

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Oldebroek,
Spronksweg en Hollanderstraat

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat

Code : B2165
Versie : 2 april 2024
Kenmerk : NL.IMRO.0269.OB120-ON01
Zaaknummer : 21821

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 12 december 2023, via de gebruikelijke weg (Gemeenteblad, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis-aan-Huis) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 13 december 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 23 januari 2024) 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 tijdens een inloopavond op 9 januari 2024 geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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 Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad van Oldebroek. Omdat de ingekomen zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen, zijn deze daarom ook ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen zijn ingeboekt en voorzien van een zaaknummer en hebben een ontvangstbevestiging per post ontvangen. Het betreft de volgende zienswijzen, namelijk:

1. De zienswijze (dagtekening 17 januari 2024) is ingediend namens de heer [REDACTED] van het adres [REDACTED]. Zaaknummer 79457.
2. De zienswijze (dagtekening 22 januari 2024) is ingediend namens de heer [REDACTED] van het adres [REDACTED]. Zaaknummer 81197.
3. De zienswijze (dagtekening 23 januari 2024) is ingediend namens de heer [REDACTED] van het adres [REDACTED]. Zaaknummer 83759.

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 zienswijze en daaronder is per onderdeel daarvan, de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Zienswijze 1

1. Indiener geeft aan dat hij tot nu toe niet voldoende betrokken wordt. Tussen de inloopavond die gehouden werd in juli 2022 en januari 2024 is geen communicatie geweest.
2. Indiener geeft aan verkeerd voorgelicht te zijn aangezien het aanzicht van de bebouwing (waar hij vanuit zijn woning tegenaan kijkt) aanvankelijk 9 H x 12 B zou kunnen worden, maar dit nu met het ontwerpbestemmingsplan 11 H x 12 B blijkt te zijn.
3. Indiener is van mening dat drie bouwlagen niet passend is in de dorpskern van Oldebroek. Met twee lagen zou het beter passen. Drie laags zou het uitzicht verslechteren.
4. Indiener is van mening dat een getrapte hoogte (van drie naar twee hoog op de kopse kant), zoals op de andere hoek ook wordt toegepast, beter zou passen.
5. Indiener pleit voor een parkeerverbod tussen de hoek Spronksweg / Beeklaan en Beeklaan / Hollanderstraat. Dit omdat er anders naar waarschijnlijkheid meer geparkeerd gaat worden aan de Beeklaan en voor overlast en onveilige situaties gaat zorgen. Indiener geeft als advies mee om binnen het plangebied op de hoek Spronksweg / Beeklaan in te zetten op een overzichtelijk kruispunt, omdat er vaak hard gereden wordt op de Spronksweg.

Reactie gemeente:

1. *In de periode juli 2022 – januari 2024 was er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. In deze periode is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld in opdracht van Omnia Wonen, zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken uitgevoerd en is het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld door de gemeente Oldebroek. In januari 2024 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden met als doel om een ieder weer op de hoogte te brengen van de stand van zaken. Toen was er namelijk weer een stap gezet: het ontwerpbestemmingsplan was in procedure gebracht en lag ter inzage. Tijdens de inloopavond werden de aanwezigen geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dat daar onderdeel vanuit maakt, de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.*
2. *Van een bouwhoogte van 9 meter is nooit een tekening geweest. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 11 meter en dit staat ook op de verbeelding van het bestemmingsplan (juridisch bindend) aangegeven. Die 11 meter is een maximum. Zoals aangegeven tijdens het overleg van 13 februari 2024 wordt geprobeerd om binnen de technische mogelijkheden zo laag mogelijk te bouwen. Het is nu nog niet bekend wat de feitelijke hoogte gaat worden. Dit zal duidelijk worden bij de omgevingsvergunningaanvraag. Maar het is mogelijk dat de totale hoogte beneden de 11 meter blijft.*
3. *Voor dit bouwplan is vroegtijdig overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oldebroek (Stedenbouw) over de mogelijke bouwhoogte op deze locatie. Er is daarbij gekeken wat een passende hoogte zou zijn, kijkend naar het stedenbouwkundige beeld van de omgeving. Door Stedenbouw is beoordeeld dat drie lagen passend is op deze locatie, tegen de kern van Oldebroek aan. Drie lagen komt meer voor in de directe omgeving. De huidige woningnood maakt verdichting noodzakelijk. Wanneer er in plaats van verdichting voor uitbreiding gekozen zou worden, zou het ten koste gaan van het buitengebied. Daarom is gekozen om principemedewerking te verlenen aan een drie-laags ontwerp. De consequentie hiervan is dat het voor sommige bewoners kan leiden tot een verslechtering van het uitzicht. Het hebben van een uitzicht is echter geen recht en kan altijd onderhevig zijn aan*

veranderingen. Mocht de indiener van mening zijn dat het tot waardevermindering van zijn onroerend goed leidt, dan bestaat de mogelijkheid om nadeelcompensatie aan te vragen. Bij een dergelijk verzoek wordt beoordeeld of er terecht sprake kan zijn van nadeelcompensatie.

- 4. Het concept van een getrapte benadering is ter sprake gekomen tijdens het overleg van 13 februari 2024. Aangegeven is dat dit zou betekenen dat één of twee woningen die op deze hoek zouden verdwijnen, elders in het plangebied gecompenseerd dienen te worden om het plan financieel rendabel te houden. Hiervoor kan geen ruimte worden gevonden binnen het plangebied. Het zou betekenen dat op de andere hoek tot vier bouwlagen gebouwd zou moeten worden en dat is stedenbouwkundig niet passend. Wat wel mogelijk is, is door materiaalkeuze de derde laag te verzachten, zodat het als minder aanwezig wordt ervaren.*
- 5. Het heeft niet de voorkeur om overal een parkeerverbod in te stellen. Als algemene regel geldt dat je anderen niet mag hinderen in het verkeer. Daarnaast wordt binnen het plangebied grotendeels in voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de te realiseren woningen. Voor de resterende benodigde parkeerplekken kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen op het Raadhuisplein. Er is in het parkeerrapport van BonoTraffic (onderdeel van het bestemmingsplan) beoordeeld dat er voldoende restcapaciteit is om het parkeertekort van de ontwikkeling op te vangen, zonder dat dit leidt tot een onacceptabele parkeersituatie.*

Voorstel:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 2

1. Indiener spreekt verbazing uit over het feit dat de woningen aan de Spronksweg-Hollanderstraat juist een nieuwe dakisolatie hebben ontvangen en dat nu het plan bestaat om deze te slopen.
2. Indiener geeft aan te vrezen voor de privacy in zijn achtertuin en woonkamer. Het tweelaagse ontwerp met ramen van verblijfsruimten zijn een inbreuk op de privacy.

Reactie gemeente:

- 1. Na navraag bij Omnia Wonen blijkt dat de dakisolatie van de woningen minstens tien jaar geleden is aangebracht. Dit is dus niet recentelijk gerealiseerd. Daarnaast duurt het naar verwachting nog circa 1,5 jaar voordat met de bouw van de woningen begonnen wordt. Voorts is de ambitie om circulair te slopen en zodoende wordt gekeken of de isolatie hergebruikt of gerecycled kan worden.*
- 2. Het aangedragen punt dient in het juiste perspectief te worden gelezen. De woning van de indiener van de zienswijze is op vrij grote afstand, namelijk op circa 75 meter afstand, gelegen van het nieuw te realiseren woongebouw. Dit maakt de beoordeling anders dan wanneer de tuin van de indiener rechtstreeks aan het plangebied zou grenzen. Bij de uitwerking van het plan kan wel gekeken worden of er rekening gehouden kan worden met een bescheiden raamwerk. Het raamwerk en de materialisatie van de gevel zal in ieder geval passend moeten zijn bij het dorps karakter van de wijk. Het hebben van privacy is echter geen recht. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het uitzicht of de mate van privacy.*

Voorstel:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 3

1. Indiener spreekt verbazing uit over het feit dat de woningen aan de Spronksweg-Hollanderstraat juist een nieuwe dakisolatie hebben ontvangen en dat het nu het plan bestaat om deze te slopen.
2. Indiener geeft aan te vrezen voor de privacy en uitzicht door het tweelaagse gebouw waar hij op uit zou kijken.
3. Indiener verwacht dat het omgevingsgeluid weerkaatst gaat worden door het nieuw te realiseren gebouw.
4. Indiener verwacht klachten van de nieuwe bewoners van de te realiseren appartementen, vanwege de vele houtkachels en rookkanalen aan de Van Asch Van Wijcklaan.

Reactie gemeente:

1. *Na navraag bij Omnia Wonen blijkt dat de dakisolatie van de woningen minstens tien jaar geleden aangebracht is. Dit is dus niet recentelijk gerealiseerd. Daarnaast duurt het naar verwachting nog circa 1,5 jaar voordat met de bouw van de woningen begonnen wordt. Voorts is de ambitie om circulair te slopen en zodoende wordt gekeken of de isolatie hergebruikt of gerecycled kan worden.*
2. *Het hebben van een uitzicht en privacy is geen recht en kan altijd onderhevig zijn aan veranderingen. Tijdens het gesprek met de indiener van zienswijze op 12 maart 2024 is aangegeven dat de afstand van diens woning tot aan het te realiseren woongebouw circa 20 meter bedraagt. Dit is een afstand die passend is voor een regulier dorpsprofiel. In steden is de afstand vaak korter.*
3. *Het milieuaspect Geluid is beschreven in paragraaf 4.3 van de Toelichting. Hierin is beschreven wat geluidsbronnen zijn, waarmee rekening gehouden dient te worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein. Het akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai is opgenomen als bijlage bij de Toelichting. Metselwerk (baksteen) heeft een goede absorberende werking, in tegenstelling tot sommige andere materiaalsoorten, waarbij geluid wordt weerkaatst.*
4. *Het hebben van een houtkachel is toegestaan. De nieuw te realiseren woningen hebben daar geen invloed op. In het kader van het bestemmingsplan is getoetst of het bouwplan bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (paragraaf 4.4 van de Toelichting). Er is beoordeeld dat het plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit kader is onderzocht wat de huidige concentraties stikstofdioxide en fijnstof zijn binnen het plangebied. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden. De luchtkwaliteit is daarmee als voldoende beoordeeld.*

Voorstel

De zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De zienswijzen geven tevens geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te laten wijzigen of te laten aanpassen. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. Voorgesteld wordt daarom het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform het daarbij behorende vaststellingsbesluit bij dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

- In de IMRO code ontbrak het cijfer 0. Juiste IMRO: NL.IMRO.0269.OB120-ON01
- Parkeerdrukmeting moet nog worden ingevoegd
- Aanvullend ecologisch onderzoek moet nog worden ingevoegd