Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg

Code :
Versie : mei 2021
Kenmerk : NL.IMRO.0269.BG175-ON01
Zaaknummer : 1047942

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 9 maart 2021, via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 10 maart 2021 gedurende zes weken (tot en met 20 april 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De omwonenden zijn door middel van een flyer geïnformeerd over het voornemen om 12 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren tussen de Oostendorperstraatweg en Wijnbergenerve door de bestemming te wijzigen naar een woon- en verkeersbestemming. Het voorliggend bestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg legt voor deze lokale ontwikkeling de juridisch-planologische basis vast in de vorm van regels en kaders.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

(Europese) Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de AVG zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet, in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de AVG. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Deze zijn (uiteindelijk) tijdig en op de juiste wijze ingediend. Het betreft de volgende zeven zienswijzen:

1. De zienswijze (dagtekening 19 april 2021) is zowel per post als digitaal ingediend door Van Westreenen B.V. namens [redacted]
2. De zienswijze (dagtekening 20 april 2021) is ingediend door [redacted] te Oosterwolde namens 71 omwonenden (handtekeningenlijst). De zienswijzen is per email ingediend. Op 17 mei is indiener de mogelijkheid geboden tot herstel om alsnog de zienswijzen per post in te dienen dit omdat de digitale weg bij de gemeente Oldebroek niet openstaat voor het indienen van een zienswijzen. Indiener heeft hiervan gebruik gemaakt.

3. De zienswijze (dagtekening 20 april 2021) is ingediend door [redacted] van het adres door [redacted] te Oosterwolde. De zienswijzen is per email ingediend. Op 17 mei is indiener de mogelijkheid geboden tot herstel om alsnog de zienswijzen per post in te dienen dit omdat de digitale weg bij de gemeente Oldebroek niet openstaat voor het indienen van een zienswijzen. Indiener heeft hiervan gebruik gemaakt.
4. De zienswijze (dagtekening 15 april 2021) is per post ingediend door [redacted] van het adres [redacted] te Oosterwolde.
5. De zienswijze (dagtekening 16 april 2021) is per post ingediend door [redacted] van het adres [redacted] te Oosterwolde.
6. De zienswijze (dagtekening 19 april 2021) is per post ingediend door [redacted] van het adres [redacted] te Oosterwolde.
7. De zienswijze (dagtekening 20 april) is ingediend door [redacted] van het adres [redacted] te Oosterwolde. De zienswijzen is digitaal ingediend. Op 22 april 2021 is indiener de mogelijkheid geboden tot herstel om alsnog de zienswijzen per post in te dienen dit omdat de digitale weg bij de gemeente Oldebroek niet openstaat voor het indienen van een zienswijzen. Indiener heeft hiervan gebruik gemaakt.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen
De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per zienswijze, of per onderdeel daarvan, de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Zienswijze 1

1. *Indiener geeft aan dat de aanname uit het ontwerpbestemmingsplan dat er sprake is van het gebiedstype 'gemengd gebied' zoals opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' onjuist is, en dat er in plaats daarvan sprake is van het gebiedstype 'rustig buitengebied'.*
2. *Indiener geeft aan dat in de onderbouwing van het bestemmingsplan enkel gekeken naar het aspect geluid in relatie tot de voormalige smederij. Er is echter een garagebedrijf gevestigd. Hierdoor zou er naast het aspect geluid ook gekeken moeten worden naar het aspect geur en stof. De feitelijke situatie is niet verwerkt in het bestemmingsplan.*
3. *Indiener geeft aan dat in de nieuwe ontwikkeling een goed woon-en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd, omdat er niet voldaan wordt aan de richtafstanden die in de "VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn aangegeven. Ook ontbreekt de onderbouwing om hiervan af te wijken.*
4. *Indiener is van mening dat de huidige onderzoeken (21-12-2018) gedateerd zijn en dat daarmee de onderzoeken niet voldoen aan de actuele / reële bedrijfssituatie. Indiener heeft hierom zelf akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Indiener heeft TecMap uit Eersel op 16-04-2021 onderzoek laten doen. Hieruit is geconcludeerd dat zowel in de oude als de nieuwe situatie er een forse overschrijding zou zijn. Het onderzoek is als bijlage bij de zienswijze meegestuurd.*
5. *Indiener geeft aan dat door de ontwikkeling de bedrijfscontinuïteit en de bestaande planologische mogelijkheden ernstig worden aangetast.*

Reactie gemeente:

1. De indiener stelt dat er sprake is van het gebiedstype ‘rustig buitengebied’, in tegenstelling tot de typologie ‘gemengd gebied’ zoals deze is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan.

   De definitie van rustig buitengebied en/of gemengd gebied, is van invloed op de beoordeling of er sprake is van een goede woon- en leefklimaat. In jurisprudentie is geen harde grenswaarde gevonden, op basis waarvan dit kan worden besloten.

   Een manier om vast te stellen of er sprake is van rustig en/of gemengd gebied, is door uit te gaan van een referentieniveau. Dit achtergrond-, of basisniveau zal op deze locatie worden bepaald door de Oostendorperstraatweg. Uit nader onderzoek blijkt dat het referentieniveau onder het basisniveau ligt voor een ‘rustig buitengebied’.

   Daarnaast vindt in het plangebied zeer matige functiemenging plaats. Het garagebedrijf is het enige bedrijf in de directe omgeving. Ook valt het plangebied niet onder de lintbebouwing met overwegend agrarische bedrijvigheid en is het niet gelegen aan hoofdinfrastructuur. De motivatie van de indiener om het gebied te benoemen als ‘rustig buitengebied’ is daarom volgbaar. Het toepassen van het gebiedtype ‘rustig buitengebied’ op deze locatie lijkt daarmee meer passend dan gemengd gebied.

2. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er een aantal bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het garagebedrijf zijn vergund. Dit is in eerste instantie onjuist. Er heeft een melding van (nieuwe) activiteiten plaatsgevonden. Deze activiteiten staan vermeld in die ingediende zienswijze. Deze melding is ontvankelijk verklaard en is als passend beschouwd. Dit is niet hetzelfde als vergunde bedrijfsactiviteiten. Het garagebedrijf dient zelf het activiteitenbesluit na te leven.

   Het klopt dat de feitelijke situatie niet is verwerkt in het bestemmingsplan. Vanaf de eerste beoordeling van het bestemmingsplan tot de uiteindelijke ter inzage legging is de situatie aan de Oostendorperstraatweg 79 veranderd. Voorheen was op deze locatie een smederij gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, en op 30 juli 2020 is een startmelding ontvangen voor het huidige garagebedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen.

   De aspecten geur, stof en veiligheid zijn niet relevant. Een garagebedrijf kent geen relevante geurbronnen en stofhinder mag conform het Activiteitenbesluit niet ontstaan. Ook het aspect gevaar is geen relevant aspect bij garagebedrijven.

3. Het is juist dat de woningen in de beoogde situatie niet voldoen aan de richtafstanden zoals deze zijn opgenomen in de VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’. Dit wordt ook erkend in het ontwerpbestemmingsplan. Het stappenplan uit de VNG publicatie wordt daarom ook verder doorlopen.

   Het niet kunnen voldoen aan de richtafstanden betekent echter niet dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het stappenplan zoals deze is opgenomen in bijlage 5 van de VNG handreiking geeft hiervoor een leidraad dat er ondanks dat er niet aan de richtafstanden wordt voldaan er nog steeds sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

   Zoals ook onder punt 1 beschreven is er in het bestemmingsplan uitgegaan van ‘gemengd gebied’, waar door een nadere beschouwing blijkt dat het gebiedstype ‘rustig buitengebied’ meer passend is voor deze locatie. Dit heeft gevolgen voor de richtafstanden. Daarmee zijn

de uitgangspunten in het ontwerpbestemmingsplan verouderd. Dit wordt ook beschreven in het volgende punt (4). Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

4. Het klopt dat de bijgevoegde onderzoeken niet meer voldoen aan de actuele en reële bedrijfssituatie. Er zijn inderdaad veranderde omstandigheden, waardoor nieuw akoestisch onderzoek Industrielawaai noodzakelijk wordt geacht.

   De initiatiefnemer heeft daarom een nieuw onderzoek laten uitvoeren die uitgaat van de feitelijke situatie van het garagebedrijf. Dit onderzoek wijst uit dat er zonder het treffen van extra maatregelen (bij de ontvanger) niet kan worden voldaan aan het stappenplan van de VNG en dat er niet zondermeer een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5. Doordat de voorgenomen ontwikkeling valt binnen de richtafstanden voor het garagebedrijf moet middels onderzoek worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat alsook dat er geen belemmeringen ontstaan voor het gevestigde bedrijf.

   In het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is meegeleverd bij de zienswijze, worden verschillende situaties geschetst. Het gaat hierbij om de gewenste situatie en een variant waarmee de wettelijke ruimte is opgevuld.

   Voor het bepalen van de maximale invulling is gebruik gemaakt van een oppervlaktebron waarbij op de richtafstand wordt voldaan aan de streefwaarden uit stap 2. Hiermee geeft het onderzoek een beeld van wat planologisch beoogd is toe te staan op deze locatie. Echter liggen in de directe omgeving ook woningen die de mogelijkheden van het bedrijf reeds beperken ten opzichte van de standaard mogelijkheden die worden verwacht op basis van de richtafstanden. De bestaande woningen liggen al op kortere afstand (resp. ca. 18m en 25m). Deze bestaande inperking van de planmogelijkheden is niet meegenomen in de analyse, waarmee de gehanteerde uitgangspunten naar verwachting leiden tot een overschatting van mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het zou dus als een ‘worst-case’ beoordeling kunnen worden gezien.

   Dit laat onverlet dat wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het gebiedstype ‘rustig buitengebied’ valt. Daarom moet in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan nader worden onderbouwd waarom er op locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

   Er is daarom nader onderzoek gedaan waarin diverse voorzieningen zijn onderzocht om bij de nieuw te bouwen woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. In het nader onderzoek zijn de uitgangspunten overgenomen zoals deze zijn ingediend door de indiener van de zienswijze. De woning het dichtstbij het garagebedrijf is maatgevend (woning A).

   Hieruit is voortgekomen dat het toepassen van een ‘dove gevel’ op de zuidgevel van woning A een passende oplossing is. Door de gevel van de woning ‘doof’ uit te voeren is deze gevel niet meer geluidgevoelig. Hiermee vervalt de toetsing op basis van het Activiteitenbesluit op deze gevel. Daarnaast hoeven er geen maatwerkvoorschriften te worden opgelegd aan het garagebedrijf. Met deze variant wordt voldaan aan de streefwaarde uit stap 3 van het stappenplan van de VNG handreiking. Ook kan het bedrijf ook voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, zodat het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

   Bij het afwijken naar de streefwaarden uit stap 3 dient in het bestemmingsplan te worden gemotiveerd waarom de geluidsbelasting in deze situatie aanvaardbaar kan worden geacht.

Gezien dat de overschrijdingen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alsook het maximale geluidniveau maximaal 2dB bedragen, naast dat het gebruikte model naar verwachting een overschatting van het werkelijke geluidniveau, wordt geoordeeld dat het acceptabel is uit te gaan van de waarden conform stap 3 van het VNG stappenplan. Daarnaast wordt ook voldaan aan het Activiteitenbesluit. Er kan daarom worden gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voorstel
Zienswijze (deels) overnemen. De indiener geeft een aantal valide punten, waardoor het plan inhoudelijk moet worden gewijzigd. Zo wordt er niet meer uitgegaan van 'gemengd gebied', maar van het gebiedstype 'rustig buitengebied'. Dit heeft effect op de richtafstanden. Daarnaast wordt het garagebedrijf expliciet meegenomen in het akoestisch onderzoek en worden er extra maatregelen genomen (bij de ontvanger) om te kunnen spreken van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bovenstaande zal zowel in de toelichting, regels als verbeelding worden aangepast.

Zienswijze 2

1. Indiener geeft aan dat er aan de gestelde voorwaarden in het principe verzoek niet wordt voldaan. Hij geeft daarbij aan dat het leefklimaat in de buurt niet wordt verbeterd en de communicatie te wensen over laat.
2. Indiener geeft aan dat er geen draagvlak is voor het plan en dat er in een eerder stadium eerder brief met diverse handtekeningen is gestuurd.
3. De toezegging die gedaan is voor de ontsluitingsroute richting de Wijnbergenerve dient onvoorwaardelijk te zijn. Deze moet alleen voor langzaam verkeer toegankelijk zijn.

Reactie gemeente:

1. Na het principebesluit van het college van B&W is het plan verder ontwikkeld en uitgewerkt. In het kader van voortschrijdend inzicht zijn sommige voorwaarden op een andere manier benaderd, waardoor het kan lijken dat er onvoldoende invulling aan is gegeven. Echter zijn de gestelde voorwaarden op andere manieren geborgd in het bestemmingsplan.

   Initiatiefnemer heeft op 16 juli 2018 een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Verder hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met diverse omwonenden. In verband met de Coronacrisis was een fysieke bijeenkomst niet mogelijk en heeft de initiatiefnemer een flyer verspreid in de buurt. Hierin kreeg iedereen de gelegenheid zijn bezwaren, ideeën en reactie te geven op het plan. Hiervan heeft de initiatiefnemer een verslag gemaakt met daarin de reactie op de ingekomen opmerkingen. Deze is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat daarom communicatie voldoende is geweest en dat er ook wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingekomen opmerkingen.

2. De brief met de bezwaren en handtekeningen hebben wij uiteraard bekeken en behandeld. Hierover hebben wij destijds met u contact gehad. De punten die u aandraagt hebben wij besproken met de initiatiefnemer. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer met u en andere omwonenden contact gehad om te kijken naar eventuele wensen en oplossingen. Wij betreuren het dat u, en de andere ondertekenden, zich niet (volledig) kunnen verenigen met het plan. Wij hebben het plan ruimtelijk beoordeeld en zijn van mening dat het in het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
   In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er geen planologische belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan. Ook is hierin aangetoond dat het bestemmingsplan planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar is. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet

worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoek verplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan 'Oosterwolde, Oostendorperstraatweg' wordt aan deze verplichting voldaan en is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

3. De ontsluitingsweg richting de Wijnbergenerve zal worden voorzien van een paal in het midden van de ontsluitingsweg, zodat de ontsluitingsweg enkel toegankelijk is voor langzaamverkeer en hulpdiensten. Dit is ook aangegeven in het bestemmingsplan. Zie Hoofdstuk 4.9.1 onder 'ontsluiting'.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 3

1. Indiener geeft aan dat bij aankoop van hen perceel dat ze rekening hebben gehouden met één landelijk woning aan de achterzijde van hun perceel en niet met een realisatie van meerdere woningen op korte afstand van de perceelgrens.
   Door de situering dichter bij de perceelgrens van indiener is indiener bang dat dit ten koste gaat van de privacy. Daarbij is indiener ook bang voor meer geluidsoverlast en inkijk in de achtertuin.
2. Ook zal er een waardedaling plaatsvinden van de woning volgens indiener.
3. Indiener geeft aan dat er in een eerder overleg met de initiatiefnemer maatregelen zijn besproken. Deze zijn in de inrichtingsschets meegenomen, maar indiener ziet deze niet terug in de regels van het bestemmingsplan.
4. De verbindingsweg naar de Wijnbergenerve moet beter worden vastgelegd in he bestemmingsplan. In de toelichting staat goed aangegeven dat het voor langzaam verkeer is en dat er een paal in het midden wordt gesitueerd. Echter in de regels is dit onvoldoende gewaarborgd volgens indiener.

Reactie gemeente:

1. De garantie dat er nooit ontwikkelingen zullen plaatsvinden in de omgeving kan nooit worden gegeven. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt is er voor belanghebbende altijd de mogelijkheid geboden om zijn of haar zienswijzen te geven op een plan. Het plan wordt ruimtelijk beoordeelt. Bij deze beoordeling zijn wij tot de conclusie gekomen dat is aangetoond dat het bestemmingsplan planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar is.
2. Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.
3. Het klopt dat er geen "groenstrook" bestemd is aan de achterzijde van de nieuwe woningen. Planologisch gezien ziet de gemeente hier geen noodzaak voor. Mede omdat in de anterieure overeenkomst dit is vastgelegd en in de regels van het bestemmingsplan. De voorwaardelijke verplichting is hierin heel helder. Hetzelfde geldt voor de instandhoudingsplicht. Zie hieronder een uitsnede van deze verplichting.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van hoofdgebouwen, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichting conform het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.

b. *in afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het hoofdgebouw, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichting conform het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.*

4. Autoverkeer van en naar het plangebied wordt geleid via de Oostendorperstraatweg. De verbinding met de Wijnbergenerve is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, en in noodgevallen ook voor de hulpdiensten.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 4

1. Indiener heeft het perceel destijds gekocht voor o.a. het uitzicht op de groenstrook, de bossage met veel fauna. Met daarbij een zwaarwegend argument om geen achterburen te hebben. Dit stond opgenomen in het bestemmingsplan. Er zou enkel één woonboerderij kunnen komen welke niet grenst aan hun perceel. Door de ontwikkeling zal volgens indiener een deel van hun privacy verdwijnen evenals het uitzicht. Ook zal volgens indiener de woning in waarde dalen.
2. In de zomer van 2020 is indiener schriftelijk benaderd door de initiatiefnemer om mee te denken en een reactie op het plan te geven. Hiervan heeft indiener gebruik van gemaakt en suggesties gedaan hoe de schade en nadeel weg te nemen. Helaas heeft dit niet tot een reëel voorstel geleid. Dit is reden voor het bezwaar van indiener.

Reactie gemeente:

1. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt is er voor belanghebbende altijd de mogelijkheid geboden om zijn of haar zienswijzen te geven op een plan. De garantie dat er nooit ontwikkelingen plaatsvinden kan nooit gegeven worden.
   Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.
2. Als gemeente proberen wij altijd te sturen op zoveel mogelijk participatie en draagvlak. Echter zijn wij ons er ook van bewust dat niet elk plan dusdanig aangepast kan worden dat er 100% draagvlak wordt bereikt. Het punt dat indiener aandraagt m.b.t. de compensatie is niet ruimtelijk relevant. De onderlinge afspraken om tot overeenstemming en instemming te komen staat los van de ruimtelijke procedure. De gemeente zal zich hier dan ook niet in mengen. Het plan wordt ruimtelijk beoordeelt. Bij deze beoordeling zijn wij tot de conclusie gekomen dat is aangetoond dat het bestemmingsplan planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar is.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 5

1. Indiener geeft aan dat hun woongenot en privacy door de plannen ernstig worden aangetast.
2. Indiener geeft aan dat zij in het voortraject de bezwaren hebben aangegeven en hierover nooit een terugkoppeling hebben ontvangen. Ook zijn er alternatieve indelingen aangedragen door indiener. Indiener geeft een relaas over de communicatie of het ontbreken hiervan.
3. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer een brief heeft gezonden met daarin een schenkingsvoorstel van achterliggende gronden. Indiener geeft aan zich hier niet in te kunnen vinden omdat er een resultaatsverplichting op rust.
4. Indiener geeft aan dat de groenstrook achter hun woning is ingerekend, maar het onduidelijk is hoe deze wordt ingevuld en hoe de instandhoudingsplicht is geregeld.

Reactie gemeente:

1. De garantie dat er nooit ontwikkelingen plaatsvinden kan nooit gegeven worden. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt is er voor belanghebbende altijd de mogelijkheid geboden om zijn of haar zienswijzen te geven op een plan. Voorafgaand aan deze periode adviseren wij initiatiefnemers om in gesprek te gaan met omwonenden en eventuele ideeën en bezwaren te verwerken in de verdere planvorming.
2. Wij betreuren het dat de communicatie vanuit de ogen van indiener niet goed is verlopen. Als gemeente proberen wij altijd te sturen op zoveel mogelijk participatie en draagvlak. Echter zijn wij ons er ook van bewust dat niet elk plan dusdanig aangepast kan worden dat er 100% draagvlak wordt bereikt.
3. Het punt dat indiener aandraagt is niet ruimtelijk relevant. De onderlinge afspraken om tot overeenstemming en instemming te komen staat los van de ruimtelijke procedure. De gemeente zal zich hier dan ook niet in mengen.
4. Achter de woonbestemmingen in het plan Oostendorperstraaweg zijn geen groenstroken opgenomen. Er is enkel sprake van het oprichten van een haag (beuk). In onze anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is afgesproken dat er een Vereniging Van Eigenaren(VVE) opgericht zal worden en dat deze verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de openbare ruimte. Het oprichten en dus invulling geven aan het inrichtingsplan is tevens opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (zie artikel 6.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting van de regels). Op de verbeelding staan een aantal groene vlakken aangegeven. Deze zullen groen worden ingepast en worden beheert door een nog op te richten Vereniging Van Eigenaren (VVE).

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 6

1. Indiener geeft aan dat zij niet gerekend hebben op meer woningbouw achter de woning en dat hierdoor de privacy in hun tuin wordt weggenomen en er meer geluidsoverlast zal plaatsvinden. Dit is nadelig voor de waarde van de woning van indiener.
2. Uit de gegevens blijkt volgens indiener niet dat het plan binnen 10 jaar uitvoerbaar is zoals dat bij een bestemmingsplan moet zijn.
3. Indiener geeft aan dat de laddertoets niet correct is gevolgd. Er is geen sprake van een inbreidingslocatie, maar van uitbreiding. Daarbij mist de noodzakelijkheid van de realisatie van dit plan.
4. De omliggende infrastructuur komt volgens indiener onder druk te staan. Het zal gebruikt worden voor sluipverkeer. Hierdoor kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan. Dit had in het voortraject onderzocht moeten worden. Evenals het zelfstandig ontsluiten van het plan.

5. Er is geen goed onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai. Hierin is enkel de Oostendorperstraatweg meegenomen en is niet voldoende volgens indiener. De sluiproute had hierin ook meegenomen dienen te worden.
6. In de stukken ontbreekt een verkennend archeologisch onderzoek. Deze had gezien de waarden van het gebied uitgevoerd dienen te worden evenals een vlak dekkend onderzoek.
7. Indiener geeft aan dat bij de ingang aan de Oostendorperstraatweg een bedrijf is gevestigd en dat er in de toelichting wordt aangegeven dat de richtafstanden niet gehaald worden. Doordat hiervoor geen maatregelen worden genomen (zoals een geluidscherm of maatwerkvoorschriften) is er niet verzekerd dat de nieuwe woningen geen hinder ondervinden.
8. In het voorliggende plan is geen groenbuffer opgenomen voor de biodiversiteit, ook ontbreekt hiervoor een instandhoudingsplicht. Indiener geeft aan dat dit mee moet worden genomen.

Reactie gemeente:

1. De garantie dat er nooit ontwikkelingen plaatsvinden kan nooit gegeven worden. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt is er voor belanghebbende altijd de mogelijkheid geboden om zijn of haar zienswijzen te geven op een plan. Voorafgaand aan deze periode adviseren wij initiatiefnemers om in gesprek te gaan met omwonenden en eventuele ideeën en bezwaren te verwerken in de verdere planvorming.
   Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade zoals vermeld in artikel 6.1 Wro kan indiener na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade doen. Deze kan men indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het plan ter inzage is gelegd. Binnen vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.
2. Wij hebben de planning voor het realiseren van de diverse woningbouw initiatieven besproken met de provincie en de initiatiefnemers. Hieruit kwam naar voren dat het voorliggende plan direct tot uitvoer gebracht kan worden. Uit het woningmarktbehoefte onderzoek van Companen d.d. 11-01-2019 (Bijlage 1 van de toelichting bestemmingsplan Oosterwolde, Oosterdorperstraatweg) blijkt dat er daadwerkelijk behoefte is. In o.a. de toelichting en de anterieure overeenkomst is voldoende aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.
3. De ladder toets is noodzakelijk wanneer er sprake is van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’. Er kan worden voldaan als de behoefte naar een bepaalde ontwikkeling kan worden aangetoond alsook dat het plangebied is gelegen binnen ‘bestaand verstedelijkt gebied’. Onder ‘bestaand verstedelijkt gebied’ wordt verstaan: samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.
   Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Oosterwolde Dorp 2005’ en is grotendeels omsloten door voornamelijk woonfuncties. Het plangebied is zelf grotendeels gelegen in een voormalige woon- en tuinbestemming, en een deel agrarische grond. Ons inziens is er voldoende sprake van ‘bestaand stedelijk gebied’, waardoor de Laddertoets juist is doorlopen.
4. Autoverkeer van en naar het plangebied wordt geleid via de Oostendorperstraatweg. De verbinding met de Wijnbergenerve is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, en in noodgevallen ook voor de hulpdiensten. Van sluipverkeer is daarom geen sprake.

5. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt alleen getoetst aan wegverkeerslawaai voor wegen met een hogere maximumsnelheid dan 30km/u. Hiervan is geen sprake binnen het plangebied.
6. In 2004 is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd met als doel om eventuele archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te krijgen van de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Het voorliggend plangebied maakte hier onderdeel van uit. Tijdens het inventariserend onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande ontwikkeling geen verstoring optreden van archeologische waarden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht.
7. Zie hiervoor de beantwoording van Zienswijze 1.
8. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hier wordt naar de inrichtingstekening verwezen. Deze is onderdeel van het bestemmingsplan. In de voorwaardelijke verplichting (art. 6.4.2 van de regels van het bestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg) is ook een instandhoudingsverplichting opgenomen. Ons inziens is de groeninpassing en de instandhouding op deze wijze voldoende geborgd.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen, behalve voor hetgeen dat is meegenomen in de beantwoording van de zienswijze 1.

Zienswijze 7

1. Indiener geeft aan dat zijn tuin grenst aan het plan. Door deze ontwikkeling verdwijnt volgens indiener de privacy in zijn tuin.
2. Indiener geeft aan dat er een groenstrook achter zijn tuin is opgenomen in het plan, maar dat het onduidelijk is bij wie deze strook behoort en hoe er gegarandeerd wordt dat deze in stand blijft.

Reactie gemeente:
1. De garantie dat er nooit ontwikkelingen plaatsvinden kan nooit gegeven worden. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt is er voor belanghebbende altijd de mogelijkheid geboden om zijn of haar zienswijzen te geven op een plan. Voorafgaand aan deze periode adviseren wij initiatiefnemers om in gesprek te gaan met omwonenden en eventuele ideeën en bezwaren te verwerken in de verdere planvorming.
2. Achter de woonbestemmingen in het plan Oosterdorperstraatweg zijn geen groenstroken opgenomen. Er is enkel sprake van het oprichten van een haag (beuk). In onze anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is afgesproken dat er een Vereniging Van Eigenaren(VVE) opgericht zal worden en dat deze verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de openbare ruimte. Het oprichten en dus invulling geven aan het inrichtingsplan is tevens opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (zie artikel 6.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting van de regels). Op de verbeelding staan een aantal groene vlakken aangegeven. Deze zullen groen worden ingepast en worden beheert door een nog op te richten Vereniging Van Eigenaren (VVE). Op de nieuwe woonbestemmingen zelf mogen eigenaren zelf bepalen hoe zij deze inrichten. Deze vormt geen onderdeel van de (groene)inpassing van het plan.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen:

- P.14: Toevoegen dat het gaat om langzaam verkeer
- P.18: 3.2.1. onjuiste verwoording van de conclusie provinciaal beleid