

Vaststelling bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse".

Emmeloord, 6 april 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijzen van de heer G. Bosman, Noordeinde 10, de heer G. Doosje, Lange Voor 36, de heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder-Wichers, overeenkomstig het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen, niet delen.
2. De zienswijzen van mevrouw J.H.F. Hofs-Geerlings, Noordeinde 12 en de heer T. Kloosterman, Noordeinde 14, overeenkomstig het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen niet ontvankelijk verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse vaststellen, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Met name in de dorpen van de gemeente Noordoostpolder leidt een verdergaande samenwerking tussen de Hervormde gemeente en Gereformeerde Kerk er vaak toe dat met één kerkgebouw per dorp kan worden volstaan. De vrijkomende kerkgebouwen worden dan afgestoten, zo ook in Marknesse. Vergelijkbare ontwikkelingen hebben eerder gespeeld in de polderdorpen Luttelgeest, Nagele en Rутten.

Een verdergaande samenwerking tussen de Hervormde gemeente en de Gereformeerde Kerk in Marknesse heeft ertoe geleid dat de federatiecommissie "Samen op Weg Gemeente Marknesse" besloten heeft om de Hervormde Kerk aan de Sluis/Breestraat uit te breiden en te verbouwen. Dit betekent dat het terrein van de Gereformeerde kerk aan de Noordeinde 1-3/Grachtwal 13 beschikbaar is voor herontwikkeling. Een particuliere ontwikkelaar heeft voor deze locatie plannen voor herontwikkeling.

In het kader van de ouderenhuisvesting ligt er de taakstelling om een forse uitbreiding van het aantal seniorenwoningen te realiseren. Een voorkeur gaat hierbij uit naar locaties in het centrum. De onderhavige locatie is bij uitstek geschikt voor senioren vanwege de korte afstand tot het dorpscentrum en de korte afstand tot andere voorzieningen (busstation).

De meeste kerkgebouwen zijn - vanuit het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp - gesitueerd op ruimtelijk gezien belangrijke plaatsen. De gebouwen zijn mede daardoor veelal zeer beeldbepalend in de dorpen. Ook in Marknesse zijn de drie grootste kerkgebouwen gesitueerd op stedenbouwkundig strategische plaatsen langs of nabij de hoofdroute van het dorp met lange zichtlijnen. Als zodanig fungeren zij dan ook als belangrijke markeringspunten.

De vrijkomende locatie van de Gereformeerde Kerk ligt aan het Noordeinde, direct nabij de gracht en enigszins bezijden de hoofdroute Groene Zoom-Breestraat. Op het perceel staat het kerkgebouw (Noordeinde 3), een vrijstaande toren, een pastorie (Noordeinde 1) en een los van het kerkgebouw staand verenigingsgebouw (Grachtwal 13). Het Noordeinde heeft een ruim straatprofiel met aan weerszijden eengezinswoningen. Het verzoek om deze locatie aan te wenden voor woningbouw in meerlaagse bebouwing ligt stedenbouwkundig gezien voor de hand. Een woonbestemming past goed bij de directe omgeving en een ontwerp met een meerlaagse bebouwing zou opnieuw het gewenste accent geven aan de "hoeklocatie" langs de "hoofd" van Marknesse. Enige differentiatie in bouwhoogte is gewenst in verband met een goede overgang naar de aangrenzende woonbebouwing.

Probleemstelling.

Het onderhavige bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Marknesse 1994", zoals dat op 24 oktober 1995 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 20 mei 1996 door het College van Gedeputeerde Staten (GS) is goedgekeurd.

Met de onderhavige herziening wordt beoogd medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex op de locatie van de (voormalige) Gereformeerde Kerk. Aangezien de realisatie van een appartementencomplex op deze locatie niet mogelijk is op basis van de huidige bestemmingsplanregeling is een herziening hiervan noodzakelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 31 oktober 2003 tot 28 november 2003 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid is binnen de gestelde periode gebruik gemaakt door de volgende personen. *De heer G. Bosman wonende aan het Noordeinde 10 te Marknesse. Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:*

- *negatieve schaduwinval;*
- *aantasting van de privacy als gevolg van hoogbouw.*

De heer G. Doosje wonende aan de Lange Voor 36 te Marknesse. Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- *het plan past niet binnen het straatbeeld van Marknesse;*
- *eenvoudig verkregen toestemming van de bouw van het appartementencomplex/toestemming schoonheidscommissie (welstandscommissie);*
- *verkeersveiligheid van het gebied.*

De heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder-Wichers wonende aan de Grachtwal 11 te Marknesse. Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- *de hoogte van het appartementencomplex;*
- *schaduwwerking;*
- *aantasting privacy.*

Mevrouw J.H.F.Hofs-Geerlings wonende aan het Noordeinde 12 en de heer T. Kloosterman wonende aan het Noordeinde 14 te Marknesse hebben buiten de gestelde periode hun zienswijze kenbaar gemaakt.

Onderbouwing voorgenomen besluit.

Op 14 januari 2004 zijn degenen die hun zienswijze binnen de gestelde periode kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid gesteld om hun bezwaar mondeling toe te lichten tegenover de raad. De raad heeft deze hoorplicht opgedragen aan de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen. Van deze gelegenheid hebben de heer en mevrouw Mulder en de heer Doosje gebruik gemaakt. De inhoud van deze hoorzitting is vastgelegd in het verslag, welke in de achterliggende documenten is opgenomen.

Vervolgens heeft de commissie hoorplicht bezwaarden bestemmingsplannen op 16 maart 2004 een advies uitgebracht. De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer Bosman het volgende op.

- *Er is een schaduwanalyse gemaakt om duidelijkheid te verkrijgen wat de veranderingen zijn van de schaduwwerking in de toekomstige situatie in vergelijking met de huidige situatie. Deze schaduwstudie wijst uit dat er voor de heer Bosman als gevolg van de bouw van het appartementencomplex geen ingrijpende veranderingen zich voordoen in vergelijking met de schaduwwerking van de bestaande bebouwing.*
- *Er dient gekeken te worden naar wat er aan hoogte volgens het vigerende bestemmingsplan "Marknesse 1994" mogelijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt ter plaatse van de woning Noordeinde 10 een bouwhoogte toegestaan van 10.00 respectievelijk 13.00 meter. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximale goothoogte 11 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bebouwingsgrens ten opzichte van de woning van de*

heer Bosman terugged, het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dichter naar zijn woning toe te bouwen.

De afstand tussen de nieuwe bebouwingsgrens en de woning van de heer Bosman bedraagt circa 35 meter. Met de voorgestelde bouwhoogten (10.00 respectievelijk 13.00 meter) levert dit voor het Noordeinde een voldoende ruim straatprofiel op. De planwijziging heeft geen gevolgen voor de aanwezige groenvoorzieningen met de hoogopgaande beplanting aan de oostzijde van het Noordeinde. De bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd. Zij zorgen voor een visuele scheiding van de bestaande woningen aan de oostzijde van de straat en de nieuwbouw.

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer Bosman **niet te delen**

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer Doosje het volgende op.

- *De vrijkomende locatie van de Gereformeerde Kerk ligt aan het begin van het Noordeinde, direct nabij de gracht en enigszins bezijden de hoofdroute Groene Zoom-Breestraat. Het Noordeinde heeft een ruim straatprofiel met aan weerszijden eengezinswoningen. Een woonbestemming past goed bij de directe omgeving en een ontwerp met een meerlaagse bebouwing zou opnieuw het gewenste accent geven aan de "hoeklocatie" langs de "hoofd" van Marknesse. Ruimtelijk gezien is het een belangrijke plaats in het dorp, het is een beeldbepalende locatie in Marknesse. De locatie is gesitueerd op een stedenbouwkundig strategische plaats nabij de hoofdroute van het dorp met lange zichtlijnen. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een nieuw markeringspunt planologisch mogelijk te maken.*
- *Er wordt in de zienswijze gesteld dat er eenvoudig toestemming verleend wordt voor het mogelijk maken van het appartementencomplex en dat er vroeger een commissie (welstandscommissie) aan te pas kwam. Op dit moment is er formeel gezien nog geen toestemming om het appartementencomplex te mogen bouwen op deze locatie. Er zal eerst een nieuw bestemmingsplan voor het gebied moeten gaan gelden, want volgens het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van het appartementencomplex niet mogelijk. Er is pas toestemming voor de bouw van het appartementencomplex wanneer het bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse" in werking is getreden en er bouwvergunning is verleend. Op dit moment moet het bestemmingsplan nog vastgesteld worden door de gemeenteraad en dient daarna goedkeuring te worden verkregen bij Gedeputeerde Staten.*
Als de bouwaanvraag voor de bouw van het appartementencomplex ingediend wordt, zal er getoetst worden aan artikel 44 van de Woningwet. Hierin staat onder andere omschreven dat het bouwplan niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. In de Noordoostpolder is een onafhankelijke welstandscommissie ingesteld welke zal adviseren ten aanzien van het ingediende bouwplan. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is het schetsplan beoordeeld met een positief préadvies.
- *Het afsluitbare binnenterrein van het appartementencomplex wordt bereikbaar gemaakt vanaf het Noordeinde. Deze aansluiting ligt op ruime afstand van de dichtstbijgelegen kruising (circa 70 meter). Op het private binnenterrein is voldoende draairuimte aanwezig waardoor het Noordeinde vooruitrijdend kan worden bereikt. Ook is het uitzicht verder nog verbeterd door het bebouwingsvlak aan het Noordeinde met circa 3 meter terug te leggen. Verder is het aangrenzende woongebied onlangs ingericht als 30 km-gebied. Door deze maatregelen is de verkeersveiligheid bevorderd. Ook bij de aanleg van de uitrit zal dit verder aandacht krijgen. Met voornoemde maatregelen levert de voorgestelde aansluiting geen bezwaar op. Ook een eventuele toename van de verkeersintensiteit stuit op deze locatie niet op problemen. De locatie ligt aan een woonstraat met een directe en korte aansluiting op de doorgaande hoofdontsluiting van het dorp.*

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer Doosje **niet te delen**

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder-Wichers het volgende op.

- *Het voorontwerp-bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse" biedt de mogelijkheid om aan de oostzijde van de woning van de heer en mevrouw Mulder een bouwhoogte te realiseren van maximaal 10 meter. Er wordt gesproken dat deze hoogtesprong ten opzichte van de woning gelegen aan de Grachtwal 11 te groot is. Bij de beoordeling dient de planologische regeling volgens het vigerende bestemmingsplan te worden betrokken. In het vigerende bestemmingsplan "Marknesse 1994" geldt een maximale goothoogte van 5 meter. In dit bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte aangegeven. De maximale toegestane bouwhoogte komt tot stand met de 52° (graden) regeling, zoals deze is opgenomen in dit bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Marknesse 1994" is, uitgaande van de maximale goothoogte en met toepassing van de 52° regeling een maximale bouwhoogte van ca 10 meter mogelijk. De vrijkomende locatie van de Gereformeerde Kerk ligt aan het begin van het Noordeinde, direct nabij de gracht en enigszins bezijden van de hoofdroute Groene Zoom-Breestraat. Het Noordeinde heeft een ruim straatprofiel met aan weerszijden eengezinswoningen. Een woonbestemming past goed bij de directe omgeving en een ontwerp met een meerlaagse bebouwing zou opnieuw het gewenste accent geven aan de "hoeklocatie" langs de "hoofdas" van Marknesse. Ruimtelijk gezien is het een belangrijke plaats in het dorp, het is een beeldbepalende locatie in Marknesse. De locatie is gesitueerd op een stedenboukundig strategische plaats nabij de hoofdroute van het dorp met lange zichtlijnen. Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt een nieuw markeringspunt planologisch mogelijk te maken.*
- *De heer Mulder heeft in de mondelinge toelichting aangegeven dat uit de schaduwanalyse blijkt dat hij meer last van schaduw zal ondervinden als gevolg van de bouw van het appartementencomplex. De schaduwanalyse heeft als uitgangspunt vier data in het jaar, te weten; 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Op deze dagen zijn relevante tijdstippen gekozen waarvoor een berekening van de schaduwwerking is uitgevoerd, veroorzaakt door de aanwezige en de geprojecteerde bebouwing. Ons inziens is er alleen sprake van meer schaduwwerking in de tuin van de heer en mevrouw Mulder op 21 maart en 21 september om 09.00 uur in de ochtend, en wel in een zeer gering gedeelte van de tuin. In het grootste deel van de tuin is geen schaduw. Op 21 juni om 06.00 uur in de ochtend is er ook sprake van schaduwwerking. Op de overige tijdstippen van de dag en dagdelen in het jaar zoals deze zijn opgenomen in de schaduwanalyse zullen er geen veranderingen optreden ten opzichte van de huidige situatie.*
- *De heer Scholtens geeft in de zienswijze aan dat er niet alleen privacyverlies is door inkijk vanaf de galerij, op een afstand van circa 40 meter van de woning. Bezwaarde is van mening dat er ook op kortere afstand inkijk vanaf de galerij plaats kan vinden. De galerijen van de appartementen aan de Grachtwal worden aan het einde van de galerij (westzijde) voorzien van een niet doorzichtig scherm met een hoogte van 1.80 meter, zodat vanaf deze galerijen geen inkijk in de tuin mogelijk zal zijn. Aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden om de inkijk vast te stellen vanaf de galerijen van het woongebouw dat is gelegen aan het Noordeinde (zie achterliggende documenten).*

Hieruit zijn de volgende conclusies te trekken.

- 1. Op het zichtpunt, staande op de galerij van de 4^e bouwlaag, waar de zichtlijn het kortste, wordt nagenoeg de gehele woning Grachtwal 11 aan het zicht onttrokken. Hier blijft uitsluitend zicht op een gedeelte van de achtertuin over. De afstand vanaf dit punt bedraagt ca. 45 meter. De achtertuin is overigens in belangrijke mate afgeschermd met opgaande beplantingen.*
- 2. Staande op de meest noordelijke punt van de galerij van de 3^e bouwlaag is er grotendeels wel inkijk in de achtertuin van het perceel Grachtwal 11. De woning is gedeeltelijk in het zicht, zonder dat van veel inkijk sprake zal kunnen zijn omdat het grotendeels de bovenzijde van de woning betreft. Bij dit meest vergelegen zichtpunt zijn personen op de galerij echter op zeer ruimte afstand verwijderd (ca. 45 meter) van de achtertuin. Het onderscheidend vermogen tussen voorwerpen is laag. Daarbij is de tuin omgeven door opgaande beplantingen van de bewoners van Grachtwal 11.*
- 3. De galerijen zullen worden gebruikt als "verkeersgebied". Dit betekent dat bewoners en bezoekers uitsluitend gebruik zullen maken van de galerij indien zij van of naar een appartement gaan.*

Samenvattend kan worden gesteld dat het vermeende privacyverlies zeer gering zal zijn. Met name wordt dit bereikt door toepassing van een blinde gevel van het woongebouw langs de Grachtwal, met tevens een ondoorzichtig scherm op de kop van de galerijen. Vanaf de galerijen van het complex aan het Noordeinde is er weliswaar gedeeltelijk inkijk, maar de inkijklocaties zijn gelegen op een ruime afstand waarbij het onderscheidend vermogen beperkt is.

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer Mulder en mevrouw Mulder-Wichers **niet te delen**.

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van mevrouw Hofs-Geerlings het volgende op.

- *Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 31 oktober 2003 tot 28 november 2003 op grond van artikel 23 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ter inzage gelegen. Bij brief van 27 november 2003, met poststempel van 1 december 2003 heeft mevrouw J.H.F. Hofs-Geerlings haar zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is blijkens het poststempel niet op tijd binnengekomen, namelijk buiten de periode van de terinzagelegging. Derhalve is de zienswijze **niet-ontvankelijk**.*

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer Kloosterman het volgende op.

- *Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 31 oktober 2003 tot 28 november 2003 op grond van artikel 23 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ter inzage gelegen. Bij brief van 27 november 2003, met poststempel van 1 december 2003 heeft de heer Kloosterman zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is blijkens het poststempel niet op tijd binnengekomen, namelijk buiten de periode van de terinzagelegging. Derhalve is de zienswijze **niet-ontvankelijk**.*

Wij onderschrijven het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen, en nemen haar advies volledig over.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Achterliggende documenten.

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse".
2. Zienswijze van de heer G. Bosman, Noordeinde 10 te Marknesse, bij brief van 15 november 2003, binnengekomen op 26 november 2003.
3. Zienswijze van de heer G. Doosje, Langevoor 36 te Marknesse, bij brief van 25 november 2003, binnengekomen op 27 november 2003.
4. Zienswijze van de heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder -Wichers, Grachtwal 11 te Marknesse, bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 27 november 2003.
5. Zienswijze van mevrouw J.H.F. Hofs-Geerlings, Noordeinde 12 te Marknesse, bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 1 december 2003.
6. Zienswijze van de heer T. Kloosterman, Noordeinde 14 te Marknesse, bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 1 december 2003.
7. Schaduwstudie en de notitie "bebouwing versus woning Grachtwal 11 Marknesse".
8. Verslag hoorzitting Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 14 januari 2004.
9. Advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 16 maart 2004.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse" van 31 oktober 2003 tot 28 november 2003 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 30 oktober 2003 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan;

dat bij brief van 15 november 2003, binnengekomen op 26 november 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer G. Bosman, Noordeinde 10 te Marknesse;

dat bij brief van 25 november 2003, binnengekomen op 27 november 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer G. Doosje, Langevoor 36 te Marknesse;

dat bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 27 november 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder -Wichers, Grachtwal 11 te Marknesse;

dat bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 1 december 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de mevrouw J.H.F. Hofs-Geerlings, Noordeinde 12 te Marknesse;

dat bij brief van 27 november 2003, binnengekomen op 1 december 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de de heer T. Kloosterman, Noordeinde 14 te Marknesse;

dat de heer G. Bosman, de heer G. Doosje en de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder-Wichers op 14 januari 2004 ten overstaan van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2004 no. 4819-1;

gelezen het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 16 maart 2004;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

1. de zienswijzen van de heer G. Bosman, Noordeinde 10, de heer G. Doosje, Lange Voor 36, de heer H.K. Scholtens, namens de heer J.H.M. Mulder en mevrouw E.J. Mulder-Wichers, overeenkomstig het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen, niet te delen;
2. de zienswijzen van mevrouw J.H.F. Hofs-Geerlings, Noordeinde 12 en de heer T. Kloosterman, Noordeinde 14, overeenkomstig het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen niet ontvankelijk te verklaren en
3. het bestemmingsplan "Voormalige Gereformeerde Kerk Marknesse vast te stellen, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 mei 2004.

De griffier,

de voorzitter,