

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Nota adviezen en zienswijzen

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 't Oost 60 Oosterwolde

18 oktober 2021

Gemeentelijke reactie op de
zienswijzen

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 't Oost 60 Oosterwolde

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

De voorliggende nota doet verslag van de zienswijzen die zijn gegeven op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning 't Oost 60 Oosterwolde'.

2. Publicaties

Op dinsdag 24 augustus 2021 maakte de gemeente bekend dat voor het perceel 't Oost 60 in Oosterwolde een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning zijn gemaakt en dat deze plannen ter inzage worden gelegd (besluitnummer: 0085108702). De publicaties stonden op de gemeentepagina van de Nieuwe Ooststellingwerper en in het digitale gemeenteblad.

De provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân zijn geïnformeerd over de ontwerpstukken.

Direct na publicatie lagen de plannen van 25 augustus 2021 t/m 6 oktober 2021 ter inzage. In de publicatie was te lezen dat iedereen binnen die termijn een zienswijze kon indienen.

3. Overzicht zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Nr.	Indiener	Datum ingekomen
1	Omwonenden	5 oktober 2021

4. Inhoud zienswijzen en reactie

Hierna wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en

adressen van particulieren in vrij toegankelijke digitale documenten geheim blijven. Om die reden is de zienswijze geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Op 5 oktober 2021 dienden omwonenden (verder: indiener) een brief in met daarin hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning.

Samenvatting zienswijze 1

De zienswijze richt zich op het volgende:

Straat- en bebouwingsbeeld

Indiener stelt dat het plan afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij de indiener verwijst naar het landelijke karakter van de noordelijke toegangsweg van het dorp Oosterwolde. Het geplande gebouw is zeer afwijkend van de bestaande landelijke bebouwing langs deze toegangsweg. Indiener vergelijkt voorliggend plan met de afwijzing van drie vrijstaande woningen aan de Boerestreek. Het college besloot daar eerder dit jaar principe niet aan mee te werken, omdat de woningen de uitstraling van de westelijke entree van het dorp niet zouden verbeteren. Indiener geeft aan dat het gemeentebestuur daar ook bij het voorliggende plan aan vast zou moeten.

Woonvisie

Indiener geeft aan dat de appartementen uit het plan bedoeld zijn voor de mensen uit het allerhoogste inkomenssegment uit Ooststellingwerf. Indiener maakt wederom de vergelijking met het plan aan de Boerestreek waarbij gesteld is dat het plan in strijd is met de woonvisie. Het gaat niet om sociale woningbouw en de vraagprijs van de woningen is boven de 300.000 euro. Indiener geeft aan dat het voorliggende plan in dat opzicht nog slechter is en het plan daarmee niet van toegevoegde waarde is voor de inwoners van de gemeente Ooststellingwerf.

Verkeersveiligheid

Indiener stelt dat het complex gebouwd wordt aan een weg waar 80 km/uur mag worden gereden. Aangezien het aantal woningen wordt uitgebreid tot zes zal dit ook extra verkeersbewegingen met zich mee brengen. De extra woningen op deze plek vergroten de kans op een ernstig ongeluk volgens de indiener aanzienlijk. Dit wordt ook veroorzaakt door de overgang van 30 km/uur (binnen de bebouwde kom) naar 80 km/uur (buiten de bebouwde kom).

Aangezien er ten hoogte van 't Oost 60 geen voetpaden aanwezig zijn, stelt de indiener dat de locatie niet geschikt is voor oudere bewoners. De bewoners kunnen niet eenvoudig zelfstandig een wandelingetje maken naar Oosterwolde.

Planschade

De indiener geeft aan dat de bewoner van het naastgelegen perceel Oosterbrink 19 van plan is om planschade aan te vragen wanneer het plan wordt goedgekeurd.

Beantwoording

Straat- en bebouwingsbeeld

De ruimtelijke kwaliteit van het plan is beoordeeld door welstandscommissie Hûs en Hiem. Ondanks dat het ontwerp zich overduidelijk onderscheidt van het algemene bebouwingsbeeld aan 't Oost, is de commissie van mening dat deze specifieke locatie zo aan de rand van het dorp, ruimte biedt voor een afwijkende architectuur. Die architectuur moet dan wel op zichzelf voldoende kwaliteit bieden, Dat was naar oordeel van de commissie het geval. Hierbij is meegewogen dat het plan op een relatief zelfstandig perceel staat en dat het op die

plek zorgvuldig wordt ingepast. Het tuinontwerp dat onderdeel is van de bouwaanvraag zorgt voor een goede inpassing van het gebouw op het perceel. Onderdeel van dit ontwerp is verdere versterking van de randbeplantingen door daarin bomen toe te voegen. Er worden geen bomen gekapt.

Het plan omvat een gebouw van 6,7 meter hoog, dat in een ruime tuin op redelijke afstand van de weg wordt gebouwd. Het staat niet nadrukkelijk aan de straat en domineert het straatbeeld ook niet. De bestaande bomen langs 't Oost en de bomen die op de erfgronden van de kavel staan zijn hoger dan het gebouw. Ze ontnemen voor een deel het zicht daarop. Het gebouw zal daarbij wel zichtbaar zijn, maar van een te grote inbreuk op het straatbeeld is geen sprake.

Het plan 't Oost 60 is geenszins vergelijkbaar met het plan aan de Boerestreek.

Aan de Boerestreek ging het om het toevoegen van drie vrijstaande woningen op agrarische grond. Dat plan kreeg om meerdere redenen geen instemming van het college. Een van die redenen was dat de woningen het zicht op de achterliggende es en het bos zouden ontnemen. Daarmee zou het de landschappelijke kwaliteit van het entreegebied van Appelscha negatief beïnvloeden.

In het voorliggende plan gaat het om een appartementengebouw op een reeds bestaand woonperceel. Het plan benut dit perceel nu op een andere manier met een ander soort gebouw dan de woning die er altijd stond. Dat is echt iets anders dan nieuwbouw op een nog onbebouwd weiland. Beide projecten zijn daardoor niet vergelijkbaar, ook al liggen ze beide aan de rand van een dorp.

Het voorliggende plan is vanwege het unieke ontwerp getoetst aan de eisen van de hardheidsclausule. In uitzonderlijke gevallen kunnen de gebiedscriteria uit de welstandsnota ontoereikend zijn. Het college kan dan op advies van de welstandscommissie van de criteria afwijken. Er moet dan wel sprake zijn van een bijzondere situatie en een bijzondere kwaliteit die de afwijking rechtvaardigen. De commissie geeft aan dat het voorliggende plan op architectonisch niveau van dermate zorgvuldigheid en eigentijdse expressie getuigt dat een afwijking van de welstandscriteria te rechtvaardigen is. De uitstraling van de entree van Oosterwolde komt daarmee niet in het geding. Het welstandsadvies is als bijlage opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Woonvisie

Zoals hiervoor is aangegeven kan het plan aan 't Oost 60 niet vergeleken worden met het plan aan de Boerestreek in Appelscha. Voor wonen geldt dat met name de buitenstedelijke ligging van het plan aan de Boerestreek ten opzichte van de binnenstedelijke ligging van het plan aan 't Oost in Oosterwolde maakt dat er andere uitgangspunten gelden.

In de woonvisie 2017-2022 is benoemd wat de gemeente wil bereiken met nieuwbouwplannen. De algemene strekking is dat de gemeente in wil zetten op binnenstedelijk bouwen en op woningtypen waar ook in de toekomst behoefte aan is. Het gaat dan onder meer om levensloopgeschikte woningen, maar ook om woningen in de sociale huursector.

Het gaat in het plan voor 't Oost 60 om woningen in het hogere prijssegment. Door de ligging in Oosterwolde en de mate van zorggeschiktheid past het plan binnen de woonvisie. Het zeer recente gemeentelijke woningmarktonderzoek (oktober 2021), dat gedaan is in het kader van de nieuwe woon(zorg)visie bevestigt de vraag naar seniorgeschikte woningen. Het onderzoek geeft ook aan dat er specifiek in Oosterwolde (zij het in beperkte mate) ruimte is voor woningen in het duurdere segment. Het plan is daarmee van toegevoegde waarde op de woningvoorraad.

Verkeersveiligheid

De uitbreiding van het aantal woningen kan extra verkeersbewegingen met zich mee brengen. De capaciteit van de weg is echter ruimschoots voldoende om dit op te vangen. Dit zal daarom geen problemen met zich mee brengen.

De ontsluiting van de zes woningen is op dezelfde plek als de huidige inrit, er wordt dus nu ook al gebruik van gemaakt. Ook zijn er uitritten van andere woningen op dit gedeelte van de weg. Dat er meerdere woningen op dit perceel worden gebouwd, betekent niet meteen dat de ongevalskans hoger wordt.

De toekomstige bewoners van het appartementencomplex kunnen gebruik maken van het vrijliggende fiets-/wandelpad aan de overzijde van de weg. Via dit pad kan men eenvoudig Oosterwolde bereiken. Voetgangers kunnen bij het kruispunt met de Oosterbrink opnieuw oversteken naar het voetpad.

Planschade

Of het voorliggende plan leidt tot planschade zal in het geval van een verzoek om tegemoetkoming in planschade door het college moeten worden beoordeeld. Het college baseert dit besluit op het advies van een onafhankelijk onderzoeksbureau. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

5. Lijst van wijzigingen

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan of in de omgevingsvergunning.

6. Bijlagen

- Zienswijze 1



ZIENSWIJZE

Coördinatiebesluit

`t Oost 60

Oosterwolde

Zaaknummer 0085108702

Het origineel wordt aangetekend toegezonden

Aan de leden van de Raad
van de gemeente Ooststellingwerf,
Postbus 38,
8430 AA Oosterwolde.

Geachte gemeenteraadsleden,

Ondergetekenden hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid om 'Het Ontwerpbestemmingsplan, Ontwerpomgevingsvergunning en Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder 't Oost 60 te Oosterwolde' in te zien. Naar aanleiding daarvan willen zij hierbij hun zienswijze kenbaar maken.

Een omgevingsvergunning mag niet worden verleend, als hij wezenlijk afbreuk doet aan straat-en omgevingsbeeld (Zie art. 7.2 van het toetsingskader Algemene Regels Bestemmingsplan)

Het plan 't Oost 60 doet wezenlijk afbreuk aan straat- en omgevingsbeeld. Naar de mening van de ondergetekenden kan de ontwerpomgevingsvergunning dan ook niet worden omgezet in een omgevingsvergunning. Het te bouwen pand komt immers direct te liggen aan **de noordelijke toegangsweg van het dorp Oosterwolde**. Deze toegangsweg heeft een zeer landelijk karakter. Het geplande gebouw is zeer afwijkend van de bestaande landelijke bebouwing langs deze toegangsweg. Qua uiterlijk en stijl heeft het gebouw immers zelfs alles weg van een middelgroot appartementencomplex, hetgeen het ook feitelijk is. Het is een massief gebouw van aanzienlijke hoogte en breedte, is over de gehele drie (licht geknikte) breedtes geheel platgedekt en beschikt over veel en groot rechthoekig glaswerk.

Het is bestaand beleid van de gemeente Ooststellingwerf om het landelijk karakter van de toegangswegen tot de dorpen van de gemeente te beschermen. In de Nieuwe Ooststellingwerver van 11 maart 2021 lazen ondergetekenden zelfs, dat de gemeente Ooststellingwerf het bouwen van drie vrijstaande woningen aan de Boerestreek te Appelscha 'geen verbetering vond van **de uitstraling van de westelijke entree van het dorp**', want 'de nieuwe woningen zouden zorgen voor een **verminderde landschappelijke beleving** van het dorp'. Het plan was daarom in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning werd dan ook niet verleend. Ondergetekenden zien geen enkele aanleiding om thans van dit bestaande beleid af te wijken.

Verder wijzen zij er bovendien graag op, dat de gemeente Ooststellingwerf in maart 2021 daarnaast van mening was dat het plan in Appelscha zelfs ook nog eens in strijd was met de Woonvisie, want 'Het gaat niet om sociale woningbouw en de vraagprijs van de woningen is boven de 300.000 euro', zo stond te lezen. In dat kader wijzen ondergetekenden er graag op, dat het plan 't Oost 60' in dat opzicht nog slechter is. De appartementen uit het onderhavige plan zijn immers bedoeld voor de mensen uit het allerhoogste inkomenssegment uit Ooststellingwerf (of van elders, indien er binnen de gemeente niet genoeg belangstelling voor blijkt te bestaan). De huizen die eventuele Ooststellingwerfers achter zich gaan laten voor een verhuizing naar het appartementencomplex van het plan 't Oost 60, komen met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet beschikbaar voor inwoners van deze gemeente, omdat ze daar veel te duur voor zijn. Nog erger is, dat dit ook het geval zal zijn, wanneer de appartementen uit het genoemde plan t.z.t. weer doorverkocht gaan worden aan nieuwe bewoners. Samengevat vormt het plan 't Oost 60 te Oosterwolde, net als het plan

Boerestreek te Appelscha, geen toegevoegde waarde voor het woningbestand voor de inwoners van deze gemeente.

Een omgevingsvergunning mag niet worden verleend als hij in strijd is met de verkeersveiligheid. (Zie art. 7.2 van het toetsingskader Algemene Regels Bestemmingsplan)

Sub 1.

Het appartementencomplex uit het plan 't Oost 60 ligt ten eerste buiten de bebouwde kom, aan een weg waar 80 kilometer per uur mag worden gereden. Als het complex gebouwd gaat worden, dan worden de verkeersbewegingen vanaf en naar dat complex verzesvoudigd t.o.v. de bestaande situatie. Er komen immers zes woningen in plaats van de huidige één. Dit gaat voorspelbaar voor zeer onveilige situaties zorgen voor de inwoners en bezoekers van Oosterwolde die het dorp via de noordelijke toegangsweg in- of uit willen rijden. Zeker dient daarbij het volgende in ogenschouw te worden genomen. Voordat de bebouwde kom wordt verlaten, geldt op het desbetreffende wegvak te Oosterwolde een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Bij de overgang van maximum 30 km per uur naar het weggedeelte waar een maximumsnelheid van 80 km per uur geldt, is de automobilist in het algemeen geneigd de snelheid flink op te voeren. Men verwacht niet direct te worden geconfronteerd met een uitrit rechts van de weg, zeker niet één waar redelijk druk gebruik van gemaakt wordt. Dat laatste is het geval met zes woningen in plaats van één. Door de voornoemde toegenomen verkeersbewegingen, is derhalve de kans op een ernstig ongeluk verzesvoudigd.

Sub 2.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan mogen er op perceel 't Oost 60 uitsluitend zorgappartementen worden gebouwd op korte afstand van een zorgsteunpunt. Het bouwen van 'gewone' luxe appartementen is dus niet toegestaan. (Art. 3.1, bestemmingsomschrijving). De zorgwoningen moeten o.a. 'rolstoeltoegankelijk' zijn en 'daarmee geschikt voor bewoners met een beperkte zelfredzaamheid, die zo lang mogelijk zelfstandig willen kunnen blijven wonen'. (Art. 1.30, zorgwoningen)

Indien werkelijk het belang van de beschreven toekomstige oudere bewoners hier centraal staat, is het uiterst merkwaardig dat juist voor deze locatie is gekozen. Immers één van de voorspelbare primaire behoeften van de in Art. 1.30 omschreven oudere, zal immers zijn om zo lang mogelijk een zelfstandig wandelingetje naar het zeer nabij gelegen dorp Oosterwolde te kunnen maken, al of niet met gebruik van hulpmiddelen. **Maar: vanaf locatie 't Oost 60 kan dat echter helemaal niet. Immers aan beide zijden van de rijweg ontbreken de voetpaden.** Het is echt geen goed idee dat de oudere, die zolang mogelijk zelfstandig blijven wil, zich vanaf 't Oost 60 te voet zelfstandig (al of niet met behulp van bijvoorbeeld een rollator) via de rijweg richting het dorp en vice versa gaat begeven. Dat is al geen goed idee op een normale rijweg, laat staan op een 80 km weg. Ook het gebruik van een scootmobiel lost dit probleem niet op. De verkeersveiligheid laat dus ook al niet toe, dat de locatie 't Oost 60 de bestemming 'gemengd' gaat krijgen als beschreven in Art. 3.1 van de bestemmingsomschrijving van het ontwerpbestemmingsplan. Samengevat doen de onder sub 1 en sub 2 genoemde punten wezenlijk afbreuk aan de verkeersveiligheid. Het onherroepelijke gevolg hiervan is, dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Planschade

Indien voor het realiseren van het plan 't Oost 60 door de gemeente Ooststellingwerf goedkeuring voor verleend voor de wijziging van het genoemde bestemmingsplan, is de bewoner, tevens eigenaar van het aangrenzende pand, met name Oosterbrink 19, voornemens om een schadevergoeding aan

te vragen. Deze bewoner, tevens eigenaar, kon de schade immers niet voorzien, toen zij haar huis en haar grond kocht. Met de eventuele instemming met de wijziging van het bestemmingsplan zal de gemeente Ooststellingwerf derhalve haar vertrouwen schenden en daarmee tevens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Genoemde bewoonster, tevens eigenaar, kon en mocht er immers op vertrouwen dat de gemeente het stand beleid niet zou wijzigen en de nadruk zou blijven leggen op het belang van de handhaving van het bestaande landelijk karakter van de toegangswegen tot de dorpen van de gemeente. Geenszins kon en mocht zij bovendien verwachten dat het landhuis op het haar aangrenzende perceel met instemming van de gemeente zou mogen worden vervangen door een appartementencomplex via een plotselinge wijziging van het bestemmingsplan. Indien dit plan toch doorgaat, zal haar woning aanmerkelijk in waarde dalen. Alle ondergetekenden zijn van mening dat koste wat kost moet worden voorkomen dat de gemeente Ooststellingwerf een grote som geld zal moeten uitkeren, vanwege de voorspelde geleden planschade. Dat geld hoort namelijk te worden besteed aan de échte doelen die de Woonvisie van de gemeente stelt, te weten aan het bevorderen van het realiseren van starterswoningen, sociale woningbouw en **betaalbare** seniorenwoningen. Aan de laatste categorie voldoet het plan 't Oost 60 bij voorbaat niet. De appartementen uit dit plan zijn voor de gemiddelde inwoner van Ooststellingwerf onbetaalbaar en om die reden bestemd voor de Ooststellingwerfse elite.

Hoogachtend,