

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Olstergaard

Wijhe, 20-07-2020
Zaaknummer: 20247-2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Olstergaard. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van de natuurinclusie, circulaire en duurzame woonwijk Olstergaard mogelijk gemaakt. Hier komen maximaal 80 woningen, met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen. Het plan heeft ter inzage gelegen van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal twee zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Reclamant A, verstuurd op 15 juli 2020, ontvangen op 15 juli 2020.
2. Reclamant B, verstuurd op 15 juli 2020, ontvangen op 15 juli 2020.

De zienswijzen zijn ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging vallen.

In de tabel op de volgende pagina wordt de zienswijze behandeld, waarbij:

- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze.
- In de middelste kolom per zienswijze de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing plan?
1			
1a	<p>Het maximum aantal woningen is onzes inziens veel te veel voor de grootte van het gebied (80 woningen op 3,5 ha). Wanneer men natuur-inclusief wil bouwen zal er meer ruimte moeten zijn voor natuur. De verhouding bebouwing versus natuur is volgens ons ernstig in het nadeel van natuur. De woonbeleving zal verre van “natuurlijk” zijn.</p>	<p>Met de ruimte om maximaal 80 woningen die in Olstergaard te bouwen op een perceel van 3,5 ha ontstaat een woningdichtheid van ca. 23 wo/ha. Dat is een zeer acceptabele dichtheid voor dorpse uitbreiding in een landschappelijke setting. De bebouwingsoppervlakte van de woningen op het perceel zijn kleiner dan een gemiddelde bebouwing in een ‘standaard’ dorpse uitbreiding, hier stellen we eisen aan in het bestemmingsplan. De woningen zijn ook veelal ‘vrijstaand’, door het particulier opdrachtgeverschap dat wordt toegepast. Daarnaast moeten de vrijstaande woningen aan alle zijden minstens twee meter uit de perceelsgrens blijven waardoor een ruimtelijk beeld ontstaat van woningen in het groen. Bij de sociale huurwoningen en de enkele twee-onder-kap-woningen geldt ook de eis dat de woonvolumes twee meter uit de perceelsgrens blijven. Er zal dus veel ruimte over blijven voor tuinen en groene inrichting en daarmee ruimte voor een natuurinclusieve omgeving.</p>	Nee
1b	<p>Gezien de sfeer die men wil neerzetten en uitstralen vinden wij goothoogtes van 6 meter te hoog.</p>	<p>Het plan Olstergaard gaat uit van de gedachte van een ‘super-erf’ en refereert naar een woonbuurt met een landelijke groene uitstraling. Een geleidelijke overgang met bouwvolumes die aansluiten op kleinschalige bebouwing is daarom wenselijk. Om dit te bereiken zijn de bouwmogelijkheden voor ‘grote’ standaard woningen zo veel mogelijk beperkt. Dit heeft geresulteerd in een goothoogte van 3,5 meter in het plandeel natuurlijk cultuurhistorisch en in plandeel natuurlijk ecologisch. Deze plandelen liggen aan de randen en daardoor ontstaat een zo natuurlijk mogelijk verloop naar de bestaande omgeving. Tijdens het co-creatie proces is door initiatiefnemers aangegeven dat er behoefte is aan ouderenwoningen in een gestapeld complex en woningen voor gezinnen met meer ruimte. De co-creatie was een belangrijke doelstelling om het plan te realiseren en om wensen te honoreren. Om de bebouwingsoppervlakte niet te laten toenemen, zodat er meer ruimte is voor groen en een natuurinclusieve woonbuurt, is gekozen om voor een deel van het plan meer ruimte te bieden in de hoogte van de bebouwing. Dat is beperkt toegestaan, namelijk in de woonsfeer natuurlijk voedselrijk, centraal in het plan en niet aan de rand. Het betekent voor het bouwvolume dat de goot op 6 meter is gezet en de nokhoogte op 8,5 meter. Hierdoor is er ruimte om op de tweede verdieping meer m2 gebruiksoppervlakte voor de woningen te maken en aan te sluiten bij de co-creatie wens.</p>	Nee
2			
2a	<p>Het bestemmingsplan biedt ruimte voor recreatieve gastenverblijven, daar waar de bestemming wonen geldt. In het gehele land is juist een ommekeer gaande, waar recreatief gebruik van voor wonen</p>	<p>Het bestemmingsplan Olstergaard staat kleinschalige verblijfsrecreatie, in de vorm van een recreatief gastenverblijf, toe in of bij woningen als nevenfunctie.</p> <p>Een recreatief gastenverblijf wordt in de regels gedefinieerd als: <i>Een ruimte in een gebouw die is ingericht en wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf, waarbij sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor het</i></p>	Nee

<p>bestemde percelen wordt ingeperkt om overlast te voorkomen en te centreren op daarvoor aangewezen terreinen. Het toelaten van recreatief gebruik in onderhavig bestemmingsplan zorgt voor ongecontroleerde recreatieve bewegingen en overlast in een woonwijk, die juist voor duurzaam wonen wordt bestemd. Denk hierbij tevens op de extra aantrekkende werking van autoverkeer, de daarmee gemoeide parkeeroverlast en wandelaars.</p>	<p><i>bereiden van maaltijden aanwezig kunnen zijn, voor zover het niet meer dan twee gastenverblijven betreft waarin in totaal niet meer dan vier gasten tegelijk verblijven.</i></p> <p>Ruimtelijk is van belang dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is.</p> <p>In verband met de ruimtelijke impact op de omgeving wordt de nevenfunctie 'recreatief gastenverblijf' enkel toegestaan, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de totale oppervlakte maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning plus maximaal 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken met een maximum van 250m² bedraagt; 2. de ruimtelijke uitstraling van het perceel in overeenstemming blijft met de woonfunctie; 3. het recreatief gastenverblijf wordt uitgeoefend door diegene die de hoofdfunctie van het perceel uitoefent en bewoner is van de woning; 4. er maximaal één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam is; 5. de activiteiten niet meldingsplichtig zijn op grond van het Activiteitenbesluit; 6. de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn en de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden beperkt; 7. er geen buitenopslag op het perceel plaatsvindt ten behoeve de uitoefening van het recreatief gastenverblijf behoudens stalling van een bedrijfsvoertuig; 8. er geen detailhandel en/of horeca plaatsvindt; 9. seksuele, erotische of pornografische dienstverlening is niet toegestaan; 10. de eventuele verkeersaantrekkende werking die het gevolg is van de uitoefening van het recreatief gastenverblijf niet zorgt voor verkeersoverlast in de directe omgeving en de bestaande infrastructuur toereikend is; 11. de eventuele extra parkeerbehoefte die het gevolg is van de uitoefening van het recreatief gastenverblijf niet leidt tot parkeeroverlast in de directe omgeving; 12. er wordt voldaan aan alle overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving. <p>Enkel wanneer onderbouwd kan worden dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, wordt een omgevingsvergunning verleend. Met de beperking dat per woning niet meer dan twee gastenverblijven zijn toegestaan waarin in totaal niet meer dan vier gasten verblijven en bovenstaande voorwaarden is de ruimtelijke impact beperkt. Met het opstellen van het bestemmingsplan is met de ruimtelijke impact op de omgeving rekening gehouden; met deze aantallen gaat het verkeer door toedoen van de nevenfunctie op in</p>	
---	---	--

		het heersende verkeersbeeld en wordt het parkeren opgelost door het parkeren op het eigen terrein, daar waar dat is toegestaan of aan de noordkant van het plangebied, langs het landweggetje, tegen de groene rand of op één van de drie parkeerterreinen aan het begin van de wijk Olstergaard. Het toestaan van recreatieve gastenverblijven is iets wat we standaard regelen in bestemmingsplannen; in de praktijk levert dit geen problemen op.	
2b	De goothoogtes zijn gesteld op 6 meter. Afgezet tegen de hoogte van mijn aangrenzende woning, alsmede tegen het beeld van de woonwijk wat wordt nagestreefd, is dit m.i. veel te hoog en geeft het een te stedelijke uitstraling.	Het plan Olstergaard gaat uit van de gedachte van een 'super-erf' en refereert naar een woonbuurt met een landelijke groene uitstraling. Een geleidelijke overgang met bouwvolumes die aansluiten op kleinschalige bebouwing is daarom wenselijk. Om dit te bereiken zijn de bouw mogelijkheden voor 'grote' standaard woningen zo veel mogelijk beperkt. Dit heeft geresulteerd in een goothoogte van 3,5 meter in het plandeel natuurlijk cultuurhistorisch en in plandeel natuurlijk ecologisch. Deze plandelen liggen aan de randen en daardoor ontstaat een zo natuurlijk mogelijk verloop naar de bestaande omgeving. Tijdens het co-creatie proces is door initiatiefnemers aangegeven dat er behoefte is aan ouderenwoningen in een gestapeld complex en woningen voor gezinnen met meer ruimte. De co-creatie was een belangrijke doelstelling om het plan te realiseren en om wensen te honoreren. Om de bebouwingsoppervlakte niet te laten toenemen, zodat er meer ruimte is voor groen en een natuurinclusieve woonbuurt, is gekozen om voor een deel van het plan meer ruimte te bieden in de hoogte van de bebouwing. Dat is beperkt toegestaan, namelijk in de woonsfeer natuurlijk voedselrijk, centraal in het plan en niet aan de rand. Het betekent voor het bouwvolume dat de goot op 6 meter is gezet en de nokhoogte op 8,5 meter. Hierdoor is er ruimte om op de tweede verdieping meer m2 gebruiksoppervlakte voor de woningen te maken en aan te sluiten bij de co-creatie wens.	Nee
2c	Hetzelfde geldt voor het maximum aantal woningen, wat eveneens voorbij gaat aan het dorps karakter.	Met de ruimte om maximaal 80 woningen die in Olstergaard te bouwen op een perceel van 3,5 ha ontstaat een woningdichtheid van ca. 23 wo/ha. Dat is een zeer acceptabele dichtheid voor dorps uitbreiding in een landschappelijke setting. De bebouwingsoppervlakte van de woningen op het perceel zijn kleiner dan een gemiddelde bebouwing in een 'standaard' dorps uitbreiding, hier stellen we eisen aan in het bestemmingsplan. De woningen zijn ook veelal 'vrijstaand', door het particulier opdrachtgeverschap dat wordt toegepast. Daarnaast moeten de vrijstaande woningen aan alle zijden minstens twee meter uit de perceelsgrens blijven waardoor een ruimtelijk beeld ontstaat van woningen in het groen. Bij de sociale huurwoningen en de enkele twee-onder-kap-woningen geldt ook de eis dat de woonvolumes twee meter uit de perceelsgrens blijven. Er zal dus veel ruimte over blijven voor tuinen en groene inrichting en daarmee ruimte voor een natuurinclusieve omgeving.	Nee

3. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In het vorige hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Olstergaard. Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het ontwerpbestemmingsplan Olstergaard ongewijzigd vast te stellen.