

Bijlage

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3

Code : B2139
Versie : April 2022
Kenmerk : NL.IMRO.0269.OW112-ON01
Zaaknummer : 1069706

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 14 december 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 15 december 2021 gedurende zes weken (tot en met 25 januari 2022) 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 'Detailhandel' naar 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal acht woningen binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3 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 21 januari 2022) is per post ingediend door XXX, woonachtig aan XXX in Oosterwolde
2. De pro-forma zienswijze (dagtekening 25 januari 2022) is per post ingediend door XXX, woonachtig aan XXX in Oosterwolde. De zienswijze is op 28 februari 2022 aangevuld.

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 per zienswijze, of per onderdeel daarvan, de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Zienswijze 1

1. Indiener geeft aan dat het plan een behoorlijke inbreuk gaat maken op hun persoonlijke levenssfeer, woongenot en privacy.
2. Indiener geeft aan dat de woningen erg dicht op de erfafscheidingen zijn gelegen, waardoor de druk op hun perceel wordt verhoogt en de kans op hinder toeneemt.
3. Indiener geeft aan dat de verkeersdruk van de doorgaande weg, het in- of uitrijden en de drukte bij de achtertuin van indiener een punt van zorg en aandacht is.
4. Indiener geeft aan dat Oosterwolde een dorp is met ruimte en openheid en dat met voorliggend plan deze ruimte en openheid geweld wordt aangedaan.
5. Indiener geeft aan dat er met voorliggend plan flink wordt ingeleverd op de waarde van het perceel en dat zij in de toekomst een verzoek tot planschade zullen indienen 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. Met het voorliggende plan wordt de aanwezige bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor komt in de plaats dat er acht woningen worden gerealiseerd.*

Aangrenzend aan (een deel van) het perceel op minder dan 2 meter afstand van indiener is momenteel het bedrijfsgebouw gevestigd. De nieuwe woningen komen op ca 7.5m van het perceel. Enkel eventuele uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd dichter naar de woning van indiener, maar worden afgeschermd door een groene erfafscheiding van 2.00m hoogte.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft op enkele vlakken verruimde mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld goot- en bouwhoogtes. De bouwhoogte voor het bedrijfsgebouw op het achtererf heeft bijvoorbeeld een maximale hoogte van 5 meter. Het voorliggende bestemmingsplan is qua bouwregels (goot en bouwhoogte) in lijn met de omliggende woningen, voor zowel vrijstaand als de halfvrijstaande woningen. Het beeldkwaliteitplan, welke vertaald is naar concrete bouwregels, is middels een zorgvuldige stedenbouwkundige overwegingen tot stand gekomen en zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied.

De gemeente is van mening dat gelet op de bestaande situatie, de afstand, de toegestane bouwhoogte en aard van de bebouwing (woning(en)), 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. *Zie ook beantwoording onder 1. De percelen grenzend aan het perceel van indiener wordt aangemerkt als achtererf, waardoor deze gronden veelal gebruikt zullen worden als*

achtertuin. De situatie zal daarmee enigszins wijzigen, maar ons inziens is geen sprake van onevenredige hinder voor naastgelegen percelen.

3. *Het aspect verkeer en parkeren is toegelicht in het bestemmingsplan. De ontsluiting van het hofje zal plaats blijven vinden via de Groote Woldweg, weliswaar op een andere plaats. De inrit wordt verplaatst naar de andere zijde van de perceelgrens, waardoor de verkeersbewegingen ca. 20 meter dichterbij het perceel van indiener plaatsvinden.*

Door verplaatsing van de oprit neemt het personenverkeer vermoedelijk toe, daar staat tegenover dat dienstverkeer (busjes) en vrachtverkeer van en naar de bakkerij verdwijnt. Vrachtverkeer produceert aanmerkelijk meer geluid dan een personenauto. Daarnaast wordt aan de binnenzijde van het woonhof geparkeerd, waardoor de te parkeren voertuigen verder van de perceelgrens komen te staan en eventueel verkeersgeluid door de massa van de woningen wordt gedempt. Gelet ook op de doelgroep zal per saldo de verkeersdrukke verder afnemen. Bovendien zal door verplaatsing van de oprit deze op een ruime afstand van de drukke T-splitsing komen te liggen. Daardoor zal ook de verkeersveiligheid van de Groote Woldweg in het algemeen toenemen. De situatie zal daarmee enigszins wijzigen ten opzichte van bestaand, maar ons inziens is geen sprake van onevenredige hinder voor naastgelegen percelen.

4. *Op dit moment is een groot deel van het perceel bebouwd en verhard. Met het initiatief zal de bebouwing binnen het plangebied naar verwachting iets toenemen, maar is er ons inziens geen sprake van aantasting van de ruimte en openheid binnen het plangebied. In de huidige situatie is planologisch gezien ca. 1350m² aan bebouwing toegestaan op het perceel, met daarbij komend nog extra verharding. De maximale toegestane bebouwing in het nieuwe plan wordt ca. 1338m², exclusief eventuele vergunningsvrije bouw mogelijkheden in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan. Het hofje zelf krijgt een open en groen karakter, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de 'dorpse uitstraling' van Oosterwolde. Door de opzet van een hofje is er sprake van een kleine besloten woongemeenschap met een divers woningaanbod. Er is geen doorgaand verkeer, hetgeen betekent dat het er relatief rustig wonen is.*
5. *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 geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 2

6. *Indiener geeft aan dat het belangrijkste bezwaar is dat de wijziging van de bestemming 'Tuin', tussen de bakkerij en de speeltuin, een vermindering van het woongenot van indiener betekent.*
7. *Indiener geeft aan dat het nieuwe plan er voor zorgt dat er opnieuw meer vrij uitzicht op het zuiden verdwijnt, waardoor er van het unieke karakter en uitzicht van de woning van indiener steeds minder overblijft.*
8. *Indiener vraagt of de openbare speeltuin een ontsluiting krijgt vanuit dit plan.*
9. *Indiener vraagt naar eventuele gevolgen ten aanzien van milieuzonering en beoogde bedrijf-aan-huis van de indiener.*

10. Indiener vraagt naar de openbaarheid van de Anterieure overeenkomst.
11. Indiener vraagt waarom er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.
12. Indiener vraagt waarom er geen bouwhoogtes zijn opgenomen voor de woningen.
13. Indiener geeft aan dat met het plan een nokhoogte van maximaal 9 meter mogelijk wordt gemaakt, wat 4 meter hoger is dan de bebouwing van de huidige bakkerij, en welke recht voor het zuidwestelijke raam wordt gerealiseerd van de woonkamer.
14. Initiatiefnemer vraagt of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de laddertoets voor duurzame verstedelijking.
15. Indiener vraagt of het niet beter is om een perceel met de bestemming detailhandel eerst in openbare verkoop te plaatsen alvorens wordt gekeken naar woningbouw op locatie.
16. Indiener vraagt waarom het plan zich niet kan beperken tot uitsluitend het perceel met de bestemming 'detailhandel', zodat het uitzicht van indiener niet wordt beperkt.
17. Indiener vraagt welk belang met deze ontwikkeling wordt gedeeld.
18. Indiener vraagt naar de uitvoerbaarheid van het plan, met name voor het gasloos en energieneutraal bouwen.
19. Indiener vraagt naar de brandveiligheid van de zonnepanelen.
20. Indiener geeft aan dat wordt gesteld dat geluidsschermen een open landschap kan aantasten, maar dat met de beoogde nieuwbouw het open uitzicht vanuit de woonkamer van indiener ook verdwijnt.
21. Indiener verwijst naar het akoestisch onderzoek en geeft aan dat de aanvrager moet aantonen dat de woningbouw ter plaatse noodzakelijk is en niet ergens anders gesitueerd kan worden.
22. Indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai onjuist is, omdat voorbij is gegaan aan de bouw van circa 150 woningen in Oosterwolde, waardoor de autonome groei hoger zal zijn dan is aangenomen en daarmee ook de verkeersintensiteit langs de locatie.
23. Indiener vraagt naar de gevolgen voor de aanwezige fauna, wanneer de huidige tuinbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en wordt bebouwd.
24. Indiener geeft aan dat er 'regelmatig' rondvliegende uilen en roofvogels worden waargenomen binnen het plangebied en dat de beoogde woning binnen de tuinbestemming negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige fauna.
25. Indiener geeft aan dat de beschermde vliegroutes rondom hun woning niet worden beschreven en dat onjuist is gesteld dat overige soortgroepen is uitgesloten.
26. Indiener geeft aan twijfels te hebben bij de conclusie van de watertoets, die stelt dat er niet meer dan 1.500m² nieuw verhard oppervlakte wordt gerealiseerd.
27. Indiener vraagt op welke manier hemelwater wordt afgevoerd en gefiltreerd in de bodem.
28. Indiener geeft aan dat het plan, door op tekening gebruik te maken van grote bomen, groener wordt voorgesteld dan het daadwerkelijk is.
29. Indiener vraagt of in de huidige situatie de locatie van de beoogde woning in de tuin kan worden gemarkeerd, zodat misverstanden over de exacte locatie voorkomen kunnen worden.
30. Indiener geeft aan dat met de verbouwing van de woning van indiener rekening is gehouden met het uitzicht aan de zuidzijde van tuin en weiland, in de wetenschap dat er op basis van het geldende bestemmingsplan daar nooit woningen zouden worden gebouwd.
31. Indiener geeft aan dat deze locatie veel beter inzetbaar zou worden voor een mogelijke locatie voor een nieuwe basisschool, door de ligging nabij speeltuin.
32. Initiatiefnemer vraagt naar de nut en noodzaak van dit plan op de korte termijn in relatie met de overige bouwplannen in de locatie Oosterwolde voor de komende drie jaar.
33. Initiatiefnemer vraagt of er een plan kan komen voor Oosterwolde tot 2050, met daarin een analyse voor de optimale situatie van het dorp en deze locatie, kijkend naar de huidige bestemming van detailhandel.
34. Initiatiefnemer vraagt naar de behoefte voor het behoud van een bakkerswinkel in Oosterwolde.

35. Indiener vraagt hoe de gemeente denkt over het verdwijnen van nog meer detailhandel in Oosterwolde en of het de bedoeling is dat Oosterwolde straks een dorp zonder detailhandel wordt en waarbij deze bestemmingen worden omgezet naar bestemmingen ten behoeve van woningen.
36. Indiener vraagt zich af of dit het perspectief wordt voor alle andere ondernemers in en rondom Oosterwolde, waarbij bedrijfsruimte verloren gaat en meerdere woningen worden gerealiseerd.
37. Indiener vraagt of straks stoppende landbouwers hun percelen ook vol woningen kunnen bouwen.
38. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat uitvoering van het plan 'nog wel 10 jaar' zou kunnen duren, waardoor indiener ook niet de hoogste prioriteit heeft gegeven aan het verzoek.
39. Indiener geeft aan dat de plannen die in 2020 zijn besproken afwijken van het plan dat nu in procedure is gebracht. Indiener geeft ook aan dat tegen de eerdere plannen bezwaar is gemaakt en dat nadien nooit een overleg geweest met initiatiefnemer over achtergronden en wat dit voor de omwonenden betekend.
40. Indiener geeft aan met het gewijzigde plan niet aan de bezwaren van indiener is voldaan en of het ontwerp kan worden aangepast waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de door indiener gemaakte opmerkingen;
41. Indiener geeft aan dat participatie en het creëren van draagvlak te wensen overlaat.
42. Indiener geeft aan dat een open planproces ontbreekt.
43. Indiener vraagt zich af, na bezoek van diverse raadsleden bij de bakkerij en het uitblijven van een bezoek vanuit zijn woning, of de belangen van de initiatiefnemer belangrijker zijn dan die van de indiener.
44. Indiener geeft aan dat de plannen van initiatiefnemer geen meerwaarde voor de woning van de indiener betekent en dat zij bij een eerdere uitbreiding van de bakkerij maatregelen hebben getroffen tegen overlast en privacy en geen schadevergoeding hebben ontvangen, terwijl de WOZ-waarde van de woning is gedaald met f 40.000,--.
45. Indiener vraagt op welke wijze er compensatie kan komen als naar de belangen van indiener wordt gekeken.

Reactie gemeente:

6. *Zie ook gestelde onder 1. Met het voorliggende plan wordt de aanwezige bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor komt in de plaats dat er acht woningen worden gebouwd. Op het perceel is ook een 'tuin' bestemming aanwezig, welke op dit moment nog (grotendeels) vrij is van bebouwing. De aspecten privacy en uitzicht van de achtergelegen gronden zijn meegenomen in de planvorming en heeft er toe geleid dat – op verzoek van de indiener - de oriëntatie van de vrijstaande woning 90° is gedraaid om de woning van indiener meer zicht en ruimte te geven. Daarnaast zijn in het stedenbouwkundige plan ons inziens voldoende 'doorzichten' opgenomen, waardoor er een 'venstereffect' ontstaat die als groene doorzichten functioneren binnen het plan.*
7. *Zie ook de beantwoording onder 1 en 6. Het klopt dat er met de voorgenomen ontwikkeling een stuk onbebouwde grond, met de bestemming Tuin, wordt herbestemd tot wonen waarbij er één vrijstaande woning zal worden gerealiseerd op dit stuk. Het gaat hier om een tuin welke behoort tot het bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Er is ons inziens geen sprake van een dergelijk uniek karakter binnen het plangebied dat een herontwikkeling op deze locatie uitsluit. Daarnaast zit er ca. 17 meter tussen de woning van indiener en het plangebied, waar tussen ook nog een stuk grond is gelegen met een woonbestemming welke niet in eigendom is van of de indiener of de initiatiefnemer.*
8. *In zowel beeldkwaliteitsplan als ook in de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat het speelterreintje vanuit het plangebied toegankelijk is. Daarbij biedt het groene karakter*

van het binnenhof niet alleen een veilige speelplek voor kleine kinderen en kleinkinderen, maar ook een rustplek voor ouderen.

- 9. Er zijn geen gevolgen ten aanzien van milieuzonering. De regels uit het bestemmingsplan zijn hierbij leidend, welke betekenen dat bij de woning van indiener als ook bij de nieuwe woningen in het plangebied enkel een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit is toegestaan. Andere bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Indiener zal bij het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep hiernaar moeten conformeren.*
- 10. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage gelegen. De inhoud van een anterieure overeenkomst zelf is niet openbaar.*
- 11. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Wet ruimtelijke ordening. Vanuit de (gemeentelijke) inspraakverordening zijn er mogelijkheden om het voorontwerp van het bestemmingsplan achterwege te laten. Bij dit bestemmingsplan is hiervoor gekozen. In een vroegtijdig stadium zijn direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief (zie paragraaf 7.3.2 van het bestemmingsplan). Gezien de beperkte invloed van het initiatief op de omgeving en de overwegend positieve reacties van direct omwonenden en het stimuleren van woningbouw is afgezien van het ter visie leggen van een voorontwerpbestemmingsplan en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.*
- 12. Deze zijn wel opgenomen en te zien op de verbeelding.*
- 13. Zie ook beantwoording onder 1.*
- 14. De verantwoording van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (3.2.2.4) en daar wordt geconcludeerd dat het plan voldoet.*
- 15. Die initiatiefnemer heeft in het voortraject van het vooroverleg in 2020 mogelijkheden onderzocht voor bedrijfsverkoop en/of overname. Dit is niet succesvol gebleken, waardoor behoud van de bakkerswinkel onrealistisch is. Daarnaast staat het initiatiefnemer vrij om een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Als gemeente toetsen we het initiatief aan het divers beleid en kunnen wij de verkoop aan een andere ondernemer/winkelier niet verplichten. Het voorgenomen initiatief achter wij passend op deze locatie.*
- 16. Zie ook beantwoording onder 6. Middels een stedenbouwkundige verkenning is gezocht naar een juiste inpassing voor het gehele perceel. Het herbestemmen van een deel van het perceel met de bestemming 'Tuin' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning is ons inziens niet bezwaarlijk.*
- 17. Het initiatief is passend binnen Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en voorziet in een woningbouwbehoefte. De initiatiefnemer heeft in het bestemmingsplan de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond, waarmee is voldaan aan de voorwaarde die is gesteld ten aanzien van principemedewerking. Het plan voorziet in een mix van woningen, geschikt voor diverse doelgroepen. Daarnaast is herontwikkeling van bestaande percelen of het benutten van inbreidingslocaties een speerpunt van de gemeente. Voorliggend initiatief speelt hier op in.*
- 18. Alle nieuwbouwwoningen dienen conform de normen van het bouwbesluit te worden gerealiseerd. Nieuwbouwwoningen hebben geen gasaansluiting meer.*
- 19. Dit is niet ruimtelijk relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Er wordt vanuit gegaan dat een gecertificeerd bedrijf deze zonnepanelen plaatsen.*
- 20. Dit is een uitsnede van het gemeentelijke beleid voor het vaststellen van Hogere Waarden, welke is opgenomen als bijlage bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en verwijst naar de zogenaamde doelmatigheid van maatregelen om de geluidsbelasting op de woningen terug te brengen. Dit is echter niet aan de orde voor dit plan. Ook is er geen sprake van een open landschap binnen het plangebied.*

21. Zie ook beantwoording onder 20. Wanneer de voorkeurswaarde zou worden overschreden is het bijvoorbeeld een maatregel om de woning proberen anders te situeren. Dat is hier echter niet aan de orde.
22. Hier is niet aan voorbij gegaan. Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden (2019) voor het dorp Oosterwolde, waarin diverse ontwikkelingen zoals het Hart van Oosterwolde, locatie de Heerdt, de Schiksweg en de Oostendorperstraatweg zijn meegenomen. Deze gegevens zijn meegenomen in het uitgevoerde akoestisch onderzoek.
23. Om voorliggend plan mogelijk te maken is ecologisch onderzoek verricht voor het gehele plangebied. Tijdens dit onderzoek is het terrein verkend op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Daarbij is in het bijzonder gelet op (mogelijke) verblijfplaatsen van gebouw bewonende soorten (zoals huismus, vleermuizen, uilen en marters). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwezige beschermde flora en fauna op het perceel aanwezig zijn en dat voor de verwachten soorten een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt. Er moet daarom alleen rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht die voor alle dieren en planten geldt. Het plan heeft geen negatieve effecten op de (eventuele) aanwezige fauna.
24. Zie ook beantwoording onder 23.
25. Er is heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden (bijlage 6 van de toelichting). In de omgeving van het plangebied zijn vier vleermuissoorten aangetroffen, namelijk de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het plangebied heeft voor gewone dwergvleermuis de functie van niet-essentieel foerageergebied. Van een vaste vliegroute is in en rondom het plangebied geen sprake. Voorliggend plan zal daarom geen effect hebben op essentieel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen
26. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang in welke mate verhard oppervlak wordt geïntroduceerd en/of wordt afgekoppeld van de riolering. Onder 'Verhard oppervlak' vallen alle verhardingen zoals daken van gebouwen en bouwwerken, maar ook wegen, opritten, erfverhardingen en trottoirs vallen hier onder. De vraag is of er meer dan 1.500m² aan verhard oppervlak wordt toegevoegd aan het plangebied. Het gehele perceel is nagenoeg verhard, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Tuin'. Dit perceel is kleiner dan 1.500m², dus kan er nooit meer dan 1.500m² aan verhard oppervlak worden toegevoegd. De watertoets is hiermee juist uitgevoerd.
27. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan als ook het beeldkwaliteitplan. Regenwater moet tot 60mm op eigen terrein worden verwerkt. Zie hiervoor ook de toelichting (paragraaf 3.4.8).
28. Het is de visie van het plan is om het dorpse karakter terug te laten komen in de privébeplanting. Deze beplanting ligt vast in het beeldkwaliteitsplan. De buitenruimten van de woningen dragen bij aan het groene karakter van het woonerf. Daarnaast wordt er een groenvoorziening gerealiseerd binnen het openbaar gebied. Ons inziens wordt er in het plan voldoende groen gerealiseerd.
29. Het plan is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl, waarbij het mogelijk is om een luchtfoto te tonen en de verbeelding van het plangebied te laten zien.
30. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het realiseren van een vrijstaande woning binnen een tuinbestemming niet mogelijk, echter kan de garantie dat er nooit ontwikkelingen zullen plaatsvinden nooit worden gegeven. Mochten er nieuwe ontwikkelingen komen dan zal er een aparte procedure voor gevolgd moeten worden. Hierbij gelden de wettelijke bezwaar en beroep mogelijkheden.
31. Het verzoek voor een basisschool is niet bij ons ingediend. Dit is dan ook niet door de gemeente beoordeeld. Het initiatief beoogt nieuwe woningbouw. Ons inziens is het plangebied een geschikte locatie voor woningbouw, gezien de ligging binnen de bebouwde kom in overwegend woongebied.

32. *De gemeente kampt met een woning tekort. Het realiseren van woningen op korte termijn is daarom wenselijk. Voor de grotere projecten binnen Oosterwolde wordt een gefaseerde ontwikkeling aangehouden. Dit is ook als zodanig afgestemd met de provincie.*
33. *Er is een gemeentelijke Omgevingsvisie, waarin ook ontwikkelrichtingen voor het dorp Oosterwolde zijn meegenomen. Er is geen aparte visie op het dorp Oosterwolde in ontwikkeling. De gemeente is van mening dat het betreuenswaardig is dat de bakkerij en daarmee detailhandel uit het dorp verdwijnt, echter enkel het behoud van de bestemming 'Detailhandel' is daarvoor niet de oplossing en leidt op termijn mogelijk tot leegstand. Het is daarom ons inziens begrijpelijk dat er is gezocht naar een andere invulling voor het perceel. Voorliggend plan ons inziens een passende invulling aan het plangebied.*
34. *Zie ook beantwoording onder 15 en 33. Die initiatiefnemer heeft in het voortraject van het vooroverleg in 2020 mogelijkheden onderzocht voor bedrijfsverkoop en/of overname. Dit is niet succesvol gebleken, waardoor behoud van de bakkerswinkel onrealistisch is. Mochten andere winkeliers een bakkerij willen oprichten dan staat het hun vrij een geschikte locatie binnen Oosterwolde te vinden of een verzoek in te dienen voor een wijziging van een bestemming om deze activiteiten mogelijk te maken. Binnen Hart van Oosterwolde bevindt zich een commerciële plint waar dergelijke activiteiten passen.*
35. *Zie ook beantwoording onder 34. Het is uiteraard niet de bedoeling dat Oosterwolde een dorp wordt waar geen detailhandel meer is. Binnen Hart van Oosterwolde bevindt zich een commerciële plint waar dergelijke activiteiten passen. Echter wordt ook ingespeeld op de huidige vraag van de markt. Initiatieven worden daarom in eerste instantie beoordeeld op wenselijkheid en of het inpasbaar is binnen het dorp. De gemeente is van mening dat voorliggend plan een goede invulling is voor het perceel.*
36. *In de omgevingsvisie staat dat ontwikkelingen van nieuwbouw de voorkeur heeft naar inbreidings- en herontwikkellocaties. Een belangrijk aandachtspunt hiervoor is een goede inpassing in de directe omgeving en zo mogelijk een versterking van de groenstructuren die de aantrekkelijkheid van de kern versterken en het contrast met het open omliggende gebied vergroten. De gemeente heeft recent (juni 2021) beleid vastgesteld voor zogenaamde inbreidingslocaties. Het is daarom niet uitgesloten dat er in de toekomst ook andere verzoeken worden ingediend voor herontwikkeling. Echter zal een eventueel verzoek t.z.t. ook apart worden beoordeeld op wenselijkheid.*
37. *Voor het bouwen van woningen in het buitengebied is ander beleid van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar de structuurvisie Functieverandering in de gemeente Oldebroek (2017).*
38. *De gemeente speelt in principe hierin geen rol. Het plan is als vooroverleg positief beoordeeld op 30 juni 2020, waarna initiatiefnemer het plan verder heeft uitgewerkt tot voorliggend plan. Dat er in de planning van initiatiefnemer e.e.a. is verschoven is ons inziens geen probleem. Hiervoor hebben wij met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin dergelijke aspecten zijn opgenomen.*
39. *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. Het plan is minimaal gewijzigd ten opzichte van het eerdere plan, waarbij de westelijke woning juist is gedraaid. 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.*
40. *Zie ook beantwoording onder 39.*
41. *Zie ook beantwoording onder 39.*
42. *Zie ook beantwoording onder 39.*
43. *Het staat indiener vrij om raadsleden uit te nodigen bij zijn woning om de situatie te bekijken.*

44. *Het planschadetractaat ten aanzien van de verbouw van de bakkerij in het verleden is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Hiervoor gelden wettelijke vastgestelde termijnen. 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.*
45. *Zie ook beantwoording onder 44.*

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Regels: begrippen tussen 1.49 en 1.50 staat 'parkeernormen' dubbel;
2. Toelichting 4.11.2. Verkeer wordt verder toegelicht;