

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Rustenburgsweg 13 Oldebroek

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van
het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
Rustenburgsweg 13 Oldebroek.

Code : B2110
Versie : 23 oktober 2019
Kenmerk : NL.IMRO.0269.OB114
Zaaknummer : 1021041

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Rustenburgsweg 13 Oldebroek heeft na publicatie op 21 mei 2019 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 22 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2019) 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 Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De omwonenden zijn door de initiatiefnemer door middel van een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen voor de nieuwbouw van zeven woningen op de bedrijfskavel van de voormalige Golffsupermarkt aan de Rustenburgsweg 13. Het voorliggend bestemmingsplan "Rustenburgsweg 13 Oldebroek" legt voor deze lokale ontwikkeling de juridisch-planologische basis vast in de vorm van regels en kaders.

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer ook bij brief van 16 mei 2019 huis aan huis op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

II. 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 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, 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 Rustenburgsweg 13 Oldebroek" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijzen.

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn twee zienswijzen binnengekomen. Het betreffen de volgende twee zienswijzen:

1. De zienswijze met de dagtekening 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019, ingediend door XXXX van het adres XXXX in Oldebroek. De zienswijze is per mailbericht bij de gemeente ingediend en aanvankelijk niet ondertekend. Deze mail is uitgeprint en later door de indiener ondertekend.

2. De zienswijze met de dagtekening 18 juni 209, ingekomen 20 juni 2019, is ingediend door XXXX, wonende op het adres XXXXX te Oldebroek.

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

III. **Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

De zienswijzen zijn 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 de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Beide indieners van de zienswijzen hebben aangegeven dat zij op zich geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen nieuwbouw van zeven woningen aan de Rustenburgsweg, maar wel tegen de in de plannen opgenomen achterontsluitingen.

Zij hebben hiertegen de volgende bezwaren:

1. De bestaande bebouwing heeft nooit een achterontsluiting naar het Wezenwegje / Het Kooiveen gehad.
Beide indieners hebben tijdens de door hen gegeven toelichting de suggestie gedaan om een “achterpad” aan te leggen met een verbinding naar de Rustenburgsweg, maar zonder verbinding met het Wezenwegje/Het Kooiveen, zodat de percelen niet via de achterzijde ontsloten worden.
2. De bewoners van het Wezenwegje / Het Kooiveen zullen overlast ervaren van die achterontsluitingen vanwege de mogelijkheid om daar te parkeren (meer verkeersbewegingen), terwijl de weg daar niet geschikt voor is (te smal, doodlopend, geen mogelijkheid om te keren), zodat er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. De verkeerssituatie is volgens de indieners nu vaak al een probleem.
3. Afvalbakken zullen via de achterontsluiting ter lediging worden aangeboden aan het Wezenwegje / het Kooiveen. De betreffende bewoners zullen daar overlast van ondervinden.
4. Indieners geven daarnaast nog aan dat de betreffende bewoners een erfdienstbaarheid hebben, in de vorm van een recht van overpad over het Wezenwegje, en dat zij niet zullen accepteren dat dat recht van overpad wordt versmald of belemmerd.

Samengevat vinden beide indieners dat de nieuw te realiseren woningen volledig ontsloten moeten worden aan de zijde van de Rustenburgsweg en dat de zijde van het Wezenwegje volledig afgesloten moet blijven. Dat betekent ook dat er aan de achterzijde geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, maar dat alle voor het plan noodzakelijke parkeerruimte aan de voorzijde, dus aan de Rustenburgsweg, opgelost moet worden.

Mondelinge toelichting

Met de beide indieners is contact opgenomen. Beide hebben hun zienswijze nader toegelicht en genuanceerd. De nadere informatie is verwerkt in de samenvatting en de beantwoording.

Reactie

Ad 1. Achterontsluitingen

De voormalige Golff-supermarkt had inderdaad geen achterontsluiting naar het zogenaamde “Wezenwegje”. Gelet op de hoeveelheid verkeersbewegingen die een supermarkt genereert zou dit ook niet passend zijn geweest. Ook de aan de Rustenburgsweg gelegen woningen hebben geen formele achterontsluiting op het Wezenwegje. In de praktijk zijn er echter op verschillende plekken informele achterontsluitingen ontstaan en verhardingen aangelegd.

Het Wezenwegje heeft in het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 voor het grootste deel de

bestemming “Groen”. Binnen deze bestemming zijn in- en uitritten en paden toegestaan. Er ontstaat dus geen strijd met het bestemmingsplan als er een of meerdere achterontsluitingen op het Wezenwegje wordt aangelegd.

Het bijzondere in dit geval is bovendien dat het gedeelte van het oude Wezenwegje gelegen achter de percelen Rustenburgsweg 7 t/m 13 is verhard en vernoemd tot en daarmee onderdeel is geworden van Het Kooiveen. De woning het Kooiveen 56 wordt via deze verharde openbare weg ontsloten. In het bestemmingsplan heeft dit deel van het voormalige Wezenwegje, thans Het Kooiveen, de bestemming “Verkeer”, bestemd voor groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten en wegen en voor parkeervoorzieningen.

Langs het verharde gedeelte zijn ook al een aantal parkeerplaatsen aangelegd o.a. bedoeld als bezoekersparkeerplaatsen voor de woningen aan Het Kooiveen. Er ligt bovendien een verhard fietspad vanaf de Rustenburgsweg (tussen de woningen met de huisnummers 5 en 7) via het voormalige Wezenwegje naar Het Kooiveen.

Er is dus aan de achterkant van het perceel Rustenburgsweg 13 sprake van een gewone openbare weg, met een fietsverbinding en met openbare parkeerplaatsen, die door een ieder gebruikt kunnen worden. Het is dus niet vreemd of in strijd met regelgeving als er achterontsluitingen worden aangelegd, die uitkomen op een bestaande openbare weg. In de praktijk zullen die op termijn waarschijnlijk ook wel vanzelf ontstaan.

Dit geldt met name voor de “tussenwoningen”. Om te voorkomen dat de achtertuin alleen via het huis bereikbaar is, is een achterontsluiting gewenst. De aanleg van een “achterpad” tussen de woningen door, met een fysieke afscheiding tussen het Wezenwegje/het Kooiveen en het achterpad, is vanuit sociale veiligheid en vanuit praktische overwegingen niet gewenst. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen stelt eisen aan de uitvoering van een achterpad (kort, recht, verlicht en minimaal 1,50 breed) en aan de toegankelijkheid (zelfsluitende spijlenhekwerken die het zicht op het pad vrij laten). Ook moet voorkomen worden dat een verbindingsroute ontstaat die gebruikt kan worden voor sluipverkeer.

In dit geval zou het erg vreemd zijn om langs de openbare weg een verlicht pad aan te leggen en deze daarvan af te scheiden met een spijlenhekwerk. Dit terwijl de openbare weg (met de daarbij behorende bermen, parkeerplaatsen en verhardingen) ook als achterontsluiting kan dienen.

Voorstel

Omdat achteraansluitingen in ieder geval gedeeltelijk nodig zijn c.q. in zijn algemeenheid niet zijn uit te sluiten, wordt voorgesteld om die achteraansluitingen nu gelijk in de plannen mee te nemen en deze op een goede manier vorm te geven en aan te laten sluiten op de openbare ruimte. Om te voorkomen dat er voor de zeven woningen zeven verschillende erfafscheidingen met verschillende vormgeving en materiaalgebruik worden gerealiseerd, is met de initiatiefnemer afgesproken dat er groene erfafscheidingen, met veilige achteringen, meegenomen worden in de projectmatige ontwikkeling. In de verkoopovereenkomst zal een instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Om sluipverkeer te voorkomen wordt er binnen het plangebied geen verbindingspad tussen het Kooiveen en de Rustenburgsweg aangelegd. Tussen de woningen Rustenburgsweg 5 en 7 is al een openbare verbinding aanwezig.

Ad 2 Parkeren

De indieners hebben gelijk dat Het Kooiveen ter plekke redelijk smal is en doodlopend, zonder keerlus, waardoor de parkeerplaatsen lastig bereikbaar zijn. Het is aannemelijk dat er gedeeltelijk achteruit gereden moet worden om de nu al aanwezige parkeerplaatsen te bereiken of te verlaten. De indieners pleiten er daarom voor om ter plekke niet nog meer parkeerplaatsen aan te leggen. Bovendien is daar weinig ruimte voor als rekening moet worden gehouden met de nieuw te realiseren achteruitgangen. Te veel parkeerplaatsen zou bovendien uitnodigend kunnen werken om daar gebruik van te maken, terwijl de situatie zich daar niet voor leent.

Indieners pleiten er daarom voor om de extra parkeerplaatsen die ter plekke in de schetsplannen zijn aangegeven niet aan te leggen, maar de situatie te laten zoals die nu is.

De extra parkeerplaatsen zijn ter plekke ingetekend vanuit de veronderstelling dat die noodzakelijk zijn om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. In de parkeernota is namelijk aangegeven dat voor koopwoningen type tussen/hoek een parkeernorm geldt van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dat zou betekenen dat er voor 7 woningen $7 \times 2,2$ parkeerplaatsen = 15,4 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Aan de zijde van de Rustenburgsweg zijn 9 haakse parkeerplaatsen ingetekend en 4 parkeerplaatsen op eigen erf, dus in totaal 13 parkeerplaatsen. Er zouden dan nog 2,4 parkeerplaatsen elders nodig zijn.

Het is in dit geval echter de vraag of vastgehouden moet worden aan een parkeernorm van 2,2. De nieuw te bouwen woningen worden uitgevoerd als seniorenwoningen met een volledig woonprogramma (met badkamer en slaapkamer) op de begane grond. Voor seniorenwoningen /aanleunwoningen en serviceflats wordt in veel gevallen een parkeernorm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning. Dat betekent 1 parkeerplaats per woning plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Indien van die norm uitgegaan zou worden moet rekening gehouden worden met $7 \times 1,3 = 9,1$ parkeerplaatsen in plaats van 15,4.

In de praktijk zullen niet alle woningen door senioren met één auto bewoond gaan worden. Het is daarom verstandig om een norm te hanteren die tussen de beide genoemde normen in ligt. Bovendien moet rekening gehouden worden met de bestaande parkeerdruk op de Rustenburgsweg. Het betreffende gedeelte van de Rustenburgsweg kent op dit moment uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, met opritten naast de woningen, zodat in principe op eigen erf geparkeerd kan worden. In de praktijk staan er echter ook enkele bedrijfsbusjes en personenauto's langs de weg geparkeerd. Het is daarom gewenst om het maximaal aantal parkeerplaatsen dat ruimtelijk passend is toe te voegen.

Tegelijkertijd is het gewenst om een aantal bomen toe te voegen om versterking van het straatbeeld te voorkomen. Gelet op de beschikbare ruimte is het mogelijk om in totaal 10 haakse parkeerplaatsen en 4 boomvakken te realiseren, naast de vier opritten voor de hoekwoningen. Dit is één parkeerplaats meer dan op de schetsplannen is ingetekend. Dat betekent dat er in totaal 10 haakse openbare parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op eigen erf kunnen worden gerealiseerd. Of te wel in totaal 14 parkeerplaatsen die allemaal vanaf de Rustenburgsweg bereikbaar zijn. Dat komt neer op een parkeernorm van 2,0 per woning. Voor een seniorenwoning is dit ruim voldoende.

Voorstel

De zienswijze op dit punt over te nemen en de extra parkeerplaatsen aan de achterzijde te laten vervallen en aan de voorzijde één extra parkeerplaats toe te voegen, waarmee een parkeernorm van 2,0 wordt gerealiseerd die voldoende is voor seniorenwoningen.

Om de achterontsluitingen vrij te houden van geparkeerde auto's worden twee bestaande parkeerplaatsen wel iets verlegd.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen. Op grond van artikel 5.5 van de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer voor het ontwerp- en het inrichtingsplan van het Bouw- en Woonrijpmaken van het perceel goedkeuring te verkrijgen van de Gemeente. Bovendien moet initiatiefnemer voor het aanleggen van inritten een vergunning aanvragen bij de gemeente. De gemeente kan via dit traject zeker stellen dat de aanpassingen conform het voorstel worden uitgevoerd. De bij de stukken gevoegde inrichtingstekening is hierop al wel aangepast.

Ad 3 Afvalinzameling

De bewoners van het Kooiveel bieden hun afvalbakken ter lediging aan aan het Kooiveen. De afvalwagen maakt gebruik van het Wezenwegje om in te steken, achteruit te rijden en terug te

draaien. Er is ruimte en het is praktisch ook mogelijk om daarbij de afvalbakken van de nieuw te realiseren woningen mee te nemen.

Voorkomen moet echter worden dat de 7 afvalcontainers geplaatst worden voor of naast de inritten van de bestaande woningen. Met de initiatiefnemer is daarom afgesproken dat er een nieuwe opstelplaats wordt gecreëerd aan het Wezenwegje aan de zijde van de nieuw te realiseren woningen. De bestaande bewoners van het Kooiveen hoeven daar geen last van te ondervinden. De nieuw te creëren opstelplaats is ingetekend op de bijgevoegde inrichtingstekening.

Voorstel

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door een nieuwe opstelplaats voor afvalcontainers aan leggen aan het Wezenwegje/Het Kooiveen aan de zijde van de nieuw te realiseren woningen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Ad 4 Erfdienstbaarheid

Er is inderdaad een erfdienstbaarheid gevestigd waarin is bepaald dat de Wezenlaan ten behoeve van de ten zuidwesten belendende percelen als uitweg moet blijven dienen. Deze erfdienstbaarheid wordt door de planontwikkelingen niet belemmerd.

Voorstel

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

IV. Ambtelijke aanpassingen

In het kader van het vooroverleg over de Omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen is geconstateerd dat er onduidelijkheid kan ontstaan over de interpretatie van Artikel 5.2, lid 2, onder f van de bestemmingsregels: “f. indien niet anders op de verbeelding is aangegeven, mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen niet minder dan 3.00 meter bedragen;”

Deze bepaling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Oldebroek Dorp 2009”. Daarbij is over het hoofd gezien dat deze bepaling van toepassing is op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Op tussenwoningen is deze bepaling echter niet van toepassing, omdat daarmee het bouwen van een tussenwoning onmogelijk zou worden.

Voor rijtjeswoningen is de omschrijving als volgt:

“indien niet anders op de verbeelding is weergegeven, mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens **aan de niet aangebouwde zijde** niet minder dan 3,00 meter bedragen;”

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

V. Conclusie

Aan de wens van de indieners van de zienswijzen om de nieuw te realiseren woningen volledig te ontsluiten vanaf de Rustenburgsweg wordt niet tegemoet gekomen. Er zijn met name voor de tussenwoningen achterontsluitingen noodzakelijk om de achtertuinen te kunnen bereiken, zonder door het huis te moeten. De aanleg van een achterpad is vanuit sociale veiligheid en praktische overwegingen niet gewenst.

Wel wordt aan de opmerkingen van indieners van de zienswijzen tegemoet gekomen door een aantal veranderingen in de uitvoering van de plannen mee te nemen:

- geen extra parkeerplaatsen aan het Wezenwegje / het Kooiveen;
- de realisatie van 14 parkeerplaatsen die direct bereikbaar zijn vanaf de Rustenburgsweg;
- een groene erfafscheiding met achterontsluitingen wordt meegenomen in de planontwikkeling, met een instandhoudingsverplichting in de verkoopovereenkomst;
- aan het Wezenwegje/ het Kooiveen wordt aan de zijde van de nieuwe woningen een opstelplaats voor afvalcontainers gerealiseerd.