

Bijlage

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69

Code : B2127
Versie : november 2020
Kenmerk : NL.IMRO.0269.BG174-ON01
Zaaknummer : 1043872

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69 heeft na publicatie op dinsdag 23 juni 2020 via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) en conform de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 24 juni 2020 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 4 augustus 2020) 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 Oldebroek.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld, conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De omwonenden zijn door initiatiefnemer zelf schriftelijke geïnformeerd over de nieuwe ontwikkelingen voor de locatie Bovenheigraaf 69 in 't Loo Oldebroek. Daarnaast zijn de omwonenden ook op de hoogte gebracht door de kennisgeving in de plaatselijke Huis aan Huis van dinsdag 23 juni 2020. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69 legt de juridisch-planologische basis voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming en de agrarische bestemming van het perceel Bovenheigraaf 69 in 't Loo Oldebroek. Het plan omvat de sloop van alle aanwezige bedrijfsopstallen en het verwijderen van asbest en verharding. Het plan voorziet in de realisatie van negen woningen op het perceel, bestaande uit drie vrijstaande woningen (waaronder de bestaande bedrijfswoning), één twee-onder-een-kapwoning en vier rijenwoningen. Door deze wijziging van de bestemmingen van het perceel en het opnieuw inrichten van het gehele perceel wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald voor de omgeving en wordt er invulling geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om dit plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor dit plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan zal daarom worden toegevoegd aan de Welstandsnota 2014 van Oldebroek.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan

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 zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over 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, 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 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 bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld en ook ter inzage wordt gelegd, 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 Buitengebied, Bovenheigraaf 69 opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld en wordt ook niet analoog ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze twee zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad van Oldebroek. Het betreffen de volgende twee zienswijzen, namelijk:

1. De zienswijze (kenmerknummer 1043872 en dagtekening 27 juli 2020) is ingediend door XXX wonende op het adres XXXX in 't Loo Oldebroek. Deze zienswijze is gedateerd op 27 juli 2020 en binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.
2. De zienswijze (kenmerknummer 1043872 en dagtekening 30 juli 2020) is ingediend door mevrouw N. Latka van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens XXX wonende op het adres XXXX in 't Loo Oldebroek. Deze zienswijze is gedateerd op 31 juli 2020 en binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording van de twee zienswijzen

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. Dit houdt in dat onderdelen en/of fragmenten van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd en/of zijn overgenomen wel bij de beoordeling zijn betrokken en bij het geven van de inhoudelijke reactie.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is zienswijze, of per onderdeel van de ontvangen zienswijze, de beoordeling en de inhoudelijke reactie door de gemeente cursief weergegeven, eventueel voorzien van een reactie van de initiatiefnemer van het plan.

De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht dat er twee zienswijzen zijn ontvangen en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te kunnen geven op de ontvangen zienswijzen. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in deze zienswijzennota van de gemeente. Daarnaast is de initiatiefnemer op eigen gelegenheid ook in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen. Uitkomsten en/of resultaten van deze gesprekken zijn ook verwerkt in deze zienswijzennota.

Zienswijze 1.

1. Indiener van de zienswijze is van mening dat de initiatiefnemer wel een informatiebijeenkomst had moeten organiseren, zodat het punt over erfgronden, eigendom grenzen en eigendom situatie van de toegangsweg gevraagd kon worden en beantwoord konden worden door initiatiefnemer van deze ontwikkeling.
2. De weg moet door zowel de hulpdiensten als de bewoners gebruikt worden. Bij een grote calamiteit zal de toegangsweg onvoldoende geschikt daarvoor zijn.
3. Indiener van de zienswijze is van mening dat de huidige toegangsweg te smal is om elkaar te passeren, wat betekent dat wanneer verkeer van verschillende kanten komt, één van de auto's achteruit moet wat mogelijk tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt en niet wenselijk is bij een grote toename van het aantal verkeersbewegingen.
4. Indiener van de zienswijze is van mening dat de verkeersveiligheid bij het verlaten en het inrijden van de toegangsweg in het geding is bij een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Indiener geeft de volgende berekening weer in zijn zienswijze: het aantal verkeersbewegingen van 60 vrachtauto's + 60 auto's per week in de huidige situatie naar ruim 500 auto's per week.
5. In de berekeningen wordt ervan uitgegaan dat dagelijks 1 vrachtwagen van de toegangsweg gebruik maakt. De vraag is waar deze vrachtwagen in het nieuwe plan - gezien de beperkte ruimte - kan keren. Hierbij is ook de vraag waar afvalcontainers wekelijks dienen te worden geplaatst voor lediging.
6. Onduidelijk is wie eigenaar van de toegangsweg wordt en wie voor de kosten van onderhoud opdraait, dit blijkt ook onvoldoende uit de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de bouwperiode is het risico dat de weg deels stuk gaat

niet denkbeeldig.

7. Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat ten aanzien van de maximumsnelheid op de toegangsweg in het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan niets daarover is opgenomen.

Reactie gemeente:

1. Het toepassen van het aangenomen principe van burgerparticipatie gaat om een inspanningsverplichting en is geen wettelijke grondslag. De aanvraag - die voldoet aan de wettelijke criteria van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening - is volgens de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in procedure gebracht, zoals dit ook is voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State dat het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in deze fase, dus voorafgaand aan de fase van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan zelf (zie hiervoor AbRS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1064). De indiener van de zienswijze is door bovenstaande wijze van communicatie over het voornemen tot herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 te wijzigen niet in zijn belangen geschaad of ontnomen. Op 26 mei 2020 is het beeldkwaliteitsplan met daarbij een korte toelichting door de initiatiefnemer schriftelijk aan de omwonenden gepresenteerd en op de hoogte gebracht. Door de landelijke maatregelen rondom het Covid-19 virus kan een bijeenkomst in welke vorm dan ook niet georganiseerd worden en gehouden worden. De initiatiefnemer is op een eerder moment, zoals indiener van de zienswijze ook aangeeft, ook in gesprek geweest over de genoemde aandachtspunten zoals genoemd in de zienswijze.

2. Naar aanleiding van dit punt hebben wij een aanvullend advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (hierna: VNOG). Dit aanvullende advies hebben wij op 23 oktober 2020 van de VNOG mogen ontvangen. In dit aanvullende advies wordt het volgende gesteld, namelijk dat de bestaande toegangsweg breed genoeg is voor de bereikbaarheid voor de voertuigen van de hulpdiensten naar de tien woningen binnen het plangebied. Dit ontvangen aanvullende advies van de VNOG bevestigt het eerder ontvangen advies van de VNOG van 26 februari 2020 met zaaknummer zaaknummer 19-49738. Het aanvullende advies wordt gebaseerd op de toetsing aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 uitgegeven door Brandweer Nederland. De VNOG geeft in zijn advies aan dat er geen redenen zijn tot het eisen van een tweede doorgang of extra toegangsweg naar het plangebied, dit gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Ondanks dit advies zal er een openbare verbinding zijn tussen het plangebied en de Sportlaan, die gebruikt kan worden als loop vluchtroute bij een eventuele calamiteit. Het ontvangen aanvullende advies van de VNOG zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.



Afbeelding van de bestaande toegangsweg naar het plangebied.

3. Vanuit kaartmateriaal waarop de kadastrale gegevens staan van eigendomsgrenzen is af te lezen dat de toegangsweg een gemiddelde breedte van 4,2 meter heeft. De gehele toegangsweg, het gedeelte dat voornamelijk is voorzien van asfalt, is op dit moment in eigendom bij de initiatiefnemer. De toegangsweg is ons inzien, mede gelet op de grote van het woonprogramma in het plangebied, breed genoeg om de verwachte verkeersbeweging te kunnen verwerken en/of de bereikbaarheid bij calamiteiten voor de hulpdiensten te waarborgen. Dit blijkt ook uit het ontvangen aanvullende advies van de VNOG van 23 oktober 2020, zie verder ook de gegeven reactie bij punt 2.

4. Er is hier sprake van een omgeving met gemengde bebouwing en daarbij moet rekening worden gehouden met diverse bestaande activiteiten en nieuwe activiteiten die op basis van het geldende bestemmingsplan passend zijn in deze omgeving. Er is onderzocht en onderbouwd, zoals ook blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wat de (ruimtelijke- en milieutechnische) gevolgen van dit plan zijn, rekening houdend met het behorende woonprogramma in dit plangebied, voor de verkeerssituatie zijn. De door de totaal negen woningen veroorzaakte verkeersgeneratie zal niet leiden tot ernstige (verkeers-)problemen. De verkeersbelasting van de toegangsweg door de negen woningen in het plangebied zal niet uitzonderlijk hoog zijn. Het gaat in dit plan om tien woningen (dit is inclusief de bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt naar een burgerwoning). Vanuit de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) adviezen en kengetallen worden hier per dag 7 a 8 ritten per dag per woning aan gekoppeld. Dat zou inhouden maximaal zo'n 80 voertuigbewegingen per dag.

5. Volgens de CROW adviezen en kengetallen moet erbij zulke ontwikkelingen uitgegaan worden van 1 vrachtwagen per dag. In de werkelijkheid zal dit niet het geval zijn. Deze vrachtwagen heeft binnen het plan, op het midden terrein van de openbare weg, ruimte om te kunnen keren. Daarnaast wordt binnen de aan te leggen openbare ruimte een voorziening gemaakt voor het plaatsen en aanbieden van de afvalcontainers ten behoeve van het legen van deze containers. Wanneer deze geleegd zijn moeten deze containers weer bij de desbetreffende eigenaren op hun eigen perceel worden geplaatst.

6.1 In de uiteindelijke eindsituatie, wanneer het gehele openbare ruimte is aangelegd, wordt de gemeente eigenaar van het openbaar gebied en is dan daarna ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied. Voor de aanleg van de openbare ruimte en uitvoering zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente in een eerder overeengekomen anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst is op 8 juni 2020 gesloten. Dit is op 23 juni 2020, overeenkomstig artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis. Vanaf 24 juni 2020 heeft de zakelijke beschrijving van deze anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Oldebroek. Deze zakelijke beschrijving van de overeenkomst bevat de globale toelichting en de inhoudsopgave van de overeenkomst, dit alles conform de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Aangegeven wordt dat uit de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijk kan worden opgemaakt wie de kosten draagt voor deze ontwikkeling en/of er wel een overeenkomst is gesloten. Om deze reden wordt paragraaf 6.1 van hoofdstuk 6 als volgt aangepast en/of aangevuld:

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van een ontwikkelaar. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld, waaronder ook de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in het plangebied. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door de gemeenteraad achterwege kan blijven.

6.3 Bij schade die ontstaat door de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied is de veroorzaker van de schade aansprakelijk en moet de schade vergoeden en/of wel verhelpen, als blijkt dat de schade ook werkelijk komt door het gevolg van de bouwwerkzaamheden of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden. Als er tijdens het bouwproces en/of werkzaamheden ten aanzien van de aanleg van de openbare ruimte schade ontstaat aan de naastgelegen panden en/of gebouwen, is dit uiteindelijk een zaak tussen de initiatiefnemer c.q. bouwer en degene die schade heeft geleden. Dit blijkt ook uit de volgende uitspraak van de Afdeling van de Raad van State: de gevreesde schade aan de gebouwen als gevolg van de bouwwerkzaamheden, overweegt de Afdeling dat dit geen betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure in beginsel niet aan de orde komen. Dat is alleen anders als het plan niet kan worden vastgesteld omdat op voorhand in redelijkheid kan worden beoordeeld dat het plan vanwege de bouwwerkzaamheden en de daardoor te verwachten schade financieel niet uitvoerbaar zou zijn (zie hiervoor AbRS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1064).

7. Het plangebied, kijkend naar de toekomstige invulling en de stedenbouwkundige opzet, is een verblijfsgebied waarbij niet een dezelfde snelheidslimiet kan worden toegepast en/of gereden kan worden als deze is toegestaan op de Bovenheigraaf. Daarom zal voor dit plangebied ofwel het woonerf een passende snelheidslimiet worden toegekend middels een nog te nemen besluit van de gemeente. In ieder geval kan wel met zekerheid worden gesteld dat dit een snelheid van 60 km niet passend is voor dit plangebied.

Voorstel

De zienswijze gedeeltelijk over te nemen, gezien de gegeven reactie bij punt 6.2 tot aanpassing van paragraaf 6.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de toevoeging van het aanvullende advies van de VNOG als bijlage behorende bij de toelichting, en verder niet over te nemen. Dit betekent dat het plan moet worden aangepast en dat daarom het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd moet worden. Gelet op het bovenstaande moet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Zienswijze 2.

1. Indiener van de zienswijze is van mening dat de planregels omtrent de erfafscheiding uit het ook ter inzage zijnde beeldkwaliteitsplan onvoldoende zijn gewaarborgd in het ontwerpbestemmingsplan en daarbij behorende planregels.
2. Indiener van de zienswijze wil graag dat de waardevolle houtopstanden aangrenzend aan hun perceel behouden blijven en dat dit gewaarborgd wordt in zowel het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

3. Indiener van de zienswijze wil graag dat er een wijziging in de opstelling van het woonprogramma in het plangebied van het beeldkwaliteitsplan zou komen, onder andere doormiddel van het omwisselen van perceel 9 en de percelen 3 tot en met 6 (een wisseling van de vrijstaande woning en de rijen woning, bestaande uit vier wooneenheden) uit het beeldkwaliteitsplan en het blijvend in stand houden en waarborgen van de houtopstanden en daarbij behorende groenstrook op/aan de perceelgrens.
4. Indiener van de zienswijze is van mening dat het bouwplan c.q. de ontwikkelingen van het ontwerpbestemmingsplan in voorziet dat het woongenot en de privacy aantast.
5. Indiener van de zienswijze vrezen dat de waarde van de woning zal dalen na realisering van het bouwplan waarin het ontwerpbestemmingsplan in voorziet.

Reactie gemeente:

1. Deze genoemde planregels ofwel bouwregels uit de bestemming Wonen, artikel 5, zien met name op de onderlinge erfafscheidingen van de nieuw te vormen bouwpercelen in het plangebied. Deze planregels zijn niet van toepassing op de grenzen van het plangebied naar de omliggende woonpercelen. Hiervoor geeft het beeldkwaliteitsplan wel duidelijke richtlijnen en voorwaarden. In het beeldkwaliteitsplan staat namelijk dat de bestaande groene erfafscheidingen moeten worden gerespecteerd bij de uitvoering van het plan en waar mogelijk moeten worden versterkt bij de keuze van erfafscheiding op de grenzen van het plangebied naar de omliggende woonpercelen. In de bestemming Wonen, artikel 5, van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een specifieke gebruiksregel opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt ervoor dat de groene erfafscheidingen, zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan, juridisch en technisch zijn gewaarborgd bij de uitvoering van dit plan.

De houtopstanden, die in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 geen rechtsbescherming hebben gevonden, maar als gevolg van de realisering van dit plan wel zijn rechtsbescherming krijgt. Om eventuele aantasting van privacy of het woongenot ook in de toekomstige situatie na realisatie van het plan tegen te gaan is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en evenwel voorzien in een verplichting tot het versterken van de al aanwezige groene afscheiding waardoor het zicht over en weer wordt beperkt. Gelet hierop en ook gezien de in een stedelijke omgeving ofwel een omgeving met verschillende functies relatief grote afstand van ruim 25 meter tussen de woning en het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning in het plangebied (gemeten op basis van het plan dat ter inzage heeft gelegen), is naar ons oordeel dat er geen onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot geen sprake is.

Aanpassing beeldkwaliteitsplan:

Maar naar aanleiding van dit punt uit de zienswijze hebben verzocht tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan van 3 november 2020 is nu duidelijk aangegeven in de tekening welke groene elementen en houtopstanden versterkt moeten worden, zoals deze nu aanwezig zijn op de perceelgrenzen van het plangebied.

2. De exacte perceelgrenzen binnen het plangebied zijn door de initiatiefnemer, mede ook naar aanleiding van beide zienswijzen, op eigen initiatief en beheer is op donderdag 1 oktober 2020 de perceelgrenzen ingemeten en vastgelegd. Hierdoor is er duidelijkheid over hoe de eigendomsverhoudingen zijn en waar deze binnen het plangebied liggen. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente laten weten naar aanleiding van deze meting in overleg te gaan met omwonenden over de wijze waarop de groene afscheiding/houtopstanden behouden en/of gewaarborgd kan worden. Het juridisch en technisch waarborgen van deze houtopstanden en groene elementen wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, met als voorwaardelijk bepaling in de bestemming Wonen in de planregels van het bestemmingsplan. Waardoor er vanuit de gemeente toezicht- en handhavingsmogelijkheden zijn en er een rechtszekerheid is voor de buurtbewoners tot het behoud

en/of verstreken van deze landschapselementen. Op grond van de planregels, in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de gebruiksregels, kan dan door het college van burgemeester en wethouders van Oldebroek de naleving van deze bepaling worden afgedwongen en is deze gewaarborgd (zie hiervoor AbRS 16 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2241).

3. In de ontvangen zienswijze wordt voorgesteld tot het omwisselen van het perceel 9 (de vrijstaande woning) met de percelen 3 tot en met 6 (de rijenwoningen bestaande uit vier wooneenheden). De reden tot dit voorstel wordt gedaan omdat dit grote impact heeft op het beperken van het woongenot. Door in te stemmen met dit voorstel wordt tegemoet gekomen aan het behoud van een bestaande en het waarborgen van een aanwezige houtopstand gelegen op de perceelgrens van het plangebied en het perceel van de indiener van de zienswijze. Daarbij wordt door deze aanpassing van het woonprogramma in het plangebied beter rekening gehouden met de omliggende woonpercelen. Waarbij de volgende onderwerpen zijn meegewogen in de gemaakte keuze tot aanpassing van de situering van het woonprogramma, namelijk het woongenot van omliggende woonpercelen, de privacy en de ruimtelijke inpassing en het gebruik van de nieuw te ontwikkelende woonpercelen. Om deze reden is het al ter inzage gelegen beeldkwaliteitsplan aangepast door de percelen 3 tot en met 6 om te wisselen met perceel 9. Dit ook mede door de ingediende zienswijze en het overleg dat initiatiefnemer heeft gehad met de indieners van de zienswijze.

Aanpassing beeldkwaliteitsplan:

Maar naar aanleiding van dit punt uit de zienswijze heeft de initiatiefnemer onderzocht welke aanpassingen er mogelijk zijn binnen het plangebied met behoud van het woonprogramma en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Op basis van dit onderzoek en overwegingen is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied qua situering van de vrijstaande woningen en geplande rijenwoningen van vier wooneenheden gewijzigd. In onderstaande afbeelding is de nieuwe opzet van het woonprogramma in het plangebied weergegeven, zoals deze ook verwerkt is het nieuwe aangepaste beeldkwaliteitsplan van 3 november 2020.



Afbeelding aangepaste indeling en situering woonprogramma in plangebied.

4. Naar ons oordeel is ter plaatse van het perceel van de indieners van de zienswijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd, ook na de ontwikkeling zoals deze zal plaatsvinden in het plangebied. De omschakeling van een transportbedrijf met daarbij behorende bebouwing en activiteiten naar woningen is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie op het gebied van milieu en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat van de omliggende omwonenden. Wij lichten dit verder toe. Wij stellen voorop dat uit vaste jurisprudentie volgt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld AbRS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1490). Het aspect privacy en het beschermen van het woon- en leefklimaat van omwonenden bij de indeling en ontwerpen van het woonprogramma binnen het plangebied uiteraard in de belangenafweging is betrokken. Het plan houdt rekening met algemene bebouwingsregels en afstanden die vanuit een goede ruimtelijke ordening passend zijn voor deze locatie om te komen tot de realisatie van dit plan en de daarbij behorende woonprogramma. Indieners heeft ons inziens niet aannemelijk gemaakt dat de inkijk op het perceel zodanig zal zijn dat dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de woning en/of het perceel (vergelijk AbRS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3400). Gezien de relatief grote afstanden zijn, die ook kenmerkend zijn voor de omgeving waarbinnen het plangebied is gelegen en daarom kunnen spreken dat de woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door deze ontwikkeling waarin dit plan voorziet. Het plangebied van deze ontwikkeling maakt deel uit van het buitengebied aansluitend aan de dorpsrand van 't Loo waar een dergelijke afstand tussen woonbebouwing niet ongebruikelijk is. Verder wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek door woningbouw op 3 meter afstand van de perceelgrens mogelijk te maken, gelet op de situering van de hoofdgebouwen die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

5. Het aanvragen van eventuele waardevermindering / verzoek om planschade van het woonhuis van indiener als gevolg van dit bestemmingsplan kan schriftelijk en na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij onze gemeente. Een verzoek indienen voor een tegemoetkoming in planschade door een planologische wijziging, zoals deze herziening van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is in principe mogelijk, maar staat los van de besluitvorming van de verdere afhandeling en de procedure van dit bestemmingsplan en qua planologische procedure. Het verzoek voor een tegemoetkoming voor planschade ofwel waardevermindering van de woning kan pas worden ingediend wanneer de procedure van het bestemmingsplan is doorlopen en het bestemmingsplan in werking is getreden. Dit betekent dat er geen bezwaar, beroep en/of hoger beroep meer mag lopen tegen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Voorstel

De zienswijze gedeeltelijk over te nemen, gezien de gegeven reactie bij de punten 1 en 3, namelijk de aanpassingen van het woonprogramma in het plangebied en de aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan, en verder niet over te nemen. Dit betekent dat het plan moet worden aangepast en dat daarom het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd moet worden. Gelet op het bovenstaande moet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.