

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan De Kolk te
Wapenveld**

4 maart 2010

Colofon

Titel

Zienswijzennota

Opdrachtgever

gemeente Heerde

Projectleider

H.M.M. Schuttenbeld

Auteur(s)

H.A. Ubels

Projectnummer

Aantal pagina's

30

Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of bureau Ruimtelijk is het niet toegestaan deze uitgave of delen ervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Status zienswijzennota	5
1.2	Procedure bestemmingsplan	5
1.3	Ingekomen zienswijzen	6
2	Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie	7
2.1	Zienswijze Wijkvereniging de Ossenkamp	7
2.2	Zienswijze Boer-Tichelaar	10
2.3	Zienswijze Boersma	11
2.4	Zienswijze Regterschot	12
2.5	Zienswijze Hagenbeek/Hagenbeek-Jungerius	13
2.6	Zienswijze Van Duren	13
2.7	Zienswijze Van Diepen	15
2.8	Zienswijze Kwant	17
2.9	Zienswijze Regterschot/Regterschot – van Renselaar	18
3	Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan	20
3.1	Ambtshalve wijzigingen	20
3.2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	20

(

(

(

(

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan De Kolk te Wapenveld. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is. Daarna wordt een samenvatting van de zienswijze gegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is opgenomen of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Stedenbouwkundig plan

Op 7 mei 2009 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd met een inloopbijeenkomst voor direct omwonenden.

Voorontwerpbestemmingsplan

Vooraf aan het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst op 30 juni 2009. Tijdens deze bijeenkomst is het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd. Op 30 juni 2009 en 20 oktober 2009 is in de Schaapskooi respectievelijk de Staatscourant aangekondigd dat de gemeente Heerde voornemens is een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden.

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de Schaapskooi, de Staatscourant en op www.heerde.nl vanaf 16 december 2009 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de raadscommissie. De hoorzitting is gehouden op 15 februari 2010, waarvan verslag is gemaakt.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Schaapskooi. De indieners van een zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijk ingediende zienswijzen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht.

Nr.	Naam	Adres	Datum ont- vangst
2.1	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.2	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.3	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.4	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.5	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.6	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.7	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.8	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010
2.9	[REDACTED]	[REDACTED]	26 januari 2010

2 Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie

Inleiding

In dit hoofdstuk is iedere zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het plan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

- 2.1 Zienswijze d.d. 26 januari 2010, het bestuur van Wijkvereniging de Ossenkamp, Ing. R.H. Kuipers, mr. H.W. Heestebrij en drs. A. Nijkamp, namens wijkvereniging de Ossenkamp, Kerkenkamp 3, 8191 TA Wapenveld (zie bijlage 1).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 1 Reclamant is van mening dat een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan moet worden toegevoegd om een totaalplan te kunnen beschrijven en mogelijk te maken, waarin het thema van De Kolk, te weten "Landelijk Wonen" verder is uitgewerkt.
- 2 Reclamant stelt dat de exploitatie/realisatie van De Kolk zoveel mogelijk in één hand moet worden gehouden.
- 3 Reclamant vraagt zich af hoe een appartementengebouw zich verhoudt met het thema "Landelijk Wonen".
- 4 Reclamant concludeert dat de basis van het ontwerpbestemmingsplan De Kolk, te weten het Kwalitatief Woonprogramma en het daaronder liggende woonwensenonderzoek, onvoldoende is onderbouwd. Het aantal geplande woningen is fors groter dan de berekende woningbehoefte. Reclamant is van mening dat voor een juiste onderbouwing er een nieuw woonwensenonderzoek moet worden uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de huidige wensen van het dorp Wapenveld en waarbij onderzoek wordt gedaan naar de huidige verkoopbaarheid van de geplande woningen.
- 5 Reclamant stelt dat de waterparagraaf van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwt of er sprake is van een moeras in een woonwijk en wat daarvan mogelijk de consequenties zijn. Volgens reclamant moet aanvullend (bodem)onderzoek worden gedaan waarbij de consequenties van het moeras voor zowel de bewoners van De Kolk als van De Ossenkamp in beeld worden gebracht en waarbij onderzoek wordt gedaan naar de veiligheid van de kolk voor kinderen. De wijken liggen te dicht bij elkaar om hen afzonderlijk te bezien.

- 6 Volgens reclamant ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een toelichting op de ontsluiting voor het bouwverkeer voor De Kolk.
- 7 Reclamant mist een integraal (verkeer)plan waarbij rekening is gehouden met de bestaande wijk De Ossenkamp, het nieuwe plan De Kolk en de toekomstige uitbreidingslocaties ten noorden van De Ossenkamp en De Kolk.
- 8 Reclamant wil graag dat er opnieuw wordt gekeken naar de ontsluiting van De Kolk, met name naar de optie van de Kanaaldijk als ontsluiting van De Kolk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Gemeentelijke reactie

- 1 Naast het ontwerpbestemmingsplan is er ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan en biedt aan de welstandcommissie een toetsingskader bij het beoordelen van bouw- en inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan is alsnog toegevoegd aan de toelichting en wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad als toevoeging op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan heeft geen dwingend karakter, maar door toevoeging aan de welstandsnota kan de welstandcommissie toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Dwingende bebouwingsvoorstellen kunnen alleen in het bestemmingsplan worden vastgelegd en hebben veelal betrekking op de maatvoering. Gelet hierop zal het laatste bolletje van paragraaf 3.2.1 De Kolk: Landelijk wonen anders worden geformuleerd.
- 2 De manier waarop het plan wordt aanbesteed wordt niet geregeld in en maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Het is een keuze van de gemeente hoe hier mee om te gaan. De gemeente Heerde streeft ernaar om uiteindelijk een contract op te stellen met één ontwikkelaar, maar kan dit nooit garanderen.
- 3 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 4 Het laten uitvoeren van een nieuw woonwensenonderzoek is niet nodig. Er is in opdracht van Woningstichting Triada een woonwensenonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Companen (d.d. 13 oktober 2008). In dit onderzoek worden de verschillende woonkernen van de gemeente Heerde onderscheiden, waaronder ook de kern Wapenveld. Naar aanleiding van provinciale bevindingen in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP3) heeft de Regio Noord Veluwe, waar de gemeente Heerde onderdeel van uitmaakt, een nader onderzoek laten doen door Adviesbureau Companen naar de werkelijke behoefte in de regio. Het rapport van dit nader onderzoek is gedateerd 21 april 2009, dus nog heel recent en heeft er toe geleid dat de gemeente Heerde zijn woningbouwprogramma daarop heeft aangepast. De nieuwe woonwijk De Kolk te Wapenveld is in die aangepaste programmering opgenomen. Het college heeft er bewust voor gekozen om voorrang te geven aan een uitbreidingswijk in plaats van inbreidingslocaties, met als achterliggende reden dat inbrei-

dingslocaties in deze tijd moeilijk zijn te realiseren en vaak een minder gevarieerd woningbouwprogramma hebben. Uiteraard is de verkoopbaarheid van de woningen heel belangrijk. Als in de loop van het proces mocht blijken dat er te weinig belangstelling is voor een bepaald woningtype, zal niet gestart worden met (een deel van) de bouw. Op dat moment zal bekeken worden of het woningtype aangepast moet worden of dat de bouw gefaseerd in de tijd kan worden uitgevoerd.

- 5 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar de notitie d.d. 3 maart 2010 inzake de waterhuishouding welke als bijlage 3 aan deze zienswijzennotitie is toegevoegd.
- 6 Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Kolk, heeft BVA Verkeersadviezen, op verzoek van de gemeente Heerde, een notitie opgesteld (d.d. 22 februari 2010). Deze notitie houdt in een controle op de door de Grontmij gehanteerde uitgangspunten zoals beschreven in de "Notitie verkeersuitgangspunten De Kolk te Wapenveld" (mei 2009) en een beantwoording van binnengekomen zienswijzen. De gemeente verwijst dan ook voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, naar hoofdstuk 3 van genoemde notitie welke als bijlage 1 aan deze zienswijzennota is toegevoegd.
- 7 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar hoofdstuk 4 (antwoord zienswijze 1) van de notitie van BVA Verkeersadviezen welke als bijlage 1 aan deze zienswijzennota is toegevoegd. Daarbij merkt de gemeente op dat het niet relevant is om nu al rekening te houden met eventuele toekomstige uitbreidingslocaties.
- 8 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar hoofdstuk 4 (antwoord zienswijze 1) van de notitie van BVA Verkeersadviezen welke als bijlage 1 aan deze zienswijzennota is toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan:

- in de toelichting wordt het laatste bolletje van paragraaf 3.2.1 "De kolk: Landelijk wonen" als volgt gewijzigd: "materialen als rood-genuanceerd metselwerk, donkere houten beschieting, witte kozijnen en een afdekking met riet of pannen maken het landelijk beeld compleet – deze worden dan ook voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal tevens worden toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota.";
- hoofdstuk 5.9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan aanvullen met een paragraaf "Ontsluiting bouwverkeer";
- de notitie van BVA Verkeersadviezen (d.d. 22 februari 2010) toevoegen aan bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Ten slotte geeft de zienswijze deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.

2.2 Zienswijze d.d. 26 januari 2010, A.M.H. Boer-Tichelaar, De Vree 1, 8191 JE Wapenveld, eigenaresse van Werverweg 1b te Wapenveld (zie bijlage 2).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

In het mitigatie- en compensatieplan, dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, is aangegeven dat maatregelen op particulier terrein worden voorgesteld en nader worden besproken met de betreffende eigenaar. Reclamant merkt op dat met haar, als betreffende eigenaar, tot op heden geen voorstellen en afspraken zijn gemaakt, waardoor zij over onvoldoende informatie beschikt om toestemming te kunnen geven voor het uitvoeren van die maatregelen. Reclamant geeft aan dat zij haar zienswijze intrekt, zodra de voorstellen en afspraken met haar naar tevredenheid zijn geregeld.

Gemeentelijke reactie

In het kader van de natuurwetgeving heeft de gemeente onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling op de beschermde soorten en gebieden. Uit de natuurtoets van Grontmij (definitief rapport d.d. 28 mei 2009) blijkt dat zich vlak bij het plangebied een vaste verblijfplaats van een steenuil en een kerkuil bevinden. Als conclusie van dit rapport is weergegeven dat nader onderzocht moet worden of de steenuilen kast en de schuur een vaste verblijfplaats zijn voor de steenuil respectievelijk de kerkuil. De natuurtoets is als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de natuurtoets is door Grontmij nader onderzoek en het Mitigatie- en compensatieplan uitgevoerd (definitief rapport d.d. 11 november 2009), waarbij geconstateerd is dat, zoals vermoed, inderdaad de kerk- en steenuil aanwezig zijn. In het Mitigatie- en compensatieplan worden compenserende maatregelen voorgesteld voor het verlies aan geschikt leefgebied voor met name de steenuil. De maatregelen zijn al aangekondigd. De gemeente heeft eerst overleg gevoerd met de toetsende instantie Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Uit dit overleg is gebleken dat compensatie in principe mogelijk is op het terrein van reclamant. Hierover zijn gesprekken gaande. Wij zijn ons ervan bewust dat het hier om particulier terrein gaat en reclamant direct belanghebbende is.

Conclusie

Indien over de compensatie afspraken worden gemaakt, geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Zienswijze d.d. 26 januari 2010, M.J. Boersma, Rietkamp 9, 8191 TH Wapenveld (zie bijlage 3)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Reclamant verzoekt de authentieke bomenrij (elzen), in het midden van de groene noord-zuid lijn op de rand van Ossenkamp en De Kolk, te sparen.
- 2 Uit de verbeelding blijkt niet wat voor type woning is gepland langs de kolk. Gaat het hier om een wijziging van plan of om iets anders?
- 3 Reclamant vraagt zich af waarom bij voorbaat de optie is uitgesloten om vanuit de Ossenkampwijk en De Kolk een aansluiting over het kanaal ter hoogte van de Vlijtweg te maken. Meer verkeer langs de route Kloosterbos en door het centrum is niet wenselijk, vanuit natuur- respectievelijk veiligheidsoverwegingen.

Gemeentelijke reactie

- 1 Bij het bouwrijp maken van het gebied en het uitvoeren van het plan wordt er naar gestreefd om de bestaande bomen en beplanting te besparen. Daar waar bomen en beplanting echt niet kunnen worden gehandhaafd, wordt groen gecompenseerd.
- 2 Op de verbeelding worden bestemmingen weergegeven. De geplande woningen langs de kolk hebben de bestemming "Wonen". Uit de bestemmingregels blijkt dat er binnen de bestemming "Wonen" geen eisen worden opgelegd met betrekking tot de verschillende typen van woningen. Op sommige plekken is echter wel specifiek aangegeven welk type woning is toegestaan om de beoogde stedenbouwkundige opzet veilig te stellen. Zo is op de verbeelding de aanduiding "twee-aaneen" opgenomen voor de bestemming "Wonen" aan de westrand, maar bijvoorbeeld niet voor de bestemming "Wonen" langs de rand van de kolk. De intentie is om langs de rand van de kolk 2 onder 1 kapwoningen te realiseren. Deze woningen passen binnen de bestemming "Wonen" en zijn dus in overeenstemming met de bestemming zoals aangegeven op de verbeelding. In de bestemmingsregels is bepaald wat er maximaal gebouwd mag worden.
- 3 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar hoofdstuk 4 (antwoord zienswijze 1) van de notitie van BVA Verkeersadviezen welke als bijlage 1 aan deze zienswijzennota is toegevoegd.

Conclusie

De notitie van BVA Verkeersadviezen (d.d. 22 februari 2010) toevoegen aan bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Zienswijze d.d. 20 januari 2010, H.J. Regterschot, Werverweg 1a, 8191 NS Wapenveld (zie bijlage 4)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Volgens reclamant doet het bestemmingsplan afbreuk aan het huidige natuurschoon en de bestaande rust. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente een nieuwe wijk aan de Werverweg wil bouwen.
- 2 Reclamant vreest waardevermindering van eigen woning.

Gemeentelijke reactie

- 1 In de gemeentelijke Visie wonen en werken (d.d. 27 juni 2005) is al de afweging gemaakt om op beperkte schaal woningbouw mogelijk te maken in Wapenveld. Ingevolge de bij het Streekplan Gelderland 2005 behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt het bestemmingsplangebied Wapenveld-Dorp in het multifunctionele gebied en zijn de gronden aangeduid als bebouwd gebied 2000. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking "zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking" vastgesteld. Het plangebied De Kolk is aangewezen als zoekzone voor wonen. In de gemeentelijke Visie wonen en werken is het bestemmingsplangebied aangewezen als beoogde uitbreidingslocatie voor de woonfunctie. Verder heeft bij het ontwerpen van de visieschets voor de wijk De Kolk, het landschapsbeeld van het plangebied als inspiratie gediend en heeft De Kolk als thema "Landelijk Wonen". Natuurlijk realiseert de gemeente zich dat ontwikkeling van De Kolk een inbreuk betekent voor het huidige natuurschoon en de bestaande rust, maar een afweging van belangen heeft de gemeente doen besluiten dat de te ontwikkelen De Kolk in overeenstemming is met eerdere beleidsnotities. Gebleken is dat er behoefte is aan woningbouw. In het kader van dit algemeen belang is de ontwikkeling van De Kolk gewenst.
- 2 Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Als reclamant een verzoek om vergoeding van geleden planschade indient, zal de gemeente een onafhankelijk adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Zienswijze d.d. 25 januari 2010, J.P.B. Hagenbeek en Th. Hagenbeek-Jungerius, Werwerweg 4, 8191 NS Wapenveld (zie bijlage 5)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte van het dak van het nieuwe ontwerp van het appartementengebouw (steenfabriek).
- 2 Volgens reclamant past het appartementengebouw niet in het landschap en is het horizonvervuilend.
- 3 Volgens het ontwerpbestemmingsplan kan ter hoogte van het perceel van reclamant een verlaging van het grondwaterpeil optreden van maximaal 10 cm. De eventuele consequenties daarvan baren reclamant zorgen. Reclamant stelt voor om de hele kolk dicht te gooien.

Gemeentelijke reactie

- 1 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 2 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 3 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar de notitie d.d. 3 maart 2010 inzake de waterhuishouding welke als bijlage 3 aan deze zienswijzennotitie is toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.

2.6 Zienswijze d.d. 25 januari 2010, A.J. van Duren en J.C. van Duren, Werwerweg 5-1, 8191 NS Wapenveld, B. van Essen en J.B. van Essen, Werwerweg 5, 8191 NS Wapenveld (zie bijlage 6)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Reclamanten missen straks door realisatie van woonwijk De Kolk het vrije uitzicht en dat betekent een aanzienlijke waardevermindering van de eigen woning en de woonomgeving.
- 2 Reclamant is onaangenaam verrast over het feit dat op de bestemmingsplankaart niet het beloofde alternatieve ontwerp voor het appartementengebouw is terug te zien. In plaats daarvan is nog steeds de "oude molenstomp" (het oorspronkelijke appartementengebouw) van 15 meter hoog afgebeeld.
- 3 Reclamant heeft bezwaar tegen een appartementengebouw in het algemeen, omdat dit inbreuk op de privacy betekent. Vanaf de hoger gelegen balkons is inzicht in woningen en tuinen mogelijk. Een appartementengebouw past ook niet in een landelijke omgeving (horizonvervuiling).
- 4 Reclamant vraagt zich af waarom een groot deel wordt afgegraven als kolk. Is dat geen verkwisting van dure bouwgrond?

Gemeentelijke reactie

- 1 De gemeente kan niet ontkennen dat het uitzicht van reclamanten verandert door realisatie van woonwijk De Kolk, maar de gemeente is van mening dat zij een zorgvuldige belangenafweging heeft gemaakt. Bovendien houdt de gemeente rekening met de omgeving, door vrijstaande woningen langs de Nieuwe Wetering te ontwikkelen. Voor wat betreft eventuele waardevermindering van de woning (planschade), wijst de gemeente er op dat nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de mogelijkheid bestaat om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Een eventuele aanvraag om planschade kan op dit moment nog niet worden ingediend, omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.
- 2 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 3 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.

- 4 Voor elk plangebied geldt dat een bepaald aantal vierkante meters wordt bestemd als openbaar gebied. In dit geval heeft de gemeente bewust gekozen om een gedeelte van het openbaar gebied af te graven als kolk in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit. Samen met andere (oorspronkelijke) landschapselementen versterkt dit het thema "landelijk wonen". Tevens dient deze kolk als waterberging, hetgeen verplicht is in het kader van waterbeheer. Een verdere verdichting van de bebouwing is stedenbouwkundig niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.

2.7 Zienswijze d.d. 25 januari 2010, K. van Diepen, Luttenbroekseweg 2, 8191 NX Wapenveld (zie bijlage 7)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte, omvang en ligging van de hoogbouw (het appartementencomplex/steenoven), omdat dit de rust en ruimte van het gevoelige gebied verstoort.
- 2 Reclamant stelt dat de natuurtoets onjuiste gegevens bevat over de afstand van het ganzenrustgebied en het Natura 2000-gebied ten opzichte van het appartementengebouw.
- 3 Verder heeft reclamant bezwaar tegen de nieuw te realiseren kolk, omdat deze geen natuurlijke verbinding heeft met de Nieuwe Wetering. Gelet op het bouwpeil rond de Kolk en de laagste grondwaterstand, zal het aanzicht van de kolk een bezinkput zijn.
- 4 Reclamant is van mening dat de Nieuwe Wetering ten onrechte niet is meegenomen in de natuurtoets.

Gemeentelijke reactie

- 1 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 2 Uit nader onderzoek is gebleken dat in de natuurtoets abusievelijk verkeerde afstanden zijn opgenomen met betrekking tot het ganzenrustgebied en het Na-

tura 2000-gebied. De afstand van het ganzenrustgebied ten opzichte van het plangebied bedraagt ongeveer 500 meter in plaats van 600 meter en het Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 370 meter ten opzichte van het plangebied. Echter, de verwachting is nog steeds dat de ontwikkeling op de lange termijn geen negatief effect zal hebben op het ganzenbeschermingsgebied. Bovendien is weliswaar uitgegaan van een onjuiste afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, maar is het plangebied nog steeds niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Fysieke aantasting en verstoring van het Natura 2000-gebied is daarom in dit geval nog steeds uitgesloten. Mogelijk dat de factoren geluid, licht en trilling een beperkte rol spelen tijdens de uitvoering, maar deze effecten zullen tijdelijk zijn. Zie verder hoofdstuk 3 van de aangepaste versie van de natuurtoets welke als bijlage 2 is toegevoegd aan deze zienswijzennota.

- 3 Voor zover reclamant bezwaar heeft tegen de nieuw te realiseren kolk omdat deze geen directe verbinding heeft met de Nieuwe Wetering, verwijst de gemeente naar de notitie d.d. 3 maart 2010 inzake de waterhuishouding welke als bijlage 3 aan deze zienswijzennotitie is toegevoegd. Van een aanzicht van de kolk als een bezinkput zal geen sprake zijn. De bodem van de kolk zal dusdanig diep moeten zijn, dat er voldoende water in staat. De praktijkmeting daarvoor loopt nog steeds. Dit voorjaar wordt de definitieve bodemdiepte bepaald. De kolk wordt begrensd door een damwand die het hoogteverschil opheft tussen de kavels en de waterbodem, waarbij het dus zaak is voldoende waterhoogte te realiseren bij deze overgang.
- 4 De Nieuwe Wetering is alsnog meegenomen in de natuurtoets, omdat de Nieuwe Wetering gelegen is binnen het plangebied. In het huidige plan vinden er in de Nieuwe wetering geen werkzaamheden plaats. Wel wordt in de oever een nieuwe beschoeiing geplaatst. Deze werkzaamheden zullen geen negatieve effecten hebben op de mogelijk aanwezige beschermde vissoorten in de Nieuwe Wetering. Zie verder hoofdstuk 3 van de aangepaste versie van de natuurtoets welke als bijlage 2 is toegevoegd aan deze zienswijzennota.

Conclusie

- De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.
- De natuurtoets van de Grontmij, welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt vervangen door de nieuwe versie (d.d.8 maart 2010) waarin de Nieuwe Wetering is meegenomen en de afstanden van het Natura 2000-gebied en het ganzenrustgebied zijn aangepast.

- 2.8 Zienswijze d.d. 22 januari 2010, ir. K.W. Kwant, Dr. H.T.S. 's Jacobstraat 2, 3571 BN Utrecht, namens G.A. Kwant-Cazemier, Werwerweg 3, 8191 NS Wapenveld, T.G. Kwant, ds. Mulderstraat 37, 3785 LM Zwartebroek, L.J. Kwant, Van Hoogendorpstraat 119A, 1051 BL Amsterdam en H.E. Kwant, Van Breugelplantsoen 42, 3771 VR Barneveld (zie bijlage 8)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk voor wat betreft de machting van G.A. Kwant-Cazemier, T.G. Kwant, L.J. Kwant en H.E. Kwant.

Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Gemachtigde is van mening dat het bouwplan De Kolk het woongenot van de bestaande bebouwing (Werwerweg 3) vermindert en er dus sprake is van planschade. Gemachtigde verzoekt de zienswijze te beschouwen als een verzoek om planschade zoals bedoeld in art. 6.1.1 en 6.1.2 van het Bro.
- 2 Gemachtigde stelt voor de gevolgen van de bestemmingswijziging zoveel mogelijk te mitigeren door aanleg van een groenstrook aan de westzijde van de Werwerweg. Hierdoor wordt de nieuwe bebouwing verder van de bestaande bebouwing gesitueerd. Bovendien is het daardoor mogelijk de uitritten aan de westzijde van de woningen te situeren waardoor de verkeersveiligheid van de Werwerweg wordt bevorderd.
- 3 Verder stelt gemachtigde voor om het appartementengebouw met een verdieping te verlagen. Het appartementengebouw past daardoor beter in het landelijke karakter van het gebied.

Gemeentelijke reactie

- 1 Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Het bestemmingsplan De Kolk is nog niet onherroepelijk, derhalve beschouwt de gemeente dit verzoek niet als een aanvraag om planschade. Als reclamant later een verzoek om vergoeding van geleden planschade indient, zal de gemeente een onafhankelijk adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.
- 2 De gemeente heeft er bewust voor gekozen om de ontsluiting van de woningen via de Werwerweg te realiseren, omdat dat aansluit bij de ruimtelijke structuur van de Werwerweg.
- 3 Het appartementengebouw vervalft, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bo-

vendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.

2.9 Zienswijze d.d. 25 januari 2010, M. Regterschot en J. Regterschot – v. Renselaar, De Wangen 18-1, 8191 NZ Wapenveld (zie bijlage 9)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2010, binnen de termijn van ter inzage legging, binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

Samenvatting

- 1 Reclamanten hebben bezwaar tegen de hoogte en locatie van het appartementencomplex, omdat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan het landschapsaanzicht.
- 2 Reclamanten zijn van mening dat het appartementencomplex geen relatie heeft met het plan De Kolk. Het is een ander gebouw en staat op zichzelf qua betekenis en bouwhoogte.
- 3 De architect heeft een nieuw ontwerp gemaakt voor het appartementencomplex dat bestaat uit twee woonlagen, een kap van circa 7 meter hoog en een schoorsteen van maximaal 20 meter hoog. De hoogte van deze kap biedt de mogelijkheid om het appartementencomplex in de toekomst alsnog uit te breiden naar 3 of eventueel 4 woonlagen. Reclamanten stellen dat deze uitbreidingsmogelijkheid in strijd is met hetgeen de Commissie heeft gesteld bij de vergadering van 26 oktober 2010.
- 4 Reclamanten vragen zich af welke voorzieningen worden getroffen om de gevaren van de kolk voor kinderen te reduceren. Daarnaast vragen reclamanten zich af of deze grond niet beter kan worden benut als schaarse bouwgrond? Ten slotte willen reclamanten graag weten of onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de kolk als stilstaand water.
- 5 Reclamanten stellen dat de ontsluiting van het plan naar de hoofdwegen onvoldoende is. De belasting van het kloosterbos en de verkeersdrukte in het dorpscentrum Wapenveld zal toenemen als gevolg van het autoverkeer van De Kolk. Reclamanten zijn van mening dat gekeken moet worden naar een duurzame oplossing: samenhangende ontsluiting voor de gehele Ossenkamp die zowel het centrum als het kloosterbos minder belast.

Gemeentelijke reactie

- 1 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 2 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 3 Het appartementengebouw vervalt, omdat een lager/breder appartementengebouw met benodigde voorzieningen op deze locatie moeilijk inpasbaar is. Bovendien wordt de vraag naar appartementen in een landelijke omgeving op dit moment te laag ingeschat. Het appartementengebouw wordt ter plaatse vervangen door een vrijstaande en een 2 onder 1 kapwoning, welke in het stedenbouwkundig concept ook passend worden geacht.
- 4 Een groot gedeelte van de oevers van de kolk is beoogd privébezit. Bij openbare gebieden die aan de kolk zijn geprojecteerd, zullen veiligheidsmaatregelen worden getroffen. Bovendien bevinden de officiële speelgelegenheden zich niet in de directe omgeving van het water. Voor wat betreft de vraag van reclamanten of deze grond niet beter benut had kunnen worden als bouwgrond, merkt de gemeente op dat voor elk plangebied geldt dat een bepaald aantal vierkante meters wordt bestemd als openbaar gebied. In dit geval heeft de gemeente bewust gekozen om een gedeelte van het openbaar gebied af te graven als kolk in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit. Samen met andere (oorspronkelijke) landschapselementen versterkt dit het thema "landelijk wonen". Tevens dient deze kolk als waterberging, hetgeen verplicht is in het kader van waterbeheer. Een verdere verdichting van de bebouwing is stedenbouwkundig niet gewenst. Ten aanzien van onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de kolk als stilstaand water, verwijst de gemeente naar de notitie d.d. 3 maart 2010 inzake de waterhuishouding welke als bijlage 3 aan deze zienswijzennotitie is toegevoegd.
- 5 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar hoofdstuk 4 (antwoord zienswijze 1) van de notitie van BVA Verkeersadviezen welke als bijlage 1 aan deze zienswijzennota is toegevoegd.

Conclusie

- De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart wordt het appartementengebouw vervangen door vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.
- De notitie van BVA Verkeersadviezen (d.d. 22 februari 2010) wordt toegevoegd aan bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

3 Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het bestemmingsplan. Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de beantwoording van de zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Zie bijlage 5 van het bestemmingsplan.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- Het laatste bolletje van paragraaf 3.2.1 "De kolk: Landelijk wonen" wordt als volgt gewijzigd: "materialen als rood-genuanceerd metselwerk, donkere houten beschieting, witte kozijnen en een afdekking met riet of pannen maken het landelijk heeld compleet – deze worden dan ook voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal tevens worden toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota."
- In hoofdstuk 5.9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is nu nog niets opgenomen over de ontsluiting van het bouwverkeer. Dit hoofdstuk wordt daarom aangevuld met een paragraaf "Ontsluiting bouwverkeer".
- De notitie van BVA Verkeersadviezen (d.d. 22 februari 2010) wordt toegevoegd aan bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.
- De natuurtoets van de Grontmij, welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt vervangen door de nieuwe versie (d.d. 6 maart 2010) waarin de Nieuwe Wetering is meegenomen en de afstanden van het Natura 2000-gebied en het ganzenrustgebied zijn aangepast.

Regels

Naar aanleiding van de zienswijzen worden geen wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Verbeelding

- Het bouwvlak voor het appartementengebouw wordt vervangen door bouwvlakken vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen.

(

(

(

(

**Bijlage 1: aanvullend
verkeersonderzoek De Kolk Wapenveld,
BVA Verkeersadviezen (d.d. 22 februari
2010)**

(

(

(

(



**Bijlage 2: natuurtoets De Kolk
Wapenveld, Grontmij (d.d 8 maart 2010)**

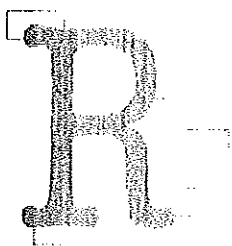
**Bijlage 3: aanvullende notitie
waterhuishouding (d.d. 3 maart 2010)**

(

(

(

(



bureau Ruimtewerk

Stationsplein 3a

8011 CW Zwolle

t 038 425 43 21

f 038 425 43 28

info@bureauruimtewerk.nl