



Bijlage

**Zienswijzennota bestemmingsplan
"Oldebroek West, Hogekamp"**

**Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en
raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Oldebroek West,
Hogekamp"**

NL.IMRO.0269.OB110-VG01

Kenmerknummer 0269201500059

Verseon kenmerknummer 293651

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d. **28 SEP. 2017**
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Oldebroek.

Zienswijzennota bestemmingsplan "Oldebroek West, Hogekamp"

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 12 april 2017 gedurende zes weken (tot en met 23 mei 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie en het waterschap op de hoogte gesteld.

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Oldebroek West, Hogekamp" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. De zienswijze (kenmerknummer 284547 en dagtekening 20 mei 2017) is ingediend door de Countus accountant + adviseurs namens de bewoners van het adressen Feithenhofsweg 3, 3a, 5, 6, 6a, 7, 9 en 9a te Oldebroek;
2. De zienswijze (kenmerknummer 284723 en dagtekening 20 mei 2017) is ingediend door de bewoners van het adres Feithenhofsweg 4 te Oldebroek.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn voorzien van inhoudelijke gronden. Van Countus accountant + adviseurs is een machtiging ontvangen. De zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1.

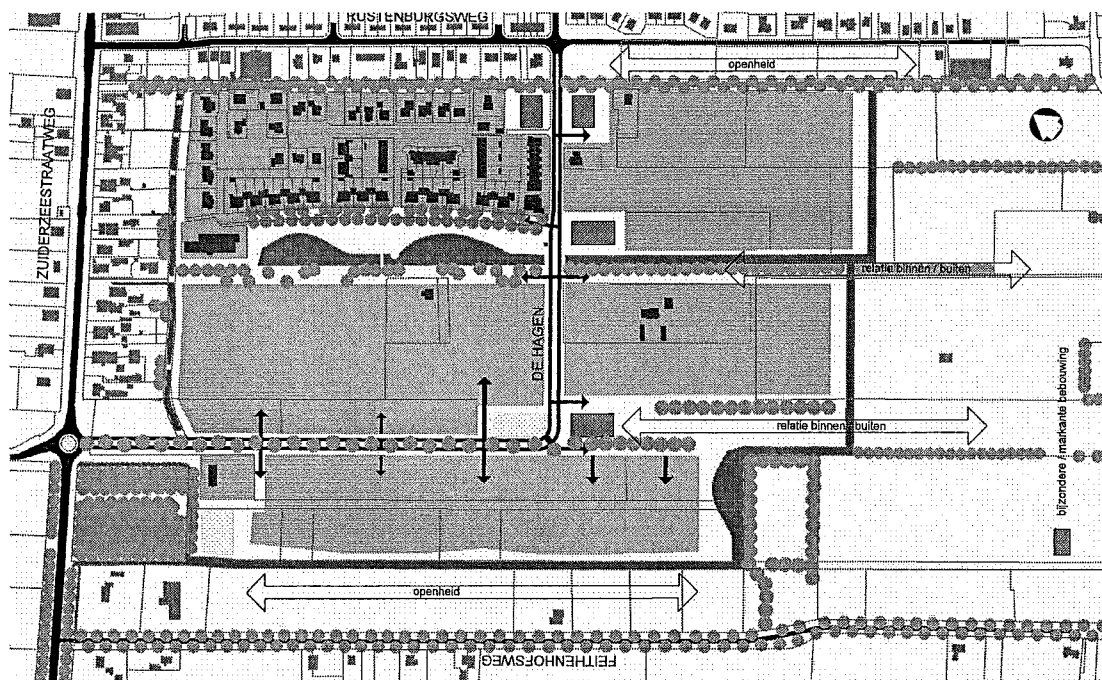
1.1 Indiëners verzoeken om het bouwen van extra woningen niet toe te staan en de huidige bestemming 'Agrarisch - 1' op de gronden te behouden. Er wordt gevreesd voor (geluids)overlast. Ook zal hun uitzicht worden belemmerd door het bouwen van woningen met een bouwhoogte van 10 meter (maximaal). De waarde van hun woningen zal fors dalen.

Door de gemeente is zelfs expliciet tegen enkele bewoners gezegd dat er nooit gebouwd zou worden op landbouwgrond.

Reactie gemeente:

Op basis van vaste jurisprudentie wordt duidelijk dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Daarnaast dateert de keuze voor de uitbreiding van Oldebroek in westelijke richting al uit 1981. In dat jaar is onderzocht waar er in de verschillende kernen in de gemeente gebouwd kon worden.

In de tweede helft van de jaren negentig is de gemeente gestart met het ontwikkelen van plannen voor een westelijke uitbreiding, onderverdeeld in vier planfasen. In 1999 begonnen met de eerste fase van de westelijke uitbreiding in het kader van het bestemmingsplan 'Oldebroek West'. Vervolgens is er gestart met de tweede fase. De grens van de westelijke uitbreiding wordt gevormd door de Feithenhofsweg, zoals ook uit onderstaande stedenbouwkundig plan blijkt.



Stedenbouwkundige opzet

In de structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek die in 2003 is vastgesteld, zijn deze gronden ook aangewezen als 'woongebied in ontwikkeling'.

In het (voor)ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West II 2005 waren deze gronden ook voorzien van een woonbestemming. Bij de vaststelling zijn de gronden voorzien van een agrarische bestemming, omdat woningbouw beperkingen zou opleveren voor het toen aanwezige plantencentrum. Hiermee kwam op dat moment de planologische vertaling te vervallen, maar de visie op de uitbreidingslocatie is niet veranderd.

Nu het plantencentrum is verplaatst en de mogelijkheid om een nieuwe kwekerij te realiseren wordt weggelaten door dit bestemmingsplan, is er geen belemmering om de reeds eerder geplande

woningbouw op te nemen in een bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp voorziet in deze woningbouw.

Met betrekking tot de afstand tussen de bestaande woningen van indieners en de nieuw te bouwen woningen, wordt opgemerkt dat de kleinste afstand circa 55 meter zal bedragen. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken met de bestemming wonen bedraagt circa 15 meter. De woningbouw levert ons inziens dan ook geen onevenredige aantasting op van het woon- en leefklimaat van de indieners. Zoals ook uit de toelichting blijkt, voldoet het bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de waardedaling kan binnen 5 jaar naar het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend. Dan zal ook worden beoordeeld of er sprake is van voorzienbaarheid.

Het gegeven dat er expliciet tegen enkele bewoners gezegd zou zijn dat er nooit gebouwd zou worden op landbouwgrond, nemen wij voor kennisgeving aan. Gelet op bovenstaande is de uitbreidingslocatie Oldebroek West al jaren in beeld voor woningbouw en wordt dit in verschillende fases gerealiseerd. Dit is de fase Oldebroek West II, fase 4. De uitbreidingslocatie kent volgens de oorspronkelijke visie ook nog de fases Oldebroek West III en IV.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan ontbreken de belangen van omwonenden. In de toelichting wordt verwezen naar de "Toekomstvisie Oldebroek 2030" uit 2011. Deze is inmiddels weer 6 jaar oud. Uit de toelichting blijkt niet dat er rekening gehouden is met recente ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

Gebleken is dat in de toelichting inderdaad niet al het gemeentelijk beleid is opgenomen. De toelichting wordt hier op aangepast. In 2016 is de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020' vastgesteld waarin het woonbeleid voor de komende jaren is vastgelegd.

De doelstelling van de woonvisie luidt: goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. Voor wat betreft de beschikbaarheid van voldoende woningen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt, waarbij inbreiding prioriteit heeft boven uitbreiding (waarbij er dan wel inbreidingslocaties beschikbaar moeten zijn), er wordt ingespeeld op de vraag en de woningen flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

Het woningbouwprogramma biedt onvoldoende harde plancapaciteit tot 2024 op inbreidingslocaties in de kern Oldebroek om te voldoen aan de woningbehoefte.

In de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van de toelichting, waarin het Streekplan Gelderland uit 2005 wordt aangehaald. Deze fase is daar nog steeds een uitwerking van. In de kern Oldebroek is de ruimte om inbreidingslocaties te klein om de vraag naar woningen in te vullen. Daarom wordt deze zoekzone ingevuld. Dit wordt ons inziens ook voldoende onderbouwd in de toelichting.

Conclusie: de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

1.3 Indiener verzoekt om een definitief verbod op het bouwen van gebouwen tussen Feithenhofsweg 2 en Feithenhofsweg 6.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan geeft aan deze gronden een agrarische bestemming. Deze bestemming laat geen gebouwen toe, dus ook geen woningbouw. In feite voorziet dit ontwerpbestemmingsplan al in een bouwverbod. Op het moment dat er plannen ontstaan voor bijvoorbeeld woningbouw, wat niet uitgesloten kan worden voor de toekomst (zie ook de eerste zin van de gemeentelijke reactie bij 1.1), zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen met de bijbehorende rechtsbescherming.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Indiener geeft aan dat de bewoners betrokken willen worden bij de invulling van de groenstrook die achter de nieuw te bouwen woningen gepland staat en dat de bestemming 'Groen' niet bij recht als buitenspeelruimte gebruikt kan worden.

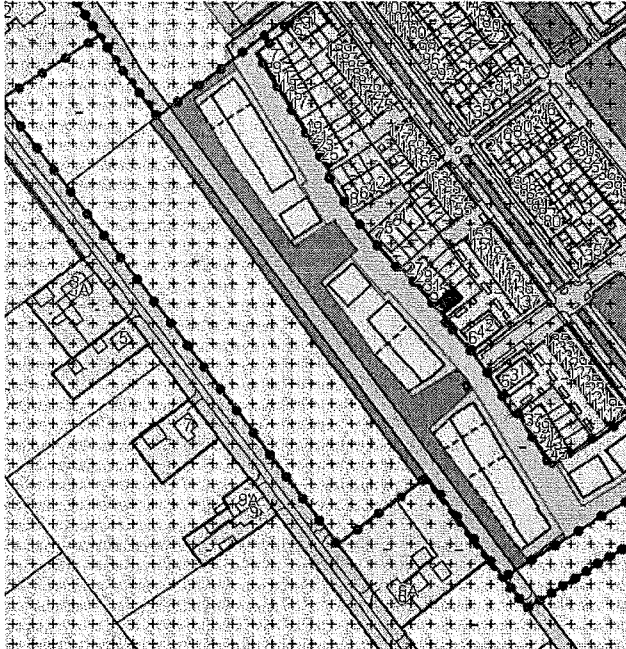
Reactie gemeente:

Sinds de invoering van de RO standaarden is bepaald dat wij binnen de bestemming "Groen" bij recht het gebruik als buitenspeelruimte toestaan. Gelet op de kleinste afstand van circa 40 meter tussen de bestaande woningen van bewoners en de groenstrook, zijn er geen zwaarwegende argumenten om van deze standaard af te wijken. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van de indieners, wordt de groenstrook die ten zuiden van de watergang is gelegen, onder de bestemming Agrarisch-2 gebracht. Deze bestemming sluit speelvoorzieningen uit, terwijl houtsingels en/of houtwallen wel mogelijk blijven, zoals de opzet is. Hiermee wordt voorkomen dat er ten zuiden van de watergang speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Invulling groenstrook

Zodra de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woningen bekend zijn, zal er gestart worden met het uitwerken van de invulling de groenstrook. Vooraf zal er overleg zijn met omwonenden. Ook de bewoners van de Feithenhofsweg worden hiervoor uitgenodigd.

Aanvullend hierop wordt voor de smalle groenstrook aan de zuidwest kant (zie afbeelding) van de watergang een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Hierin wordt onder meer geregeld dat deze strook wordt voorzien van opgaande beplanting met een instandhoudingsverplichting.



Conclusie: de zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De houtsingel ten zuiden van de watergang wordt onder de agrarische bestemming gebracht. Aan de aan te planten groenvoorzieningen wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

2.

2.1 Indiener verzoekt om de huidige bestemming te handhaven.

Reactie gemeente:

Op perceel AK 1176 is het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van toepassing. De gronden zijn bestemd als Agrarisch-2 met de nadere aanduiding sierteelt. Bij de verkoop van een gedeelte van de vrijkomende grond van de kwekerij gelegen achter de Feithenhofsweg 1 aan de indiener, was duidelijk dat de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een kwekerij of het gebruik van de gronden voor kwekerijactiviteiten zou verdwijnen. Dit was te voorzien. De verplaatsing van het voorheen gevestigde plantencentrum was er opgericht om deze planologische wijziging, waarin dit bestemmingsplan voorziet, door te voeren. Hierdoor kan de gewenste woningbouw, zoals in het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 was opgenomen, alsnog worden gerealiseerd. Nu de "spuitzone" verdwijnt kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nog te bouwen woningen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet dan ook in een planologische regeling voor deze woningen.

Daarnaast is in de hierboven bedoelde verkoopakte opgenomen dat indiener geen andere (agrarische) activiteiten mag ontplooiën dan het huidige agrarische gebruik.

Er zijn zwaarwegende ruimtelijke argumenten die het "wegbestemmen" van de mogelijkheid om een kwekerij te realiseren en/of het gebruik van de gronden voor kwekerijactiviteiten rechtvaardigen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Indiener vraagt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de plaatsing van zonnepanelen (zonder extra kosten), conform zijn ingediende omgevingsaanvraag mogelijk wordt.

Reactie gemeente:

In januari 2016 heeft indiener een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van 40 zonnepanelen. De afhandeling is op verzoek van indiener opgeschort, totdat er beleid is opgesteld voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit gelet op de extra kosten die met de afhandeling van de aanvraag gemoeid waren.

Het ontwikkelen van beleid voor zonneparken is deel gaan uitmaken van een groter project: grootschalig opwekken van duurzame energie. Dit proces is inmiddels in volle gang. De verwachting is dat medio 2018 dit proces, inclusief planologisch inbedding, zal zijn afgerond. Dan is er ook duidelijkheid over het plaatsen van zonnepanelen in veldopstelling. Zolang er geen beleid is en deze er niet op zeer korte termijn zal zijn, zal daarom een maatwerkbeoordeling moeten plaatsvinden en wordt het verzoek op zijn eigen ruimtelijke gronden getoetst. Aan de hand van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning van initiatiefnemer heeft deze beoordeling plaatsgevonden.

Het plan kan landschappelijk goed worden ingepast in de omgeving. De zonnepanelen worden geplaatst onder een hoek van 45°. Bij plaatsing onder deze hoek is een bouwhoogte circa 0,50 meter voldoende, waardoor de zichtbaarheid en landschappelijke impact beperkt zijn.

Het perceel en de directe omgeving hebben geen fysieke aanpassingen nodig. In 2016 is er een vergunning verleend voor het aanleggen van een waterlichaam in aansluiting bij de bestaande watergang. Hierdoor is er een soort eilandje ontstaan, waar nu de zonnepanelen worden geplaatst. Voor de aanleg van dit waterlichaam is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap. Hiervoor is ook door het Waterschap een vergunning verleend. Het Waterschap ondersteunt de aanleg van dit waterlichaam, aangezien het aansluit op hun eigen watergang en daarmee dus extra waterbergingscapaciteit oplevert.

Nu er geen fysieke maatregelen worden getroffen en enkel 40 m² aan zonnepanelen wordt geplaatst, wordt verwacht dat de aanwezige waarden in het kader van flora en fauna niet worden geschaad. Ook vanuit milieutechnisch oogpunt zijn geen belemmeringen te verwachten. De dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op meer dan 50 meter vanaf de rand waar de zonnepanelen worden geplaatst, zodat er ruim voldoende afstand bestaat tussen beide functies. Ook draagt het plaatsen

van zonnepanelen bij aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Oldebroek. Geconcludeerd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het bovenstaande zal het perceel worden voorzien van een aanduiding "zonnepanelen toegestaan" conform de aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk 0269201600027.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Indiener vraagt om de kwaliteit van de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied te verbeteren. Hierbij wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente:

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota. De aanvragen om omgevingsvergunning worden dan getoetst aan de van toepassing zijnde welstandscriteria. Met de door ons gestelde criteria voor de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied, streven wij een passende en kwalitatieve invulling na van deze rand van de kern Oldebroek. Wij zien geen aanleiding om deze criteria te verzwaren.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Eindconclusie

De zienswijzen onderdelen 1.2 en 2.2 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het geheel overziende zijn wij van mening dat voldoende onderbouwd en toegelicht is dat er voldaan wordt aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

