

Commentaarnota inzake ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Amsbergterrein"

Procedure:

- *Ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 26 juni tot en met 6 augustus 2013*
- *Behandeling Commissie Ruimte en Grond op 30 oktober 2013*
- *Planning vaststelling bestemmingsplan op 14 november 2013*

Betrokkenen		Zienswijze betrokkene	Reactie gemeente
De heer J.B. Kaiser Zuiderzeestraatweg 415 8091 PA Wezep verseon: 134464 Ingekomen 18 juli 2013	1	Aanduiding waardevol landschap door provincie	Inderdaad is het plangebied gelegen binnen een waardevol landschap. Het betreft waardevol landschap 22 'Oosterwolde-Oldebroek'. In algemene zin geldt in de waardevolle gebieden dat hier het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten onderdeel vormt van het ruimtelijk beleid. Met betrekking tot functiewijziging geldt dan ook een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Onderhavig plangebied betreft echter een reeds bestaand bebouwd gebied dat deel uitmaakt van de lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg. Met onderhavig plan is dus geen sprake van de toevoeging van een nieuwe bouwlocatie binnen het waardevolle gebied. Met onderhavig plan wordt om die reden het beleid inzake het waardevolle landschap niet doorkruist. Hier kan aan toegevoegd worden dat wat betreft de locatie Amsberg, momenteel nog sprake is van een industriebestemming in het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt deze industriebestemming, die niet passend is in het buitengebied, vervangen door een woonbestemming met slechts vier vrijstaande woningen. Dit is een sterke landschappelijke verbetering, aangezien hiermee de bebouwing veel kleinschaliger wordt. Binnen het nu nog vigerende bestemmingsplan mag 40% van het totale terrein van de locatie Amsberg worden bebouwd (het totale terrein is circa 1,0 ha groot, dus dit is ca. 4000 m²) met fabrieksbebouwing tot 10 m hoog. In de nieuwe situatie is sprake van vier nauw omkaderde bouwvlakken van ca. 200 m² groot waar vier vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9,5 m en een maximale inhoud van 700 m³. Per woning mag er hiernaast 100 m² aan bijgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 m worden gerealiseerd. In totaal is dus sprake van maximaal 1.200 m² aan bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan. Zowel de bebouwingsoppervlakte als de hoogte van de bebouwing zal dus sterk worden gereduceerd. Ook de beoogde functie, wonen, is veel beter passend bij het gebied dan de huidige bestemming. Het wonen is immers de belangrijkste functie in het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg. Een industriebestemming is daarentegen niet passend binnen het buitengebied. Het stedenbouwkundige plan/beeldkwaliteitplan geeft er hiernaast nadrukkelijk blijk van dat er rekening is gehouden met de bestaande landschappelijke waarden: het kenmerkende slagenland-schap wordt immers behouden en versterkt door tussen de woningen doorkijkjes te creëren. In algemene zin geldt dat met dit project een substantiële kwaliteitsverbetering van de locatie en

		de omgeving kan worden bereikt. Het stedenbouwkundig plan toont aan dat met respect voor het landschap en de omgeving de woningen ruimtelijk goed kunnen worden ingepast. Er wordt voortgebouwd en goed aangesloten op de bestaande structuren. Kenmerkende doorzichten naar het polderlandschap, die met de realisatie van het fabriekscomplex waren verbroken, kunnen weer worden hersteld. Ook wat betreft schaal wordt aangesloten op de omgeving. Ten slotte is er nadrukkelijk ruimte gereserveerd voor groen en water.
	2	De locatie ligt nabij de EHS (Landgoed Oldhorst) In het kader van het bestemmingsplan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd: “Negatieve effecten op deze gebieden worden echter niet verwacht, doordat er in de huidige situatie al woningen, bedrijfsterreinen en een drukke weg (Zuiderzeestraatweg) aanwezig zijn rondom het projectgebied. Door deze verstoring, de afstand tussen het plangebied en de PEHS, de relatief kleine ingreep en aangezien het plangebied geen relatie heeft met het landgoed zijn negatieve effecten op de PEHS niet te verwachten.” In het onderzoek is dus aandacht geweest voor de ligging nabij de EHS bij landgoed Oldhorst. Er is geen aanleiding om te verwachten dat deze EHS wordt verstoord. Hieraan kan nog toegevoegd worden dat dit ook niet hoeft te worden verwacht. De nieuwe functie (vier woningen) zorgt slechts voor een zeer beperkte overlast, zeker als deze wordt vergeleken met de industrieactiviteiten die op grond van het bestemmingsplan nog mogelijk zijn. Overigens ligt onderhavig plangebied op enige afstand van de EHS Landgoed De Oldhorst (ca. 100 m) en is tussen het plangebied en de EHS een drukke provinciale weg en bestaande bebouwing gelegen.
	3	Nieuwe woningbouw dient plaats te vinden op de daarvoor aangewezen woningbouwterreinen, niet op deze locatie in het buitengebied; dit plan kan leiden tot een nieuwe dorpskern Amsberg Onderhavig plan betreft een specifieke situatie. In de bestaande situatie is de locatie reeds bebouwd/verstedelijkt, alhoewel de bebouwing van de voormalige melkfabriek inmiddels grotendeels is gesloopt. De gemeente acht het gewenst dat de industriebestemming die nog steeds op deze locatie ligt wordt verwijderd. Onderhavig plan biedt hiervoor de mogelijkheid. Hiermee vervalt de industriebestemming ten gunste van een woonbestemming. Het maximale aantal woningen is beperkt tot vier. De bouw van de woningen leidt niet tot verstening van het buitengebied. Zoals gesteld betreft het immers een reeds bebouwde locatie die onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg. Met onderhavig plan neemt de bebouwingsdichtheid ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden binnen de industriebestemming van het vigerende bestemmingsplan sterk af. Hier kan aan toegevoegd worden dat de realisatie van de vier woningen op deze vrijkomende bedrijfslocatie in algemene zin past binnen het beleid inzake functieverandering in het buitengebied. Uit de streekplanuitwerking regio Noord-Veluwe blijkt dat er mogelijkheden worden geboden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid. Hierbij moet minimaal 50% van de bestaande bebouwing verdwijnen. Uitgaand van de omvang van de voormalige bedrijfsbebouwing, wordt ruimschoots aan dit uitgangspunt voldaan.

	4	De gelegde link tussen sanering en woningbouw is kunstmatig en de gemeente kan naar mening van reclamant sanering afdwingen	Het klopt dat de voormalige industriegrond dient te worden gesaneerd. Deze vervuiling is reeds zeer lang bekend bij de provincie. De provincie heeft echter geen sanering afgedwongen. De reden hiervoor is dat de sanering geen direct gevaar voor de volkshuisvesting met zich meebrengt en hiermee niet spoedeisend is. Dit blijkt ook uit de diverse bodemonderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd zijn. Een directe saneringsnoodzaak is dus niet aanwezig. Bij de beoogde herinvulling van het terrein met wonen is echter een bodemsanering wel benodigd om te kunnen voldoen aan de strenge criteria die van toepassing zijn voor deze functie. Er zal om die reden in overleg met de provincie Gelderland een saneringsplan worden opgesteld, waarna de sanering zal worden uitgevoerd. Pas hierna zullen de woningen worden gebouwd. Er is overigens wel sprake van een link tussen de sanering en de woningbouw in die zin dat onderhavig plan het financieel mogelijk maakt om de sanering van de vervuilde industriegronden uit te voeren.
	5	Het plan is niet passend in LOP (2006) en Structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek	Voor wat betreft de Structuurvisie, die door de raad van de gemeente Oldebroek is vastgesteld in februari 2003 geldt dat het Amsbergterrein is aangeduid als bestaand en te bebouwen bedrijventerrein. Hier zou kleinschalige bedrijvigheid moeten worden gerealiseerd. In het bestuursakkoord van 2010-2014 wordt het Amsbergterrein vermeld als één van de potentiële ontwikkellocaties waar al vele jaren geen voortgang geboekt is. Aangegeven wordt dat deze locaties een negatieve ruimtelijke uitstraling hebben voor de gemeente en dat het gemeentebestuur zich maximaal zal inspannen om hier een passende ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op het provinciale en de gemeentelijke functieveranderingsbeleid is er voor gekozen op deze locatie, in afwijking van de structuurvisie, geen bedrijven meer te realiseren. De ligging in het buitengebied, in een bebouwingslint van met name woonbebouwing, leent zich hier niet goed voor. De ontwikkeling van een kleinschalig woningbouwplan met vier woningen wordt wel passend geacht. Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) uit 2006 zet onder meer in op het behoud van de openheid van het landschap. De openheid van het landschap wordt met onderhavig plan niet aangetast. Het plangebied betreft immers een bestaande bebouwde locatie. Bij het inrichtingsplan / stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met en aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke waarden. Het onderhavig plan is gericht op een verbeterde inpassing van de locatie in het omringende landschap.
	6	Er is sprake van een te hoge geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen	In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat er vanuit akoestiek geen belemmeringen zijn. Wel dienen er hogere grenswaarden te worden vastgesteld door de gemeente. Het vaststellen van hoge grenswaarden

		is overigens zeker niet ongewoon in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Hiermee kan het bevoegd gezag, de gemeente, maatwerk bieden. Uit het akoestische onderzoek blijkt verder dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn (zoals het uitvoeren van één of meerdere gevels van de woning als ‘dove gevel’). Ook hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen niet te hoog is. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat er bron- en overdrachtmaatregelen zijn overwogen om de geluidbelasting terug te dringen, maar dat deze niet effectief zijn bevonden. Het vaststellen van de hogere grenswaarden is om die reden mogelijk binnen het gemeentelijke geluidsbeleid. Het akoestische onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd geeft overigens alleen inzicht in de gevelbelastingen op de woningen. Om aan te tonen dat de maximale binnenwaarde (de geluidsbelasting binnen de woning) wordt gehaald, zal nog een bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. In het uitgevoerde akoestische onderzoek is al aangetoond dat dit haalbaar is.
	7	Er dient een volledig flora en faunaonderzoek plaats te vinden Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor het voormalige fabrieksterrein is in december 2007 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Hierna is er in augustus 2008 een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en amfibieën. Uit dit vervolgonderzoek zijn geen bijzonderheden gebleken. Aangezien de reeds verrichte onderzoeken verouderd zijn, is er nog een actualiserend onderzoek gedaan. Het onderzoek betrof twee veldbezoeken op 5 juni en 11 juni 2013. Uit dit onderzoek bleken wederom geen bijzonderheden. Gesteld kan worden dat met de besproken uitgevoerde onderzoeken de locatie voldoende onderzocht op het gebied van ‘flora en fauna’.
		Conclusie: Betrokkene is het niet eens met dit functieveranderingsproject en van mening dat hier niet moet worden gebouwd. Conclusie: De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld, niet overgenomen en vormt geen beletsel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Oldebroek, 1 oktober 2013

Topaas

• College van B & W,
Postbus 2
8096 ZG Oldebroek



20 Juli 2013

Gemeente Oldebroek

• ZIENSWIJZE

18 JULI 2013

ingekomen

In vervolg op de op 9 februari 2010 ingediende zienswijze, ^{dien} doe ik wederom een zienswijze in inzake het (ontwerp)bestemmingsplan locatie Amsberg.

Wij hebben het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Amsbergterrein, mogen ontvangen en willen daar de volgende opmerken, cq. conclusies aan verbinden.

De provincie Gelderland heeft het plangebied aangeduid als waardevol open gebied. Bebouwing (met een stedelijk karakter) is hieraan tegenstrijdig. Het open karakter verdwijnt namelijk. Het terrein ligt bovendien op een steenworp afstand van het aan de andere zijde van de Zuiderzeestraatweg gelegen landgoed De Oldhorst, dat onder de natuurschoonwet valt en onderdeel is van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Dit landgoed vormt een corridor in het verder open landschap tussen de gronden ten noorden van de Zuiderzeestraatweg en de Veluwe (ondermeer het schietterrein). Regelmatig worden er reeën aangetroffen die de beschutte oprijlaan van het landgoed De Oldhorst en vervolgens het landgoed De Vollenhof benutten om de doorsteek naar de Bovenheigraaf en verder te maken. Het terrein van beide landgoederen is rijk aan grote variëteit aan vogels (ondermeer kerkuilen, bosuilen en steenuiltjes, houtsnippen en diverse soorten spechten en roofvogels. Daarnaast is er een grote verscheidenheid aan zangvogels. Nestkastellingen vinden op beide landgoederen plaats. In de laatste alinea van dit schrijven wordt hier dieper op ingegaan. Nu schrijft de gemeente in reactie op de ingediende zienswijze dat de Provincie bij schrijven van 23 november 2010 geen bezwaar heeft tegen realisatie van dit project. Ondergetekende kan zich niet vinden in de conclusie dat woningbouw in een karakteristiek slagenlandschap in de belevingswaarde bijdraagt. Het oordeel hierover zal zo nodig getoetst worden bij de RvS.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van de bouw van (vier) woningen aan de Zuiderzeestraatweg 396-400 (zie artikel 1.3 van het ontwerpbestemmingsplan). Dit plan had hiervoor dan ook gegronde redenen. Men wilde verstedelijking in een waardevol agrarisch landschap tegengaan. Dit uitgangspunt is tot op heden nog immer het standpunt van het college van B&W in de gemeente Oldebroek, hetgeen in z'n algemeenheid door het college wordt onderschreven. Er zou in de gemeentelijke reactie op de zienswijze van 2010 sprake zijn van beleid om een functieverandering van agrarisch naar wonen toe te staan. Mij is echter uit geen enkel ander stuk gebleken dat er beleid is dat een dergelijke functieverandering wettigt en/of aannemelijk maakt. In dit verband verwijs ik nog naar artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan, waarin gesteld wordt dat "het kenmerkende slagenlandschap komt hier goed tot uiting". Dat de bouwoppervlakte van de vier woningen minder oppervlakte in beslag neemt dan de oude melkfabriek is van

*De Oldhorst, P.O. ~~Box 160, 8090 AD Wezep~~
Zuiderzeestraatweg 415, 8091 PA Wezep
the Netherlands*

tel.: 31+ (0)525 - 632525

~~fax: 31+ (0)525 - 633123~~

Topaas



• ondergeschikt belang. De melkfabriek vervulde immers een agrarische behoefte voor de omliggende melkveehouderijen en stond er al van voor de jaren twintig van de vorige eeuw. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan geen enkele agrarische omgevingsbehoefte.

Nieuwe woningbouw dient te geschieden op daarvoor aangewezen woningbouwterreinen in de dorpskernen en niet in het buitengebied, grenzend aan een twee, onder de natuurschoonwet vallende landgoederen (de Oldhorst en het daarnaast gelegen Vollenhof). Er zijn in Wezep nog verschillende woningbouwlocaties in ontwikkeling, zodat punt 3 (slot van artikel 3.1.1)

• niet van toepassing is.

Het plangebied (artikel 3.1.2) is aangeduid als Waardevol landschap, hoewel het ontwerpbestemmingsplan hieraan een creatieve draai geeft om onder deze classificatie uit te komen. De vrees bestaat dat de bouw van de woningen, samen met de bouw van eerdere, in strijd met het bestemmingsplan gerealiseerde bebouwing, kan leiden tot een nieuwe dorpskern (Amsberg) in de gemeente Oldebroek, met een wellicht navenant desastreus effect op de flora en fauna, en een aanslag op het waardevolle karakter van de omgeving. Bebouwing en de daarmee gepaard gaande verstedelijking is doorgaans geen kwalitatieve verbetering van het landschap.

Er wordt een link gelegd tussen sanering van de huidige verontreinigde grond, annex de bouwval, en de bouw van woningen. Deze link is kunstmatig omdat het terrein evenzeer gesaneerd kan worden zonder deze te koppelen aan de bouw van woningen.

Daarnaast wordt er voorbijgegaan aan het feit dat zijn grond vervuild is geworden door de voormalige melkfabriek, hetgeen door de gemeente erkend wordt. Het is immers niet voor niets dat er een twee meter hoog hek rondom het terrein staat.

De gemeente heeft zondermeer de mogelijkheden de huidige eigenaar tot sanering te verplichten, maar laat dit kennelijk, om ons niet geheel en al duidelijke beweegredenen, nu al gedurende tientallen jaren achterwege. Er is in april 2008 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de bodemverontreiniging bevestigd is. Sindsdien is er ruim 5 jaar overheen gegaan en is er geen enkele follow-up geweest.

Verder citeren wij uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2006) "Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen." De voorgenomen bouwplannen staan hier haaks op.

Hierop aansluitend citeren wij uit de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek: "In het buitengebied worden daarbij geen nieuwe bedrijven of woningen toegelaten, ook geen verdichting van de lintbebouwing." Dit is een ondubbelzinnig standpunt.

Het ontwerpbestemmingsplan Amsberg maakt van dit voornemen echter kennelijk een dode letter. Zoals hierboven reeds aangegeven is dient woningbouw plaats te vinden in de daartoe planologisch aangeduide gebieden en (derhalve) niet in het buitengebied.

Pro Memorie wijs ik er nog op dat de te bouwen woningen voor een groot deel een geluidsbelasting van het verkeer van de Zuiderzeestraatweg heeft, die het wettelijke niveau overstijgen, een reden te meer om aan de wenselijkheid om op de locatie Amsberg over te gaan tot woningbouw in twijfel te trekken. Overigens doet het mogelijke afgeven van hogere waarden door de gemeente onder het motto "de wens is de vader van de gedachte" niets af van de effectief ondervonden geluidsoverlast.

Topaas



De landgoederen Oldhorst en Vollenhof kenmerken zich door een rijke fauna en flora. Diverse soorten vleermuizen huisvesten zich in de, door eeuwenoude bomen gekenmerkte landgoederen. Ook een rijke fauna is aanwezig, ondermeer door soorten als de zwarte, groene en bonte specht, de houtsnip, steenuil, kerkuil en bosuil, alsmede diverse soorten roofvogels zoals de boomvalk, slechtvalk en sperwer naast de vaste 'huisbuizerds'. Deze fauna beperkt zich niet strikt tot de landgoederen. Kerkuilen komen ook voor op en nabij het terrein Amsberg. Dit terrein ligt in de directe nabijheid van een landgoed dat onder de natuurschoonwet en de PEHS vallen.. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is wel degelijk aan de orde. Bagatellisering van de invloed op woningbouw op de natuur lijkt dan ook o.i. uiterst misplaatst.

De in 2013 uitgevoerde quick-scan concludeert: "de meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd" en "met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige vleermuizen en huismus niet op voorhand uit te sluiten". Aangezien vleermuizen in hoge frequentie voorkomen in de grotten, vleermuiskasten en bomen van het aanpalende landgoed De Oldhorst, kan naar alle waarschijnlijkheid aangenomen worden dat deze ook voorkomen op het terrein van de locatie Amsberg. Overigens is een voorstel om vleermuisvriendelijk te bouwen doorgaans in strijd met de wens van de bewoners. Bewoners wensen geen vleermuizen in de avonden rondvliegend in de slaapkamers (hetgeen op de Oldhorst regelmatig het geval is) of overlast door faecaliën.

Concluderend kan gesteld worden dat een quick-scan een ontoereikend middel is om de natuurwaarden te onderzoeken. Een volledig natuuronderzoek is het minste wat gevraagd kan worden.

Jean Baptiste Kaiser

(eigenaar en bewoner landgoed De Oldhorst - Zuiderzeestraatweg 415)