

Raadsbesluit



Nr. 74-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Zwolseweg 381 en 383 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1112-ont1 met ingang van 23 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 24 juni 2014, nr. 74-2014, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld deels aan de zienswijzen tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1112-vas1.dgn;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Zwolseweg 381 en 383 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1112-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2014

De raad voornoemd,



, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier



drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
3 juli 2014

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Zwolseweg 381
en 383 Wenum Wiesel



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de twee zienswijzen deels tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Zwolseweg 381 en 383 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1112-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van woningen in en bij het voormalige, monumentale kerkgebouw aan de Zwolseweg 381 en 383 in Wenum Wiesel, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Zwolseweg 381 en 383 Wenum Wiesel heeft, met ingang van 23 februari 2012, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad ingestemd met de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Onderhavig plan is in die programmering opgenomen.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Aan de Zwolseweg 381 en 383 in Wenum Wiesel staat de Pniëlkerk. Dit is een monumentaal kerkgebouw, dat al meer dan tien jaar leeg staat. Onderhavig bestemmingsplan voorziet er in dat het gebouw weer een functie kan krijgen. Dat biedt de beste waarborg voor het instandhouden van het monument.

4. Argumentatie

Concreet houdt het plan in dat in het kerkgebouw tien appartementen worden gerealiseerd en dat de aanwezige kosterswoning een woonbestemming krijgt. Logischerwijs zijn hiervoor aanpassingen aan het pand nodig, maar de monumentale waarden kunnen in voldoende

mate gehandhaafd blijven. Deze invulling van het bestaande gebouw, wordt gecombineerd met de realisatie van een klein appartementengebouw 'achter' het kerkgebouw. Dit komt neer op een gebouw met zes appartementen. Naast dat dit nieuwe gebouw ruimtelijk inpasbaar is gebleken, zijn deze appartementen nodig voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. De beschreven omvorming van het kerkgebouw gaat namelijk gepaard met hoge kosten. Deze bouwwerkzaamheden worden gecombineerd met een zorgvuldige inrichting van het buitenterrein. Daarbij is rekening gehouden met de meer landelijke omgeving, de monumentale waarden op het perceel en de landschappelijke en ecologische waarden van de Papegaaibeek, die de noordgrens van het plangebied vormt. Na de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het geruime tijd geduurd voordat het bestemmingsplan klaar was om vastgesteld te gaan worden. Hiervoor zijn twee oorzaken. Met de eigenaar moest nog een tweede, anterieure overeenkomst over grondexploitatie worden gesloten. Die overeenkomst werd 16 augustus 2013 gesloten. Daarnaast vormen de zienswijzen aanleiding om van de eigenaar/initiatiefnemer een exploitatieopzet te verlangen voor het onderbouwen van de financieel-economische uitvoerbaarheid. Een exploitatieopzet, van voldoende kwaliteit, ontvingen wij niet eerder dan 9 april 2014.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De indieners van de zienswijzen vrezen met name een aantasting van hun woon- en leefgenot door de beoogde ontwikkeling, zoals het verlies van uitzicht. Gelet op de tussenliggende afstanden, minimaal 100 meter, en de zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling, is in onze optiek geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot. Wij stellen u voor aan de twee zienswijzen deels tegemoet te komen. Dat door de afstand tussen het nieuw te bouwen appartementengebouw en de Papegaaibeek, die de noordgrens van het plangebied vormt, enigszins te vergroten. De door de indieners van de zienswijzen betwiste inpassing van die beek wordt daardoor verder verbeterd.

6. Risico's

Mogelijk volgt nog een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan, met als gevolg dat het plan geen rechtskracht krijgt. Daarop wordt geen gereede kans gezien. Bovendien is dit een gebruikelijk risico.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven. In de grondexploitatie-overeenkomst is vastgelegd dat een aantal zaken in een tweede grondexploitatie-overeenkomst zullen worden geregeld. Deze tweede grondexploitatie-overeenkomst is inmiddels ook gesloten.

8. Communicatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht en worden dan gelijktijdig geïnformeerd over de reactie van uw raad op hun zienswijze. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

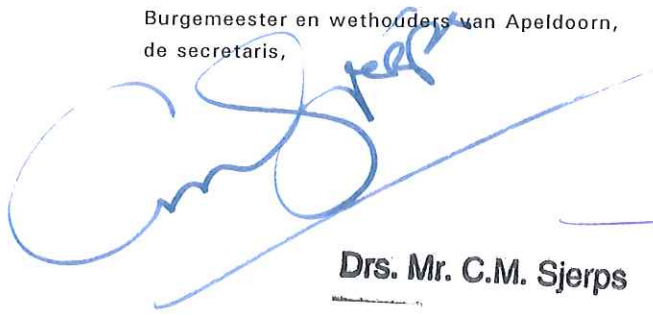
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 16 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Realisatie van het besluit

Indien tijdens de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan daarna in werking en wordt onherroepelijk. Het bestemmingsplan staat het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisatie van de voorgenomen bouwwerkzaamheden dan niet meer in de weg. De daadwerkelijke realisatie is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Zwolseweg 381 en 383 Wenum Wiesel.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 23 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 5 juli 2012. Van die gelegenheid is wel gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarnaast zijn direct omwonenden daarvan per brief op de hoogte gesteld. Degenen, die een zienswijze hadden ingediend, is de mogelijkheid geboden hun zienswijze toe te lichten tijdens een hoorzitting. Daarvan is gebruik gemaakt. Vervolgens heeft, op ambtelijk niveau, overleg plaatsgevonden met de reclamanten. Daarbij ging het met name om de aanvullende argumenten die tijdens de hoorzitting naar voren werden gebracht. Verder hebben partijen over en weer hun kijk op het plan toegelicht. Tevens heeft overleg plaatsgevonden met de voorzitter van de dorpsraad Wenum Wiesel. Dit naar aanleiding van de hoorzitting, waarbij ook verwezen werd naar het standpunt van de dorpsraad.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [reclamant 1], mede namens:

- a. [reclamant 1a]
 - b. [reclamant 1b];
 - c. [reclamant 1c];
- [adres].

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 april 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. De beoogde ontwikkeling leidt tot lichthinder door het licht vanuit de appartementen, de verlichting van de parkeerplaatsen en de lichten van auto's.
- b. Het plan leidt tot geluidsoverlast als gevolg van de toekomstige bouwactiviteiten en door een toename van de verkeersbewegingen van auto's.
- c. De woningen van de reclamanten zijn ingericht op privacy van de bewoners. De inrichting van de percelen/erven zijn ingericht en gericht op het uitzicht op de omliggende weilanden en de Kroondomeinen. Door de bouw van het appartementencom-

- plex wordt gevreesd dat toekomstige bewoners rechtstreeks zicht hebben op de gronden en activiteiten aldaar en dat daardoor de privacy wordt aangetast.
- d. De bouwactiviteiten en bewoning nadien, leiden tot een aantasting van het stiltegebied van Wenum Wiesel, gelegen op 600 meter afstand.
 - e. De bouw en bewoning van de appartementen druist volgens indieners in tegen de Dorpsvisie Wenum Wiesel. Die visie stelt dat het behoud van de natuurlijke leefomgeving en het landelijke karakter met de aanwezige natuur, sterk leeft onder de bewoners.
 - f. Het grootste deel van de bebouwing van Wenum Wiesel is traditioneel te noemen. Het gaat om boerderijen die in de loop der jaren verbouwd zijn, typisch Apeldoornse woningen met puntdak en kleinschalige particuliere initiatieven, waarvan enkele met moderne architectuur. De reclamanten zien het toestaan van de bouw van het appartementencomplex met twee woonlagen en dak met videramen als onwenselijke hoogbouw. Deze hoogbouw is strijdig met de wensen van de bewoners van Wenum Wiesel, zoals beschreven in de Dorpsvisie Wenum Wiesel.
 - g. Het zicht van de reclamanten op de weilanden zal met de komst van het appartementencomplex worden verstoord. De verkeersbewegingen zorgen voor geluidsoverlast. Dit zorgt voor een waardevermindering van de woningen.
 - h. De reclamanten geven aan dat de huurders, van hun woningen aan de Zwolseweg 389 a t/m e, mogelijk de huur op gaan zeggen als gevolg van de nieuwbouwplannen. Hierdoor zal sprake zijn van een forse vermindering van inkomsten van de reclamanten.
 - i. De reclamanten hebben geïnvesteerd in herstel, onderhoud en beheer van de Papegaaibeek. Er zijn gronden beschikbaar gesteld aan het waterschap en er zijn authentieke landschapselementen teruggebracht op het erf aan de Zwolseweg 389. In het voorliggende plan wordt planologisch groen uitzicht straks ontnomen door een appartementencomplex.
 - j. De Papegaaibeek en een deel van de aansluitende gronden vormen inmiddels, onder andere door de hiervoor genoemde investeringen, een habitat voor diverse diersoorten. De bouw van het appartementencomplex nabij de Papegaaibeek zal dit ernstig verstoren, dan wel doen verdwijnen.
 - k. Reclamanten zijn van mening dat met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' ruimere herbouwmogelijkheden worden geboden op hun gronden dan in het vigerende bestemmingsplan. Optimale herbouwlocaties op hun perceel worden nu volgens indieners aanzienlijk beperkt als gevolg van de realisatie van een appartementencomplex achter de kerk.
 - l. Indieners geven aan dat eerder genoemde punten bovenal betrekking hebben op de gekozen locatie voor het nieuw te bouwen appartementencomplex. Volgens de reclamanten is er op het perceel voldoende ruimte voor het appartementencomplex, maar is de gekozen locatie niet de meest geschikte locatie. De huidige locatiekeuze van het appartementencomplex heeft met name een financiële reden. Dit omdat op deze manier uitzicht vanuit de appartementen (in het kerkgebouw) op het achterliggende landschap wordt geborgd. Het uitzicht wordt voor de reclamanten echter niet langer geborgd. Aan het daarbij behorende financiële nadeel wordt voorbij gegaan.
 - m. Er zal sprake zijn van financiële schade. Met het nu voorliggende plan zal vrijwel zeker sprake gaan zijn van een planschadevergoeding.
 - n. In aanvulling op voorgaande punten hebben de reclamanten, tijdens de hoorzitting van 5 juli 2012, verder aangegeven dat:
 1. De verkeersveiligheid in het geding is met een uitrit voor 16 wooneenheden met 28 parkeerplaatsen.
 2. Dat kap van een aantal hoge bomen langs de beek bijdraagt aan verlies van privacy en lichtoverlast.
 3. Er sprake zou moeten zijn van compensatie op een andere plek van de maatschappelijke bestemming die verloren gaat.
 4. De nieuwbouw qua volume niet passend is in relatie tot het beschermde dorpsgezicht.

Beoordeling

- a. De afstand tussen de woningen van de reclamanten en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt minimaal 110 meter. Weliswaar kan de ontwikkeling leiden tot een toename van de hoeveelheid kunstlicht dat gebruikt wordt. Maar een aanleiding voor de stelling dat in de buitenruime niet spaarzaam met kunstlicht omgegaan zal worden, zien wij niet. Gelet op de ruime, tussenliggende afstand en in redelijkheid, zal lichthinder voor reclamanten niet aan de orde zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
- b. Als hinder als gevolg van de bouwactiviteiten al aan de orde gaat zijn, gelet op de tussenliggende afstand, is dat van tijdelijk aard. Het bestemmingsplan gaat over wat er in de permanente situatie mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied zal via de Zwolseweg ontsloten blijven. Dit betreft een relatief drukke weg. De toename van de verkeersintensiteit, als gevolg van het bestemmingsplan en ten opzichte van de bestaande situatie, is zeer beperkt. De toename van de geluidsbelasting vanaf die weg daardoor is gelijk te stellen aan nihil. Ook (nieuwe) geluidsoverlast zal dan ook niet aan de orde zijn.
- c. De afstand tussen de woonpercelen van de reclamanten en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt minimaal 100 meter. De nieuwe bebouwing die in het plangebied wordt voorzien 'beslaat' slechts een fractie van het uitzicht vanuit de woningen van de reclamanten. In redelijkheid is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht of de privacy. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op uitzicht.
- d. Gelet op de genoemde afstand en de aard van de functie die in het plan mogelijk wordt gemaakt (wonen), achten wij de gevreesde aantasting uitgesloten.
- e. De aangehaalde dorpsvisie betreft voor ons geen vastgesteld beleid. Los daarvan, gaat het in dit plan om het toekennen van een nieuwe functie aan een bestaand en monumentaal gebouw, gecombineerd met beperkte nieuwbouw. Bij het bepalen van de inrichting van het terrein, is gestreefd naar een goede aansluiting bij de aanwezige, groene kwaliteiten. Wij komen daarom ook tot de conclusie dat sprake is van een ontwikkeling die goed past in Wenum Wiesel.
- f. Het nieuwe gebouw, twee bouwlagen met een kap, is wat ons betreft geen hoogbouw. Dit gebouw wordt niet wezenlijk hoger dan gebouwen in de omgeving. Wel klopt het dat het woningtype afwijkt van wat gebruikelijk is in de omgeving. Wij zien dat echter niet als bezwaarlijk. Het gebouw is ruimtelijk goed inpasbaar. Het plangebied is nu reeds een 'uitzondering' binnen de omgeving. Er is namelijk een monumentaal kerkgebouw aanwezig. Daarop sluit het nieuwe gebouw, qua massa en volume, goed aan. Verder biedt het gekozen woningtype het voordeel dat nu doelgroepen zich in Wenum Wiesel kunnen vestigen, die geen behoefte hebben aan een vrijstaande of halfvrijstaande woning, wat de 'standaard' is in Wenum Wiesel.
- g. Onder verwijzing naar de beantwoording onder punten b., c. en d. en gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plangebied, verwachten wij niet dat sprake zal zijn van wezenlijke waardevermindering.
- h. De verhuurbaarheid van onroerend goed is afhankelijk van de hoogte van de huur. De hoogte van de huur hangt samen met de waarde van het onroerend goed. De beantwoording onder punt g. is dan ook van overeenkomstige toepassing.
- i. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is nauwlettend de inpassing van de beek meegenomen. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Wij zijn dan ook van mening dat met de ontwikkeling eerder gedane investeringen niet teniet worden gedaan. Wel is, mede naar aanleiding van deze reactie, de afstand van het nieuwe gebouw tot de beek, nogmaals nauwkeurig bezien. Dit heeft geresulteerd in een verschuiving van de nieuwbouw en een deel van een gepland looppad richting de nieuwbouw in zuidelijke richting. Vervolgens is de bestemming Natuur, gelegen langs de beek, verbreed. Op deze manier is de beek nog beter ingepast.
- j. De aanwezige natuurwaarden zijn in het kader van het bestemmingsplan onderzocht. Naar aanleiding daarvan is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Het doel daarvan is de geplande werkzaamheden zo uit te voeren dat geen verstoring plaats vindt van

- de aanwezige, wettelijk beschermde diersoorten.
- k. Het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' is inmiddels in werking getreden. In dat plan is de positie van de woningen van de reclamanten 'gefixeerd' middels bouwvlakken. Daarop gelet zien wij geen causaal verband tussen de vermeende, ruimere herbouwmogelijkheden en het geplande appartementencomplex in het plangebied.
 - l. De positie van het appartementengebouw in het plangebied is in relatie tot de monumentale kerk de meest optimale. Een positie aan de voorzijde doet te veel afbreuk aan het monument. Bij positionering aan de achterzijde, maar dan op het zuidelijk deel, is niet optimaal omdat enerzijds de nieuwbouw boven de voormalige kosterswoning uitsteekt en daarmee in het ruimtelijk beeld de 'concurrentie' aangaat met het monument. Dat is niet wenselijk. De positie achter de kerk verstoort het beeld van het monument het minst en doet het minste afbreuk aan de woonkwaliteit van de te creëren woningen in het monument. Ook speelde nog de milieuzonering van de caravanhandel ten zuiden van het plangebied een rol, evenals het wegverkeerslawaai vanaf de Zwolseweg. Hiermee moest bij de situering van de nieuwbouw ook rekening worden gehouden. Op de gevreesde waardevermindering zijn wij bij punt g. reeds ingegaan.
 - m. In aanvulling op punt g. wordt het volgende opgemerkt. Wanneer de reclamanten van mening blijven dat daadwerkelijk sprake is van waardevermindering, kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Dit zal dan de daarvoor bedoelde en gebruikelijke procedure moeten doorlopen.
 - n. Ten aanzien van de aanvullingen reageren wij puntsgewijs:
 - 1. In de huidige situatie is er ook reeds sprake van een bestemming/functie die aan- en afvoerbewegingen met zich mee kan brengen. Daarnaast is ter plaatse van de inrit, sprake van een overzichtelijke situatie. Van een verkeersonveilige situatie gaat dan ook geen sprake zijn.
 - 2. De kap van de aanwezige bomen wordt niet voorzien. Op privacy en lichtoverlast is bij de punt c. respectievelijk punt a. reeds gereageerd.
 - 3. Het kerkgebouw staat inmiddels zeker 10 jaar leeg. In die periode is uitgebreid gekeken naar mogelijkheden om een nieuwe invulling te geven. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplanregeling. Toen dit niet om uiteenlopende redenen haalbaar bleek is vervolgens gekeken naar alternatieve functies en bleef uiteindelijk woningbouw over als mogelijkheid om het monument te kunnen behouden. Het hiervoor verlangen van compensatie lijkt ons niet opportuun. Wanneer buiten het plangebied toch behoefte gaat ontstaan aan een nieuwe, maatschappelijke bestemming, kan dit in een eigen, afzonderlijk en planologisch traject zijn beslag krijgen.
 - 4. Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand van de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht. De beoogde ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. De bestemming Wonen ten behoeve van de nieuwbouw is op de plankaart beperkt naar het zuiden verschoven. Tevens is de bestemming Natuur breder geworden, voor een betere inpassing van de Papegaaibeek.

3.2 [reclamant 2], mede namens:

- a. [reclamant 2a]**
- b. [reclamant 2b];**
- [adres].**

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 april 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. De reclamanten hebben geen specifieke kennisgeving van de gemeente ontvangen over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat had wel moeten, aangezien zij direct belanghebbend zijn. Zij zijn dan ook onaangenaam verrast door het ontwerp. Het plan wijkt in hoge mate af van wat omwonenden redelijkerwijs zouden mogen verwachten van een invulling van het plan.
- b. Het nieuwe appartementencomplex past qua aard en schaal niet in de omgeving. Wenum Wiesel kent geen hoogbouw en de bewoners vinden hoogbouw ook niet wenselijk, zo blijkt uit de dorpsvisie Wenum Wiesel. Gelet op de maatvoeringen is het nieuwe gebouw een dissonant in de omgeving en strijdig met de dorpsvisie. Met de realisatie van 10 appartementen in het kerkgebouw is het maximum voor het plangebied bereikt.
- c. Uitgangspunt in de toelichting bij het bestemmingsplan is: 'het vergroten van de levingswaarde en natuurwaarde van de Papegaaibeek'. Het nieuwe appartementengebouw, op de voorgestelde locatie, draagt echter niet bij aan beide waarden. Het appartementengebouw komt direct tegen de natuurlijke strook langs de beek te staan. In die strook is, ook op de grond van de reclamanten, natuur gerealiseerd. Die natuur verdwijnt door de nieuwbouw en de investeringen die daarin zijn gedaan, gaan verloren. Als er al een nieuw bouwvolume moet komen, dan zou dit aan de oost- c.q. zuidoostkant van de kerk moeten komen.
- d. Ander uitgangspunt in de toelichting bij het bestemmingsplan is: 'het open zicht houden op het achtergelegen kleinschalig agrarisch landschap'. Ook de reclamanten willen graag hun open zicht behouden. Door de nieuwbouw wordt de privacy geschaad en vermindert het open zicht. Het woongenot wordt aangetast en het financieel belang van de reclamanten wordt geraakt. Mogelijk geldt dat ook voor andere omwonenden.
- e. In aanvulling op voorgaande punten hebben de reclamanten, tijdens de hoorzitting van 5 juli 2012, verder aangegeven dat:
 1. De verkeersveiligheid in het geding is met een uitrit voor 16 wooneenheden met 28 parkeerplaatsen.
 2. Dat kap van een aantal hoge bomen langs de beek bijdraagt aan verlies van privacy en lichtoverlast.
 3. Er sprake zou moeten zijn van compensatie op een andere plek van de maatschappelijke bestemming die verloren gaat.
 4. De nieuwbouw qua volume niet passend is in relatie tot het beschermde dorpsgezicht.

Beoordeling

- a. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Vervolgens staat het tijdens de terinzagelegging een ieder vrij om kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan en desgewenst zienswijzen in te dienen. De reclamanten hebben toen kennis kunnen nemen van het plan. Daarbij hebben wij bewust gekozen om geen inspraakmogelijkheid te bieden op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Dat omdat het plan, op het niveau van de hele gemeente, een beperkte invloed heeft op de omgeving. Dit is in lijn met onze inspraakverordening. Het betreft hier een ontwikkeling op perceelsniveau, waarbij het voor een groot deel gaat om de functie van een bestaand gebouw.

Aanvullend op wat wettelijk voorgeschreven is, is het ons gebruik om direct omwonenden bij de procedurestart van een nieuw bestemmingsplan per brief daarover te informeren. Bij het bepalen van het verspreidingsgebied wordt gekeken naar de aard en invloed van de betreffende ontwikkeling en de situering van de omliggende woningen. Hoewel dit ruimhartig gebeurt, blijft dit arbitrair. Omdat het, zoals gezegd, om een aanvullende service gaat, hebben reclamanten desondanks op een aanvaardbare wijze kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan, daarop kunnen

- reageren en dat ook gedaan.
- b. Het nieuwe gebouw, twee bouwlagen met een kap, is wat ons betreft geen hoogbouw. Dit gebouw wordt niet wezenlijk hoger dan gebouwen in de omgeving. Wel klopt het dat het woningtype afwijkt van wat gebruikelijk is in de omgeving. Wij zien dat echter niet als bezwaarlijk. Het gebouw is ruimtelijk goed inpasbaar. Het plangebied is nu reeds een 'uitzondering' binnen de omgeving. Er is namelijk een monumentaal kerkgebouw aanwezig. Daarop sluit het nieuwe gebouw, qua massa en vorm, goed aan. Verder biedt het gekozen woningtype het voordeel dat nu doelgroepen zich in Wenum Wiesel kunnen vestigen, die geen behoefte hebben aan een vrijstaande of halfvrijstaande woning, wat de 'standaard' is in Wenum Wiesel. Naast dat het nieuwe appartementengebouw ruimtelijk inpasbaar is, is dit gebouw nodig voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zonder de realisatie van dat gebouw, is de nieuwe functie voor het kerkgebouw verliesgevend. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan reeds gesteld. Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat dit slechts beperkt met cijfers wordt onderbouwd. Om dat alsnog te doen is aan het bestemmingsplan een exploitatieopzet toegevoegd. Daarbij zijn twee scenario's doorgerekend: één scenario zonder nieuw appartementencomplex en één scenario met nieuw appartementencomplex. Tevens is de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid, in paragraaf 5.5 van de plantoelichting, geactualiseerd op die nieuwe gegevens.
- c. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is nauwlettend de inpassing van de beek meegenomen. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Wij zijn dan ook van mening dat met de ontwikkeling eerder gedane investeringen niet teniet worden gedaan. Wel is, mede naar aanleiding van deze reactie, de afstand van het nieuwe gebouw tot de beek, nogmaals nauwkeurig bezien. Dit heeft geresulteerd in een verschuiving van de nieuwbouw en een deel van een gepland looppad richting de nieuwbouw in zuidelijke richting. Vervolgens is de bestemming Natuur, gelegen langs de beek, verbreed. Op deze manier is de beek nog beter ingepast.
- Verder zijn de aanwezige natuurwaarden in het kader van het bestemmingsplan onderzocht. Naar aanleiding daarvan is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Het doel daarvan is de geplande werkzaamheden zo uit te voeren dat geen verstoring plaats vindt van de aanwezige, wettelijk beschermde diersoorten.
- Ten aanzien van de positionering van het nieuwe gebouw wordt verder het volgende opgemerkt. De positie van het appartementengebouw in het plangebied is in relatie tot de monumentale kerk de meest optimale. Een positie aan de voorzijde doet te veel afbreuk aan het monument. Bij positionering aan de achterzijde, maar dan op het zuidelijk deel, is niet optimaal omdat enerzijds de nieuwbouw boven de voormalige kosterswoning uitsteekt en daarmee in het ruimtelijk beeld de 'concurrentie' aangaat met het monument. Dat is niet wenselijk. De positie achter de kerk verstoort het beeld van het monument het minst en doet het minste afbreuk aan de woonkwaliteit van de te creëren woningen in het monument. Ook speelde nog de milieuzonering van de caravanhandel aan de zuidzijde van het perceel een rol, evenals het wegverkeerslawaai vanaf de Zwolseweg. Hiermee moest bij de situering van de nieuwbouw ook rekening worden gehouden.
- d. De afstand tussen de woningen van de reclamanten en het nieuwe appartementencomplex in het plangebied bedraagt minimaal 150 meter. De nieuwe bebouwing die in het plangebied wordt voorzien, 'beslaat' slechts een fractie van het uitzicht vanuit de woningen van de reclamanten. In redelijkheid is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht, de privacy of het woongenot. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op uitzicht. Over hoe andere omwonenden, die geen reclamanten in dit verband zijn, dit ervaren, kunnen wij logischerwijs geen uitspraken doen.
- Gezien de hiervoor geschetste situatie voorzien wij ook niet een onevenredige aantasting van het financieel belang van de reclamanten. Wanneer de reclamanten van mening blijven dat daadwerkelijk sprake is van financiële schade, door waardevermindering van hun onroerend goed, kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het

- bestemmingsplan, een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Dit zal dan de daarvoor bedoelde en gebruikelijke procedure moeten doorlopen.
- e. Ten aanzien van de aanvullingen reageren wij puntsgewijs:
1. In de huidige situatie is er ook reeds sprake van een bestemming/functie die aan- en afvoerbewegingen met zich mee kan brengen. Daarnaast is ter plaatse van de inritten, sprake van een overzichtelijke situatie. Van een verkeersonveilige situatie gaat dan ook geen sprake zijn.
 2. De kap van de aanwezige bomen wordt niet voorzien. Op privacy en lichtoverlast is bij de punt c. respectievelijk punt a. reeds gereageerd.
 3. Het kerkgebouw staat inmiddels zeker 10 jaar leeg, in die periode is uitgebreid gekeken naar mogelijkheden om een nieuwe invulling te geven. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplan-regeling. Toen dit niet om uiteenlopende redenen haalbaar bleek is vervolgens gekeken naar alternatieve functies en bleef uiteindelijk woningbouw over als mogelijkheid om het monument te kunnen behouden. Het hiervoor verlangen van compensatie lijkt ons niet opportuun. Wanneer buiten het plangebied toch behoefte gaat ontstaan aan een nieuwe, maatschappelijke bestemming, kan dit in een eigen, afzonderlijk en planologisch traject zijn beslag krijgen.
 4. Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand van de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. De beoogde ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. De bestemming Wonen ten behoeve van de nieuwbouw is op de plankaart beperkt naar het zuiden verschoven. Tevens is de bestemming Natuur breder geworden, voor een betere inpassing van de Papegaaibeek. Verder is aan de toelichting bij het bestemmingsplan een exploitatieopzet gevoegd. Tevens is de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid, in paragraaf 5.5 van de plantoelichting, daarop geactualiseerd.