

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en
de Hagen

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het
ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen

Code : B2140
Versie : December 2021
Kenmerk : NL.IMRO.0269.OB116- ON01
Zaaknummer : 1057350

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 13 juli 2021, via de gebruikelijke weg (Officiële bekendmakingen, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 14 juli 2021 2021 gedurende zes weken (tot en met 24 augustus 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 de initiatiefnemer middels een brief en in de meeste gevallen een persoonlijk bezoek geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal drie woningen binnen het plangebied. Het voorliggend bestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen 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, is de ontvangen zienswijze 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 indiener zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken is één zienswijze binnengekomen. Deze is tijdig en op de juiste wijze ingediend. Het betreft de volgende zienswijze:

1. De zienswijze (dagtekening 20 augustus 2021) is per post ingediend door adviesbureau Op vrije voet, namens [REDACTED] van het adres Zuiderzeestraatweg 45 in Oldebroek.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijze 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 het plan leidt tot een ernstige aantasting van het woongenot en een goed woon- en leefklimaat, waarbij met name de privacy en het uitzicht worden aangetast.*
2. *Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met eerdere afspraken met de gemeente, waarbij is aangegeven dat de groenstrook aan de zijkant van de woning niet bebouwd zou worden.*
3. *Indiener geeft aan dat bij de totstandkoming van de planvorming Oldebroek West II is opgenomen dat de naastgelegen gronden bij de woning groen zouden blijven in verband met geluid en de flora en fauna wet. Met de voorgenomen ontwikkeling handelt de gemeente in strijd met het beleid (behoud open karakters in het dorp en houdt rekening met beplanting voor insecten).*
4. *Indiener geeft aan dat de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg door het plan wordt aangetast en dat het afbreuk doet aan het bestaande straatbeeld.*
5. *Indiener geeft aan dat het plan verrommeling, stof en onaanvaardbare geluidshinder oplevert en in strijd is met de veiligheid, het leefklimaat en de verkeersdrukke.*
6. *Indiener geeft aan dat bij de ontwikkeling van de planvorming van de Hagen is toegezegd dat de groenstrook naast het perceel van indiener vrij zou blijven en er een groene afscheiding gerealiseerd zou worden. Dit is tot op heden niet gerealiseerd.*
7. *Indiener geeft aan dat er in ruimtelijk opzicht sprake is van een onaanvaardbare situatie, doordat het plan zorgt voor afname van woongenot en privacy. Daarnaast wordt gevraagd naar de compensatieverplichting van de gemeente bij het plan voor Oldebroek West II.*
8. *Indiener geeft aan dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook met het rijksbeleid.*
9. *Indiener geeft aan dat er onvoldoende is onderzocht wat de consequenties zijn m.b.t. licht en zonreductie op de woning en dat er onrechtmatige hinder in de vorm van schaduw niet kan worden uitgesloten.*
10. *Indiener verzoekt om de planvorming te wijzigen waarbij de vergunningsvrijbouwen op het achtererf wordt uitgesloten.*
11. *Indiener geeft aan dat er een strijdigheid is in de bouwregels van de bestemming Tuin en met de regels bij Wonen.*
12. *Indiener geeft aan dat de positionering van het bouwvlak in strijd is met het Beeldkwaliteitplan, omdat wordt aangegeven dat de woningen zo centraal mogelijk op de kavel moeten worden gesitueerd en dat dit hier niet het geval is.*
13. *Indiener geeft aan dat het onvoldoende geborgd is dat verharding binnen het plangebied niet zal plaatsvinden en dat dit mogelijk negatieve consequenties heeft op het perceel van de indiener.*
14. *Indiener geeft aan dat de bouwregels moeten worden aangepast, omdat er in de planregels staat genoemd dat 60% van het perceel mag worden bebouwd. Indiener geeft aan dat dit fors is en in strijd is met het beeldkwaliteitplan en dat qua inhoudsmaat aangesloten moet worden op de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.*
15. *Indiener geeft aan dat door het niet beperken van de verharding op het perceel, dat er 60% mag worden bebouwd en dat er een niet natuurlijke verhoging van het perceel is ontstaan, waarmee er een kans is dat er wateroverlast ontstaat wat terecht komt bij het (lager gelegen) perceel van de indiener.*

16. *Indiener geeft aan dat door verplaatsing van het bouwvlak van de vrijstaande woning ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg en deze meer richting de bebouwing van de Hagen te verplaatsen en verder van de Zuiderzeestraatweg er een verbetering optreedt van de geluidswaarden en een verbetering van het woongenot van de indiener.*
17. *Indiener geeft aan dat de weg van de Hagen onterecht wordt aangemerkt als 30 km/u weg en daarom onterecht niet is meegenomen in het geluidsonderzoek, waardoor het akoestisch rapport onvolledig tot stand is gekomen en in het kader van geluid geen goede ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld.*
18. *Indiener geeft aan dat de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van de hogere waarden onvoldoende zijn geborgd in het bestemmingsplan.*
19. *Indiener geeft aan dat het berekenen van de gecumuleerde geluidsbelasting ten onrechte achterwege gelaten is.*
20. *Indiener geeft aan dat het verslag omtrent de inlichtingen van omwonenden zeer onvolledig is opgesteld, waarbij niet alle opmerkingen in het verslag zijn verwerkt.*
21. *Indiener geeft aan dat wanneer het plan niet wordt vernietigd, er een verzoek tot planschade wordt ingediend bij de gemeente.*

Reactie gemeente:

1. De gemeente ontkent niet dat door de beoogde ontwikkeling enige aantasting van uitzicht en privacy niet kan worden uitgesloten. Er worden immers woningen gerealiseerd op een nog onbebouwd perceel, welke grenst aan het perceel van de indiener en waar indiener nu vrij zicht heeft.

Het plan is qua bouwregels grotendeels in lijn met de omliggende woningen, waarbij alleen de goothoogte en maximale nokhoogte enigszins afwijkt. Deze bouwregels zijn middels een zorgvuldige stedenbouwkundige overwegingen tot stand gekomen en zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied. Zo is privacy en uitzicht van het achtergelegen perceel meegenomen in het afwegingskader en heeft er toe geleid dat de rooilijn van de woningen is aangepast om de achterliggende woning meer ruimte te geven.

Voor wat betreft de bouwregels is voor het perceel van indieners een woning met een bouwhoogte van 10 meter toegestaan, waar hier de maximale toegestane bouwhoogte 11 meter bedraagt. Het bouwblok ligt op ruim 10 meter afstand van de achtergelegen woning. De gemeente is van mening dat gelet op de afstand, toegestane bouwhoogte en aard van de bebouwing (woning), deze bebouwing niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van privacy en uitzicht voor het naastgelegen perceel. Daarnaast kan een woonsituatie in stedelijk gebied, die vrij is van enige inkijk niet worden gegarandeerd, noch dat een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie hiervoor ook de volgende uitspraak van Raad van State ECLI:NL:RVS:2017:2861).

2. Aangegeven tijdens de procedure van Oldebroek West II is dat het naastgelegen perceel buiten het plangebied van Oldebroek West II zou vallen en daarmee niet zou worden bebouwd binnen het plan Oldebroek West II. Het perceel heeft daarom ook de bestemming agrarisch gekregen, wat in overeenstemming was met de bestemming in het daarvoor geldende bestemmingsplan. Voor dit plangebied is in het verleden sprake geweest van diverse ontwikkelingen, zoals een kerkgebouw, een appartementengebouw en van een kantoorgebouw. Deze zijn om verschillende redenen nooit gerealiseerd. Dat er nooit een ontwikkeling plaats zou vinden kan de gemeente nooit beloven en is ook nimmer toegezegd.
3. In het bestemmingsplan Oldebroek West II is juist aangegeven dat de natuurwetgeving geen grote belemmering vormt voor de herinrichting van het gebied. Het realiseren van maximaal drie woningen zal daarmee geen ingrijpende ecologische gevolgen hebben. In de planvorming van Oldebroek West II is een groene afscheiding gerealiseerd achter de woning

van indiener van de zienswijze. Deze groenstrook is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009.

Om de kwaliteiten van Flora en Fauna te bewaken heeft de initiatiefnemer een natuurnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende wet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4. Het plangebied is gesitueerd op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Hagen en wordt aangemerkt als zijnde een entree van Oldebroek vanuit Elburg. Hierdoor is het gebied aangemerkt als belangrijk en is er specifiek voor deze locatie een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld om de uitstraling en kwaliteit van het plangebied te waarborgen. Het BKP wordt daarom separaat vastgesteld en zal onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. De omvang van de toegestane bebouwing is ook op deze specifieke ligging afgestemd.

De woning van indiener is net als vele woningen langs deze weg georiënteerd op de Zuiderzeestraatweg. De losse opzet van merendeels vrijstaande woningen op grotere kavels vormen hier het beeld van een lintbebouwing. De voorgevelrooilijn is hier niet eenduidig. De nieuwe woning past door de vrijstaande opzet en oriëntatie in het ruimtelijk beeld van de lintbebouwing. Het uitzicht vanuit het raam in de zijgevel van indiener wordt door de ruim terug gelegen plaatsing van de woning geheel niet belemmerd. De woning blijft hierdoor aanwezig als herkenning. Daarnaast is het perceel achter de woning nagenoeg geheel gesloten door de eigen bebouwing. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het bestaande straatbeeld, maar dat de toegestane bebouwing juist goed is afgestemd op de specifieke ligging op de hoek aan de entree van Oldebroek.

5. Voor de ontwikkeling geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt toegelicht dat het plan hiermee in overeenstemming is. Het plan is daarmee niet in strijd met de veiligheid, het leefklimaat en de verkeersdruk. Daarnaast is van verrommeling, stof of onaanvaardbare geluidshinder ons inziens geen sprake.
6. De groene afscheiding heeft met het plan Oldebroek West II achter de bestaande woningen aan de Zuiderzeestraatweg een groene afscheiding gekregen, samen met de watergang. Deze is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Oldebroek West II. Niet toegezegd is dat het agrarisch perceel gelegen aan het perceel van de indiener nimmer zou worden bebouwd.
7. Zie voor het eerste deel de beantwoording onder 1.

Het klopt dat de gemeente een compensatieverplichting heeft in het kader van de Flora en Fauna wet, die bij de planvorming van Oldebroek West door de provincie is opgelegd. Deze compensatie heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden, echter is er inmiddels wel een locatie gevonden in de gemeente Oldebroek. De gemeente is hierover nog in overleg. De compensatie staat echter los van het plan en de gewenste ontwikkeling.

8. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand verstedelijkt gebied. De realisatie van twee of maximaal drie woningen binnen verstedelijkt gebied is niet Ladderplichtig. Overigens, ook als de locatie niet als bestaand stedelijk gebied zou zijn aan te merken, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers slechts om de realisatie van maximaal drie woningen, hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft waarop de laddertoets van toepassing is (Zie hiervoor ook de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3). Verder is in de plantoelichting (paragraaf 3.3.5) ook onderbouwd dat behoefte aan deze ontwikkeling bestaat en bijdraagt aan de doelstellingen uit het gemeentelijke woonprogramma.

9. In de beoogde situatie wordt gebouwd op een nu nog onbebouwd perceel, ten zuiden en zuidwesten van de woning van indiener. De maximale bouwhoogte is 11 meter. De woningen worden gerealiseerd binnen een bouwvlak ligt op ruim 10 meter van de perceelgrens.

Gelet op de situering van de woningen zal er in delen van het jaar, met name 's middags, sprake zijn van enige schaduw op het perceel van indiener. Van schaduw op de achtertuin is geen sprake: op het terrein van indiener staat langs de perceelgrens een bijgebouw. De slagschaduw afkomstig van de nieuwe woningen zal op bepaalde momenten tegen het bijgebouw vallen, maar niet op de tuin ernaast.

De beschreven effecten zijn normaal voor buurpercelen in verstedelijkt gebied. De effecten zijn vrij beperkt doordat de nieuwe woningen op ruime afstand van de perceelgrens komen te staan. Ook het feit dat de voorste woning achter het verlengde van de achtergevel van de woning van indiener komt te staan, werkt gunstig uit voor de bezonning. In het bouwplan is derhalve binnen de ruimtelijke mogelijkheden zo veel mogelijk rekening gehouden met de bezonning. Er is dan ook geen sprake van onaanvaardbare beperking van zonlicht op de woning en het perceel van indiener.

Daarnaast bestaat er geen wettelijke normering voor bezonning van woningen. Wel zijn er TNO-normen die soms als zodanig worden gehanteerd. Volgens de strengste TNO-norm moet ten minste tien maanden per jaar sprake zijn van drie mogelijke bezonningsuren per dag, op gevels die zon kunnen ontvangen. Initiatiefnemer heeft hiervoor een beknopte visualisatie gemaakt van de bezonning (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat aan de TNO-norm ook in de nieuwe situatie ruimschoots wordt voldaan bij de woning van indiener. Deze norm is derhalve niet in het geding.

10. Het beperken van vergunningsvrij bouwen kan alleen in locatie specifieke gevallen. De raad moet motiveren waarom deze beperking strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Binnen het plangebied is geen sprake van dermate bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke waarden waardoor uitsluiting van vergunningsvrij bouwen kan worden gerechtvaardigd middels dit plan.
11. Deze bouwregels zijn er juist voor bedoeld om onderscheid te maken tussen de bestemming Tuin en Wonen, waarbij er binnen de bestemming Tuin aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg wordt beoogd om de bij tweezijdig georiënteerde woning geen hoge erfafscheiding te kunnen realiseren aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg. Bij nader inzien is deze regel inderdaad niet duidelijk genoeg. De planregels worden op dit punt aangepast, zodat er binnen de bestemming Tuin een erfafscheiding van maximaal één meter mag worden gerealiseerd.
12. Bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten van het plangebied geformuleerd. Het bouwvlak heeft een vrije positie gekregen en is benaderd volgens de gegeven kaders en is daarmee passend in het ruimtelijk beeld van de Zuiderzeestraatweg. Zo centraal mogelijk is daarnaast ook een algemene bepaling. Het wordt centraal gezien ten aanzien van de Zuiderzeestraatweg en het perceel.
13. Het beeldkwaliteitsplan wordt gezien als een visiedocument welke aanbevelingen en richtlijnen geeft voor de planontwikkeling en stedenbouwkundige invulling. De uitgangspunten worden daarmee nooit allemaal één-op-één overgenomen in de planregels als zijnde bouwregels. Dit punt betreft dus een aanbeveling voor de inrichting en inpassing van het terrein. De gemeente kiest er bewust voor om binnen verstedelijkt gebied verharding of andere normaliter vergunningsvrije (bouw)werken niet extra te beperken door hierover aanvullende verplichtingen op te nemen. Wel wordt aangemoedigd om in het kader van bijvoorbeeld klimaat of hittestress verstening zoveel mogelijk tegen te gaan, maar dat is een afweging van de eigenaar van het perceel.

14. Binnen de bebouwde kom houdt de gemeente bewust niet de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' aan qua inhoud van de woningen, omdat binnen de bebouwde kom de oppervlakte maten van het hoofdgebouw worden bepaald door het aanwezige bouwvlak. Veel percelen in het Buitengebied kennen geen apart bouwvlak. De 60% bouwregel is in lijn met andere percelen aan de Hagen. In de bestemmingsplan regels van voorliggend bestemmingsplan wordt er maximaal 100m² aan aan- en bijgebouwen toegestaan. Daarnaast mag er vergunningsvrij, afhankelijk van de uiteindelijke kavelgrootte nog maximaal 50m² worden gebouwd conform de regels van het vergunningsvrij bouwen. De 60% regeling is hiermee ook niet leidend en niet van toegevoegde waarde.
15. Conform gemeentelijk beleid moet hemelwater worden geïnfiltreerd binnen het plangebied, waarbij de regel is: 60mm waterberging per vierkante meter. Het water wordt daarna geloosd in de watergang aan de Hagen of in het riool. Het plangebied dient conform deze voorschriften te worden uitgevoerd, zodat wateroverlast wordt voorkomen. Daarnaast is in het burgerlijk wetboek geregeld dat geen onrechtmatige hinder mag optreden ten aanzien van wateroverlast van een ander erf. Het is dus niet noodzakelijk om hiervoor extra bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan. Ook is het peil niveau van het plangebied nog niet bepaald. Het is goed mogelijk om, wanneer blijkt dat dit noodzakelijk is, een deel van de verhoging af te graven, zodat hoogte verschillen worden opgeheven. Bij de uitvoering moet hier rekening mee worden gehouden.
16. Het is een logisch gevolg dat wanneer de woningen worden verplaatst verder van een geluidsbron dat de geluidsbelasting op de woning afneemt. Vanuit stedenbouwkundige aspecten is verplaatsing van de woning verder van de Zuiderzeestraatweg af echter onwenselijk. Zie hiervoor ook de stedenbouwkundige aspecten. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er ten aanzien van de beoogde situering Hogere Waarden kunnen worden vastgesteld en dat er kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.
17. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de Hagen wel is meegenomen in de afweging. De representatieve snelheid van de Hagen is hierbij wel gesteld op 30km/u. De uitkomst van het aanvullende akoestisch onderzoek is hierbij dat de cumulatieve geluidsbelasting hetzelfde blijft en de waarde nog steeds onder de maximale te ontheffen geluidsbelasting blijft. Hiermee is wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
18. Het klopt dat deze regels niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Conform gemeentelijk beleid is het verlenen van hogere waarden mogelijk, mits wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Het Besluit Hogere Waarden wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld, maar is een separaat besluit. Het definitieve ontwerp van de woningen moet aan de voorwaarden van het gemeentelijke beleid voldoen. Dit wordt getoetst tijdens de bouwaanvraag. Het is niet nodig om dit extra te borgen in de regels van het bestemmingsplan.
19. Zie hiervoor ook de beantwoording van punt 17. Het akoestisch onderzoek is aangepast en op dit punt aangevuld. De uitkomst van het aanvullend onderzoek leidt in dit geval niet tot een andere situatie. Het ontwerpbesluit voor hogere waarden wordt op dit punt aangepast.
20. Als gemeente proberen wij altijd te sturen op zoveel mogelijk participatie en draagvlak. Echter zijn wij ons er ook van bewust dat niet voor elk plan 100% draagvlak kan worden bereikt. Het bijgevoegde verslag is een samenvatting van de gesprekken en input die is geleverd in het participatietraject. Daarnaast hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden, waardoor er enkele wijzigingen en aanpassingen zijn doorgevoerd. Zo is bijvoorbeeld het aangrenzende agrarisch perceel, dat in eigendom is van de gemeente, niet meegenomen in de planontwikkeling en is de rooilijn van de woningen aangepast om de achter- / naastgelegen meer ruimte te geven. 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.

21. 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 worden gegeven.

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.

Voorstel

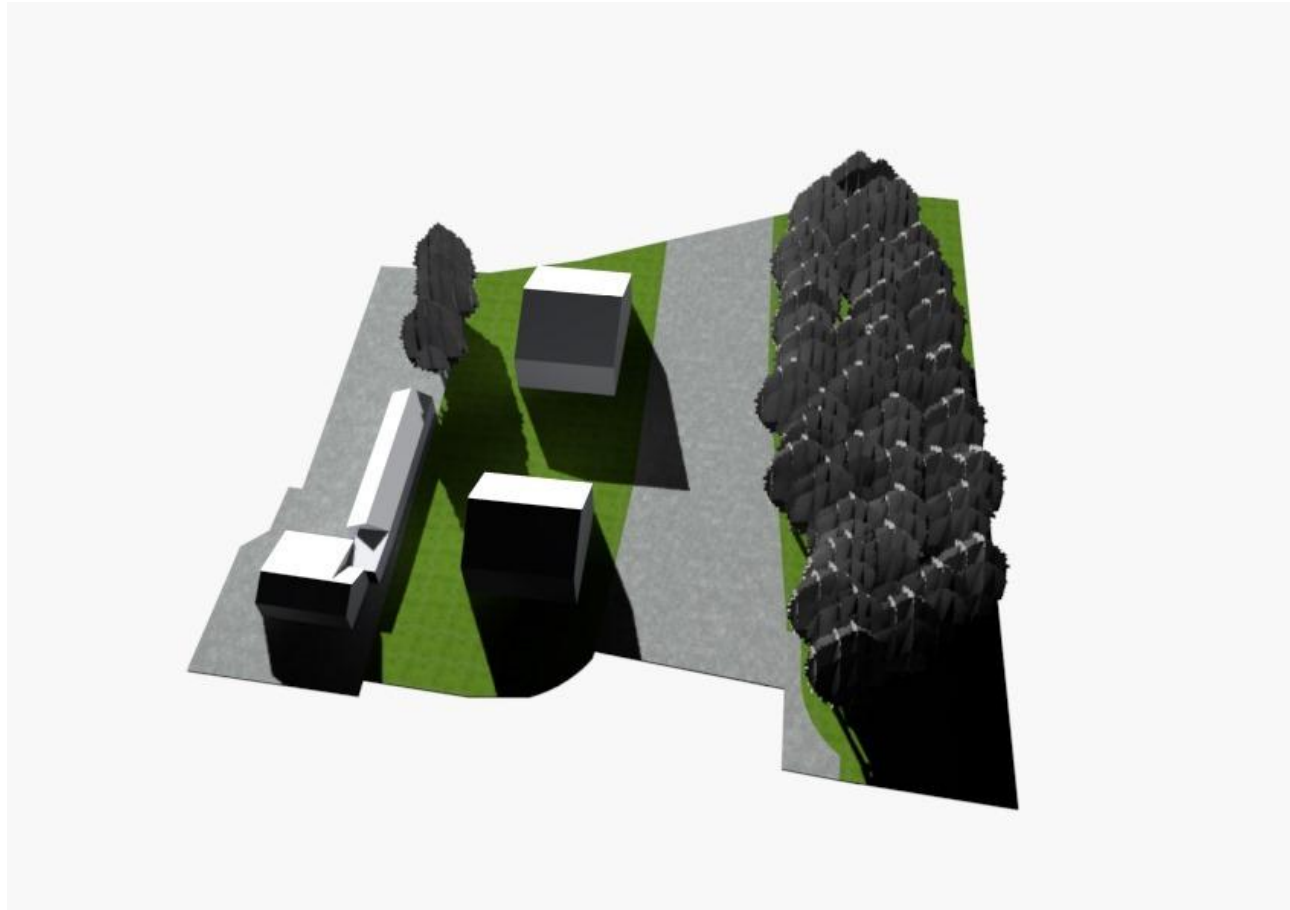
De zienswijze geeft aanleiding om het plan op enkele punten aan te passen en nader toe te lichten. Zo worden de planregels op drie punten aangepast. De bepaling van 60% bebouwing ten opzichte van het bouwvlak wordt geschrapt. Daarnaast vindt een aanpassing plaats van de regels onder artikel 3.2 lid 2, sub a, b en c (worden samengevoegd). Artikel 4.2, lid 5 onder sub a en b wordt ook aangepast.

Er is een beknopte bezonningsstudie uitgevoerd door initiatiefnemer, waaruit blijkt dat er geen sprake is van onrechtmatige hinder door schaduw. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze ook het geluidsonderzoek aangepast en aangevuld met de weg van de Hagen. Het aanvullende onderzoek geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten aanzien van de Hogere waarden procedure.

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen af te zien. Wel geeft de ontvangen zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan te wijzen en/of aan te passen. Wij wijzen op het overzicht 'wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan' dat hierna is opgenomen. Gelet op het bovenstaande en de voorgestelde wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. De punten uit de zienswijze die niet worden overgenomen, worden ongegrond verklaard.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

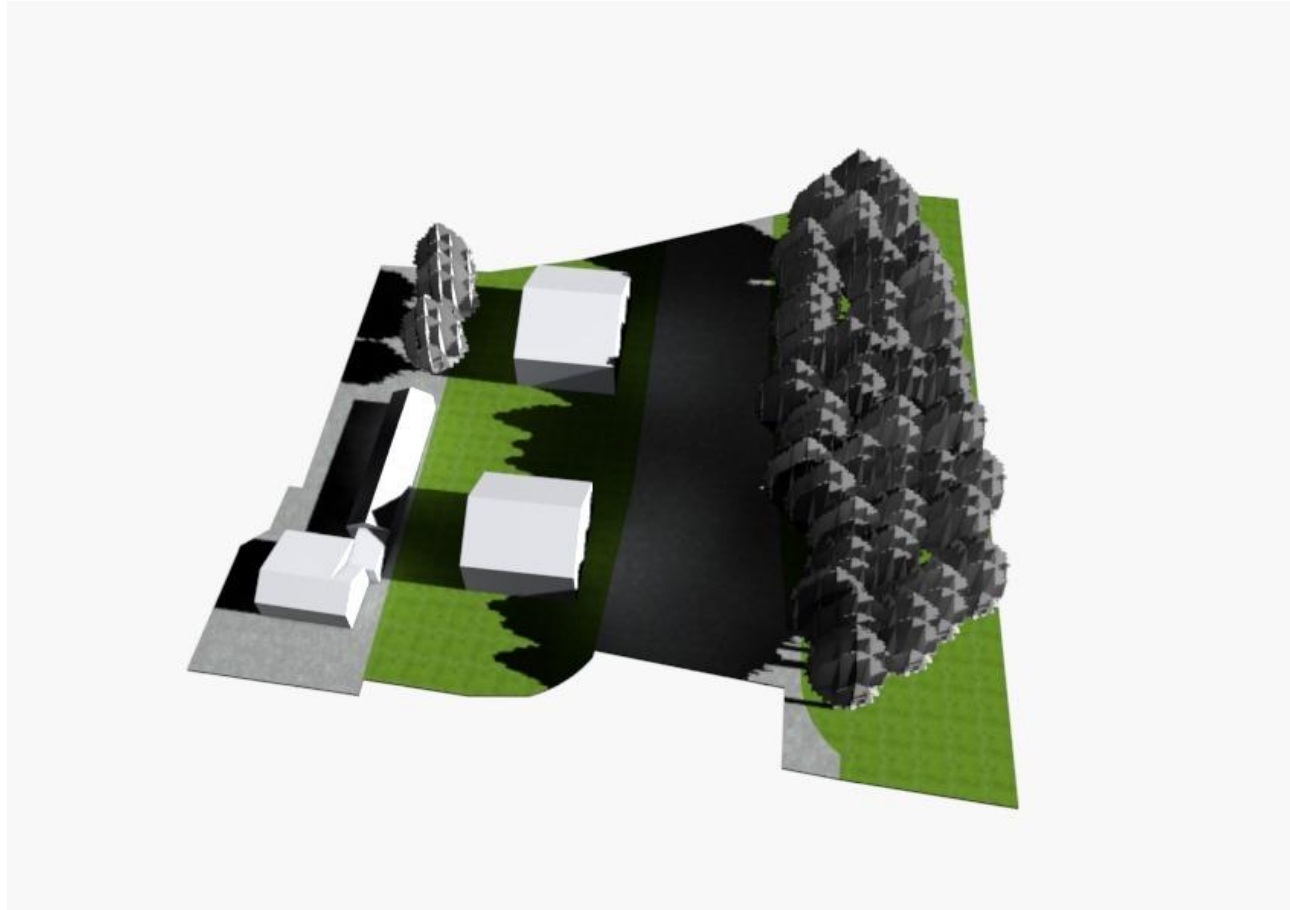
- Bijlage 5 Akoestisch Onderzoek is aangepast, waarin ook de Hagen is meegenomen;
- Toevoeging begrip 'voorgevelrooilijn';
- Artikel 3.2 lid 2, sub a b en c worden samengevoegd;
- Artikel 4.2 lid 1 wordt geschrapt;
- Artikel 4.2 lid 5, sub a en b wordt aangepast.



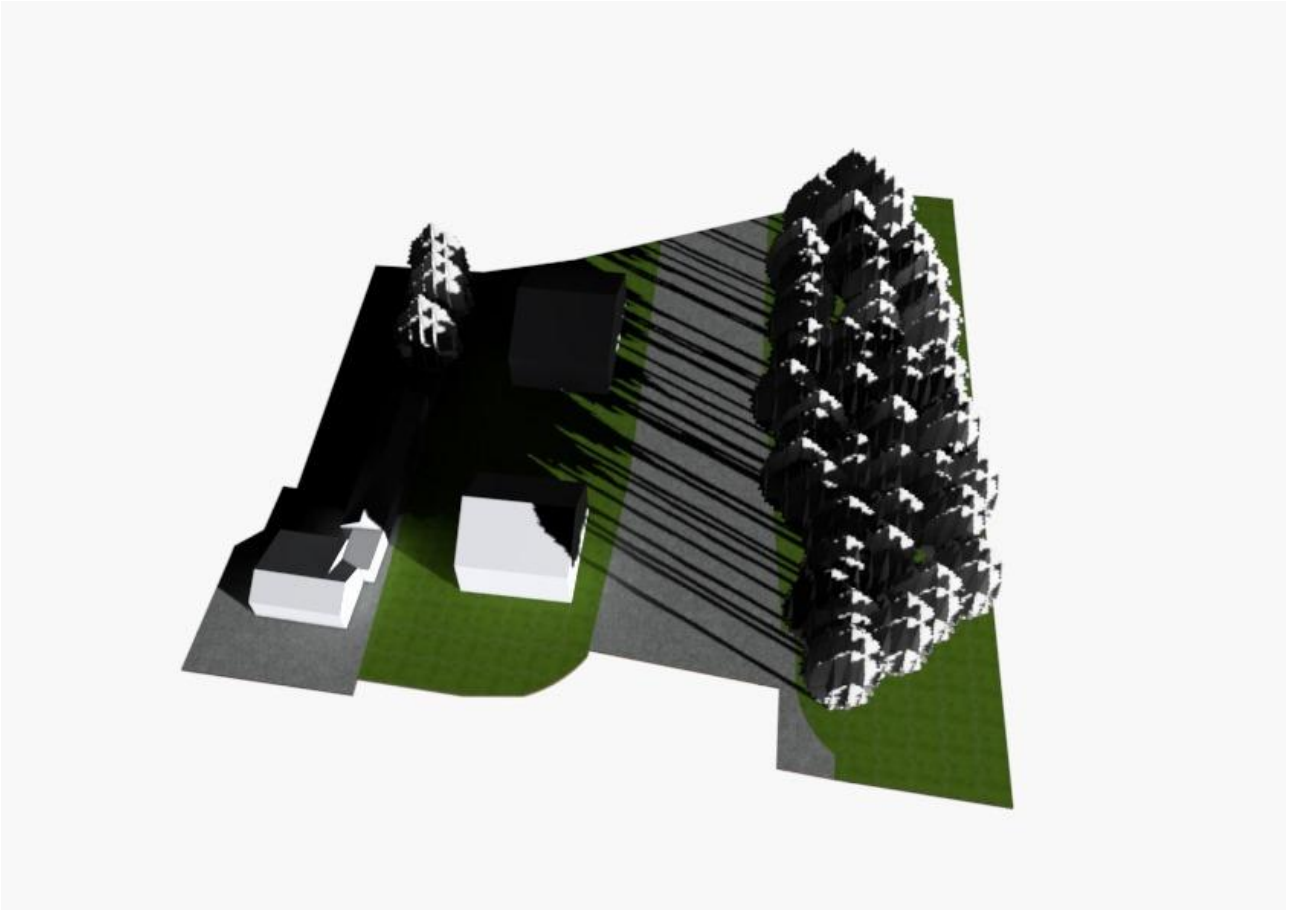
9.00 uur



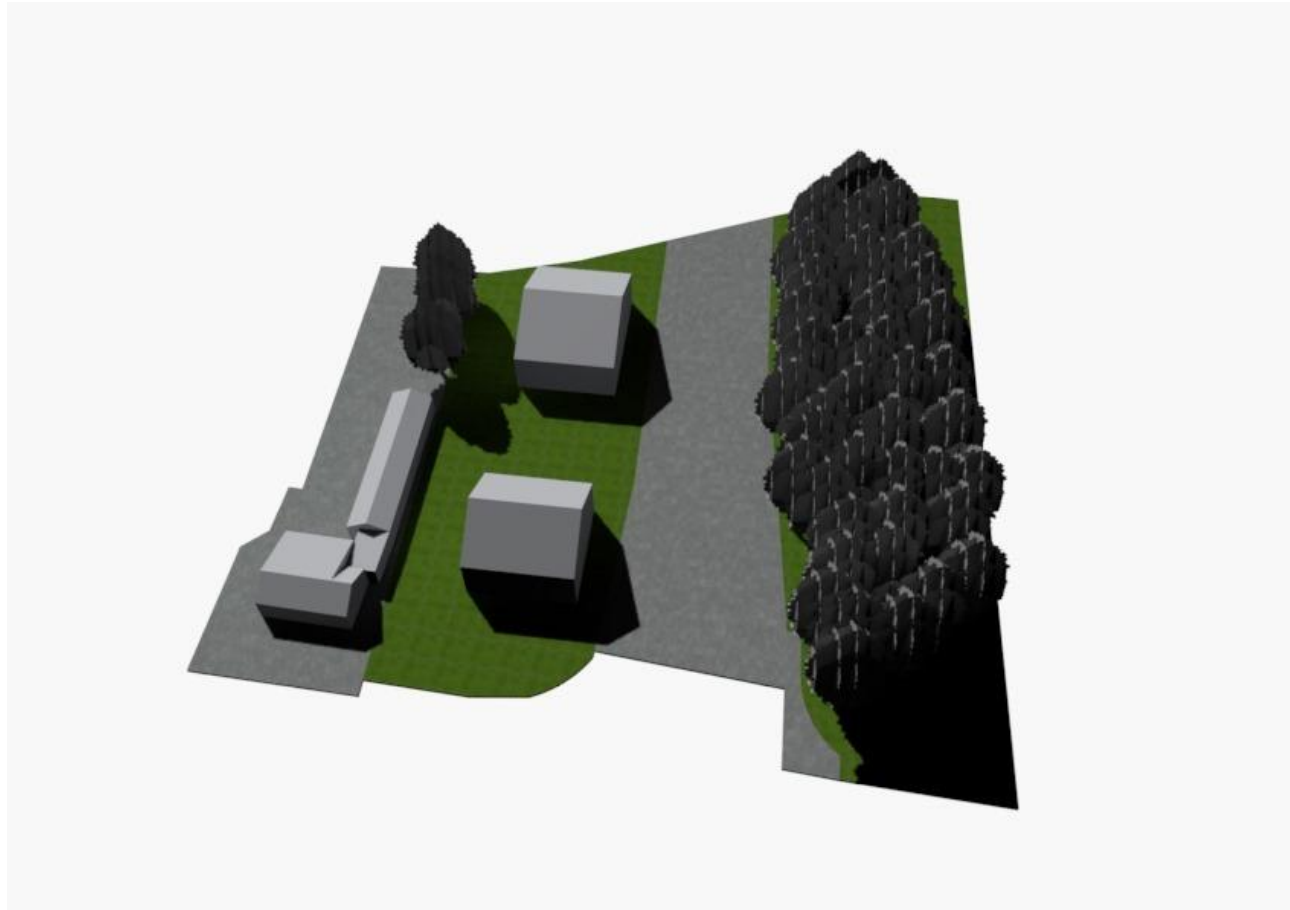
12.00 uur



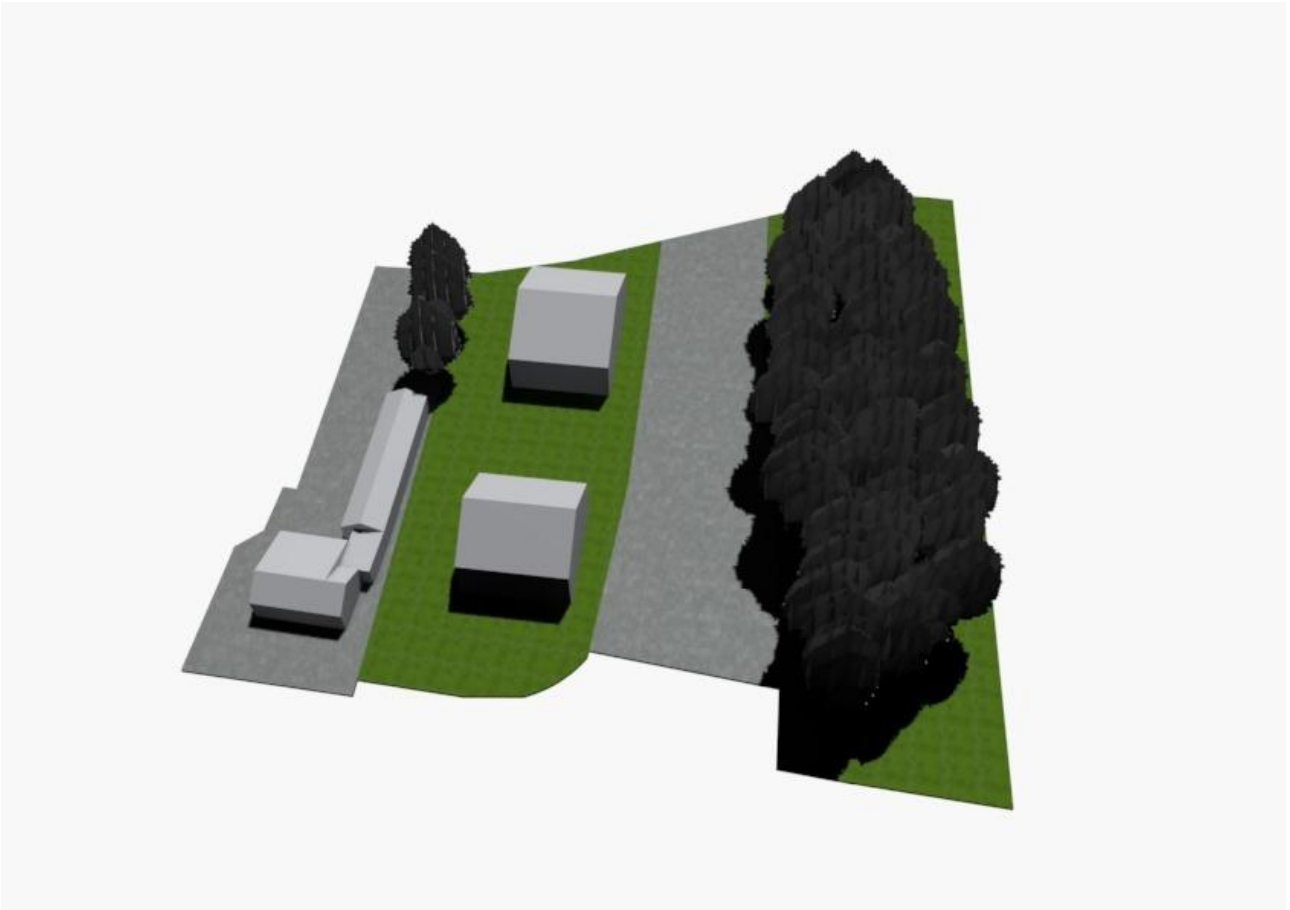
16.00 uur



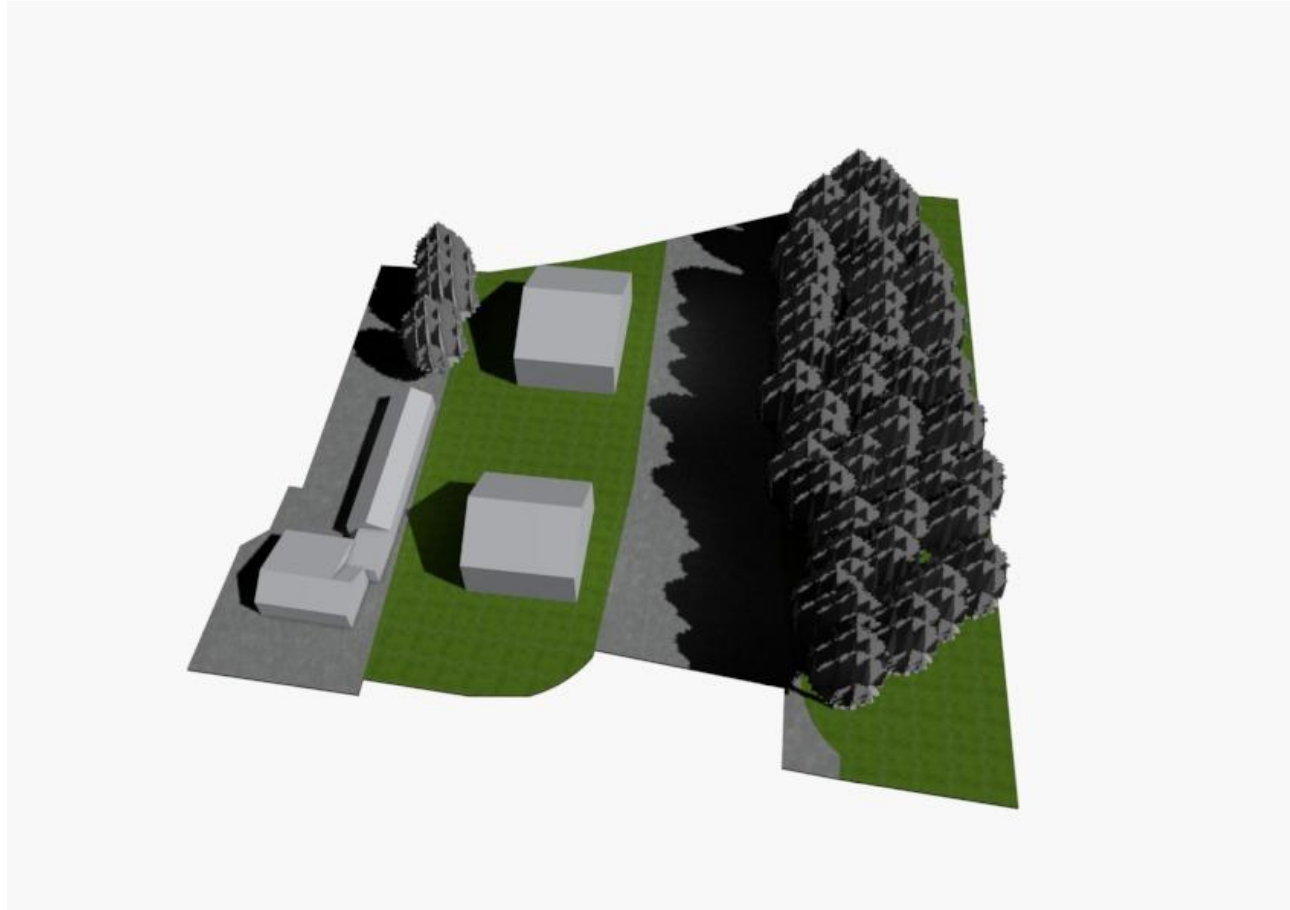
18.00 uur



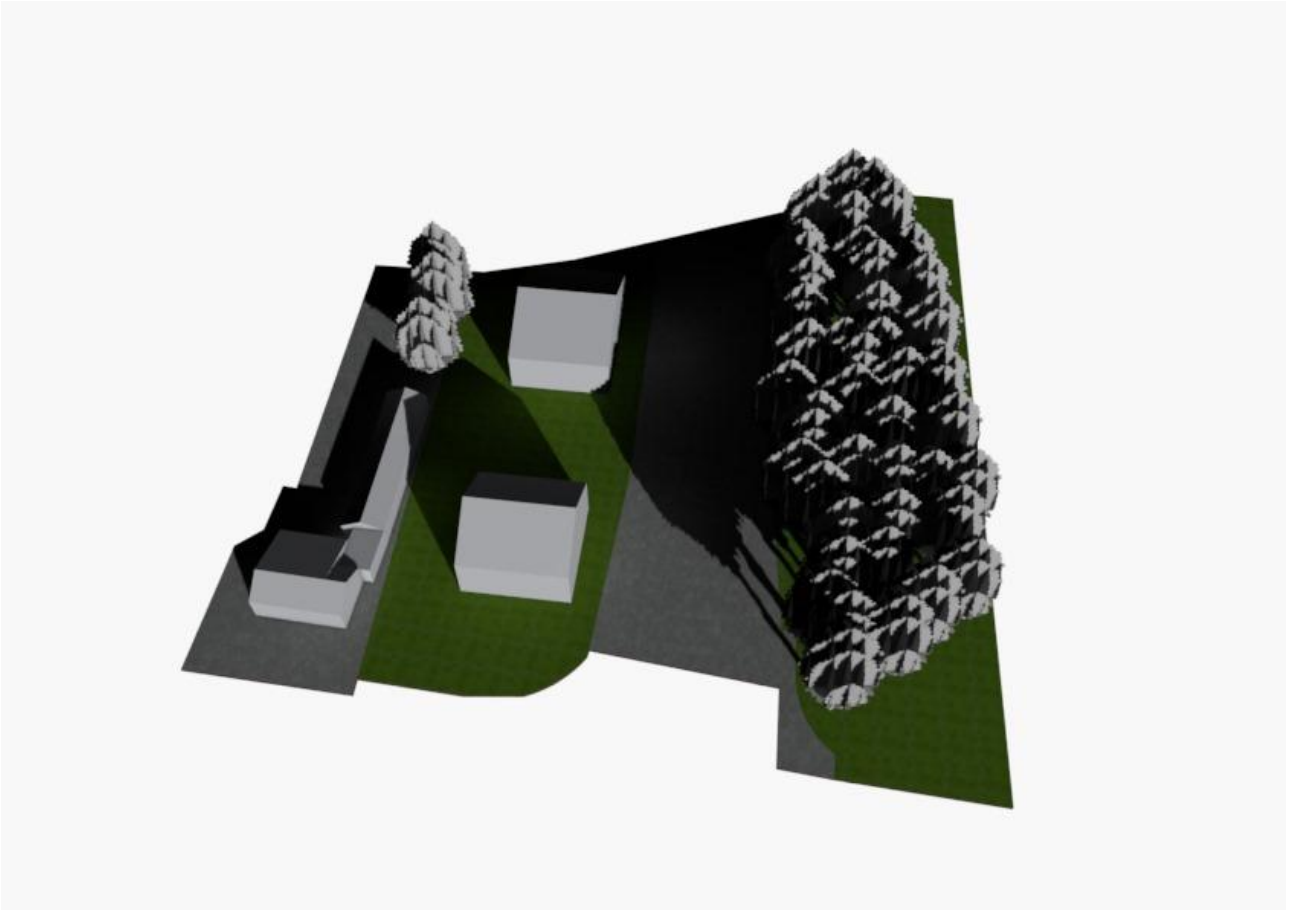
9.00 uur



12.00 uur



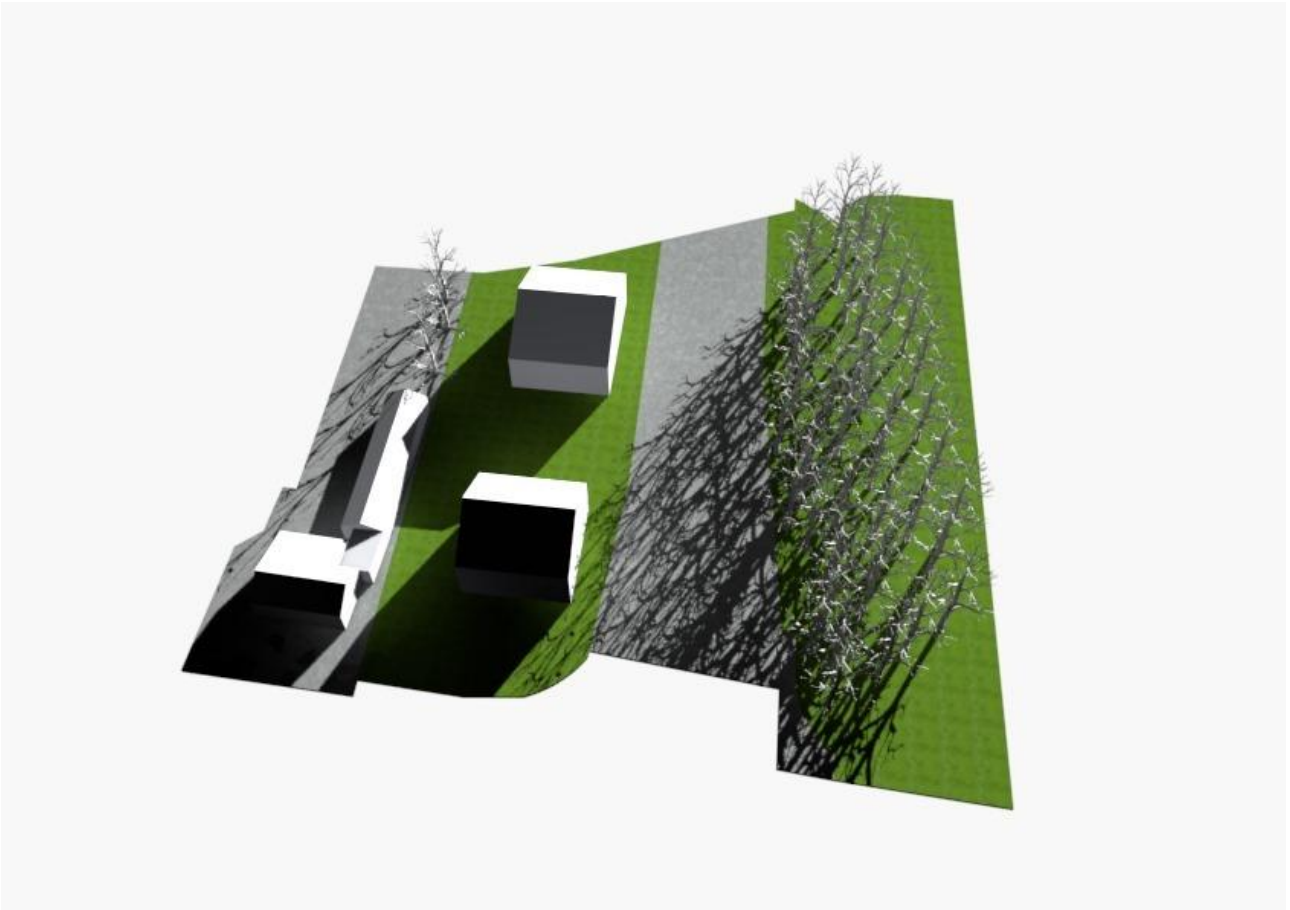
16.00 uur



19.00 uur



9.00 uur



12.00 uur



16.00 uur



17.00 uur