



**Bijlage**  
**Zienswijzennota bestemmingsplan**  
**Buitengebied, Eekterweg 14**

**Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit en  
raadsvoorstel tot vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied,  
Eekterweg 14**

Code : B2076

Versie : 21 maart 2016

Kenmerk : 241372

## **Procedure ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Eekterweg 14 heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 13 januari 2016 gedurende zes weken (tot en met 23 februari 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie en het waterschap op de hoogte gesteld. De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd.

### **Opmerking**

Het voornemen is de huidige objectnummering 12B te wijzigen in 14. Vooruitlopend daarop is in dit plan Eekterweg 12B aangeduid als Eekterweg 14.

## **Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan**

### Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp 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 (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Eekterweg 14 opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

### Ingediende zienswijze(n)

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze is tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. De zienswijze (kenmerknummer 235135 en dagtekening 22 januari 2016) is ingediend door de bewoners van het adres Eekterweg 12 te Oosterwolde;

## **Samenvatting en beantwoording zienswijze**

### **1. Zienswijze bewoners Eekterweg 12**

De zienswijze wordt hieronder samengevat en direct daaronder van (gemeentelijk) commentaar voorzien.

1. *Het perceel en woning van belanghebbende grenst direct aan het plangebied. De bouw van de woning met bijbehorende bebouwing nabij zijn perceel vormt daardoor een ernstige inbreuk op zijn woon/leefklimaat/privacy.*

**Reactie gemeente**

De schuur op perceel Eekterweg 14 is, zoals door belanghebbende wordt opgemerkt, in het recente verleden tijdelijk in gebruik geweest door de kringloopwinkel.

De schuur, die leegstond, heeft de kringloopwinkel gehuurd voor opslag en als verkooplocatie van volumineuze goederen. Dit gebruik is binnen de bestemming niet toegestaan. De bestemming van Eekterweg 14 is agrarisch. Daarom is gehandhaafd en gezocht naar een oplossing voor de kringloopwinkel. De opslag ten behoeve van de kringloopwinkel is in 2011 beëindigd.

Deze tijdelijke activiteiten van de kringloopwinkel en de toenmalige agrarische activiteiten hadden ook ruimtelijke effecten op de directe omgeving door onder andere de verkeersbewegingen van en naar de kringloopwinkel en het voormalige agrarische bedrijfsgebouw en de activiteiten op het erf Eekterweg 14. Hierbij wordt gedacht aan mogelijke overlast door geluid, stof, verkeersbewegingen, verminderde luchtkwaliteit en aantasting van privacy.

Het agrarische bedrijfsgebouw heeft overigens altijd deel uitgemaakt van de lintbebouwing/het bebouwingsbeeld aan de Eekterweg en dat gaat ook gelden voor de geplande nieuwbouw. Binnen het bestaande 'lint' aan de Eekterweg is altijd al bebouwing aanwezig geweest en dat zal in de toekomst ook zo blijven.

**Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

- 2. De rustige woonomgeving en het uitzicht voor cliënt zullen in ernstige mate worden aangetast. Te meer omdat het ontwerpplan ook voorziet om binnen de bestemming Wonen (art. 4), af te wijken van de specifieke bouw- en gebruiksregels (vgl. art. 4.4.1 juncto 4.6.2 van de planregels) ten behoeve van een Bed en Breakfastvoorziening*

**Reactie gemeente**

Op het perceel Eekterweg 14 is nu ook al bebouwing aanwezig. Het uitzicht zal veranderen doordat de bestaande schuur wordt vervangen door een nieuwe woning, maar er is geen sprake van ernstige aantasting van het uitzicht. In de oude situatie waarin de schuur op het perceel Eekterweg 14 gebruikt werd voor agrarische doeleinden waren er ook ruimtelijke effecten op de omgeving.

In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat een woonfunctie geen of minder belemmeringen oplevert voor woningen in de omgeving in vergelijking met bedrijfsmatige activiteiten die nu planologisch nog toegestaan zijn.

De vermelde afwijkingsregel van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 geldt in beginsel voor alle woonpercelen in het buitengebied van Oldebroek. Het betreft hier overigens een bevoegdheid van het college. Een nadere afweging van belangen dient plaats te vinden alvorens er een besluit kan worden genomen.

**Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

3. *Verder exploiteert de echtgenote van cliënt een schoonheidssalon aan huis. Haar klanten komen hier graag, mede door de rustige ligging en mooie omgeving. Dit dreigt dus te veranderen.*

#### **Reactie gemeente**

Zie de reacties onder 1 en 2. Een aan-huis-verbonden beroep geldt in beginsel voor alle woonpercelen en is niet specifiek gebonden aan een locatie.

#### **Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

4. *Er zal bovendien een grote aantasting van de landschappelijke waarde plaatsvinden als het bouwplan op het perceel Eekterweg 14, na vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, zal worden gerealiseerd.*

#### **Reactie gemeente**

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Eekterweg 14. Bij de inpassing van de bebouwing en de inrichting van het perceel dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden die in het Erftransformatierapport Eekterweg zijn opgenomen. Om te waarborgen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan is in de regels onder artikel 4.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### **Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

5. *Het omschreven doel van het plan is misleidend! Er wordt door de gemeente gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Eekterweg 14 betrekking heeft op functieverandering in het kader van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen. Hierbij zou alle agrarische bebouwing op het perceel Eekterweg 14 in Oosterwolde en op het perceel Zuiderstreestraatweg 286/286A in Oldebroek worden gesloopt. Ter compensatie zou een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel Eekterweg 14 gerealiseerd kunnen worden. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling "Functieveranderingsbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing" van de gemeente Oldebroek, gewijzigd vastgesteld op 18 april 2013. In de plantoelichting wordt melding gemaakt van de bestaande veeschuur op het perceel Eekterweg 14 te Oosterwolde. In de grote schuur op het perceel Eekterweg 14 heeft nimmer een agrarische bedrijfsmatige (!) activiteiten hebben plaatsgevonden! Deze schuur met een oppervlakte van 384 m<sup>2</sup> is in de laatste jaren voor kringloopactiviteiten gebruikt. Met andere woorden, er wordt onterecht een beroep op voornoemde regeling gedaan! De opmerking in de plantoelichting dat de veeschuur voor agrarische doeleinden wordt gebruikt, is dus niet correct.*

#### **Reactie gemeente**

Zie onze reactie onder nr. 1. Om mogelijke misverstanden te voorkomen zal in de toelichting het begrip 'bestaande veeschuur' en het 'agrarisch gebruik' ervan worden aangepast in die zin dat in dit geval bedoeld is dat hier sprake is van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, dat na een tijdelijk ander gebruik opnieuw beschouwd wordt als een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.

De bestemming van het perceel is overigens nog steeds Agrarisch. Het bestemmingsplan Buitengebied, Eekterweg 14 dient ertoe om de agrarische bestemming te wijzigingen in de bestemming wonen.

**Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

6. *De ruimtelijke kwaliteit zal ook niet toenemen door de geplande nieuwbouw. De functieverandering vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen is juist gericht om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. In de plantoelichting wordt gerefereerd aan een landschappelijke inpassing; dit met verwijzing naar de en door het Gelders Genootschap op 28 april 2014 opgesteld erftransformatieplan. Dit zou als kader voor de verdere ontwikkeling van het betreffende perceel moeten dienen. Of en in hoeverre dat daadwerkelijk gaat geschieden, is voor belanghebbende de vraag. Cliënt memoreert dat er ter plaatse sprake is van een open poldergebied!*

**Reactie gemeente**

Het Gelders Genootschap is een onafhankelijk, onpartijdige en deskundige adviseur onder andere op het gebied van erftransformaties. Daarnaast heeft de gemeente de nakoming van de voorwaarden uit het erftransformatierapport gezekerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan om een goede landschappelijke inpassing van de te realiseren woning te borgen. Zie verder ook de gemeentelijke reactie onder nr. 4.

Op het huidige perceel is nu ook bebouwing aanwezig. De nieuwbouw moet worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Het perceel Eekterweg 14 - dat in oppervlakte groter is dan het bouwvlak - grenst aan het open poldergebied. In het open poldergebied wordt dus niet gebouwd. De openheid van het poldergebied blijft onaangetast.

**Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.

7. *Waardevermindering woning. Belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan en gaat een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Een reden te meer om af te zien van dit plan.*

**Reactie gemeente**

De sloop van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw afgedekt met golfplaten en de verplichte uitvoering van het Transformatieplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de omgeving in zijn totaliteit omdat er ook nog extra sloop plaatsvindt van gebouwen aan de Zuiderzeestraatweg betekent. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er bestaan overigens ook geen milieuhygiënische belemmeringen om uitvoering te geven aan het voorliggende bestemmingsplan.

Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van planschade, zal in een afzonderlijke procedure worden beoordeeld.

**Voorstel**

Zienswijze niet over overnemen.



*Afb. ligging voormalig agrarisch bedrijfsgebouw tussen de percelen Eekterweg 16 en 12*

*8. Belanghebbende vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.*

### **Reactie gemeente**

Gelet op de het vorenstaande bestaat er geen leiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan met uitzondering van tekstuele aanpassingen betreffende het begrip 'bestaande veeschuur' en het 'agrarisch gebruik' alsmede een aanvulling over het tijdelijk gebruik van de veeschuur ten behoeve van de kringloopwinkel.

### **Voorstel**

*Zienswijze niet over overnemen.*