

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Nota adviezen en zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Vaart Z.Z. 35c-36 te Appelscha”

30 april 2025

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Vaart Z.Z. 35c-36 Appelscha’

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In deze nota worden de zienswijzen behandeld die naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Vaart Z.Z. 35c-36 te Appelscha’ (NL.IMRO.0085.BPAppVaartZZ36-ON01) voor het realiseren van 21 appartementen aan de Vaart Zuidzijde 35c-36 te Appelscha zijn ingediend. Kadastraal plaatselijk bekend als gemeente Makkinga, sectie C, perceelnummers 6022, 6057 en 6216.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijzigingen en/of aanpassingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gedaan. Tenslotte zijn de bijlagen onder paragraaf 6 gevoegd.

Deze nota van zienswijzen zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd; deze nota maakt daardoor onderdeel uit van de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook zijn de provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 28 december 2023 t/m 7 februari 2024.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Van de volgende partijen zijn binnen de genoemde inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum verz./ gedateerd	Datum ingekomen
1.	ARAG				24-1-2024	24-1-2024
2.	Bunder advocaten				Proforma 5-2-2024 Zienswijze aangevuld 19-2-2024	19-2-2024
3..	Das rechtsbijstand				Proforma 6-2-2024 Zienswijze aangevuld 8-2-2024	28-2-2024

4. Inhoud zienswijzen en reactie

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijzen wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het (definitieve) bestemmingsplan. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Op 24 januari 2024 (ontvangen 24 januari 2024) heeft ARAG Nederland namens indiener 1 een zienswijze ingediend.

Samenvatting zienswijze 1

1. Reclamanten hebben moeite met de omvang van het bouwplan. De snelheid waarmee het ontwerpplan tot stand is gekomen doorkruist een goede onderlinge afstemming en neemt de zorgen over de impact op het woon-leefklimaat van reclamanten onvoldoende weg.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Zowel de gemeente als de initiatiefnemer hechten waarde aan een zorgvuldig proces. Reclamanten zijn geïnformeerd door initiatiefnemer over de plannen en in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. De reacties zijn meegenomen in de belangenafweging om te komen tot een zorgvuldig voorbereid ontwerpbestemmingsplan. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft eind december 2023 plaatsgevonden, achteraf gezien zat dit te dicht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Iets meer tijd voor vooroverleg tussen initiatiefnemer en omwonenden was wenselijk geweest voor een betere afstemming.

Na de ontvangen zienswijzen is in de periode februari 2024 – april 2025 contact geweest met meerdere omwonenden. Het gehele procesverloop is samengevat in het uitgebreide participatieverslag behorende als bijlage 6 bij het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van meerdere overleggen met o.a. reclamanten is het bouwplan aangepast. De bouwhoogte is van 13 meter teruggebracht naar respectievelijk 10 en 7 meter.

2. Reclamanten hebben zorgen over de gevolgen van dag- en zonlichttoetreding en schaduwwerking op het perceel van reclamanten.
Reclamanten geven aan een bouwhoogte van maximaal 7 meter te wensen (i.p.v. 13 meter) zodat men niet gehinderd wordt. De concrete gevolgen van schaduw, de impact c.q. afname van dag- en zonlicht zijn daardoor onduidelijk.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Naar aanleiding van overleg met onder andere reclamanten is het bouwplan aangepast. De bouwhoogte is van 13 meter teruggebracht naar 10 en 7 meter.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand stedelijk gebied en er is sprake van bestaande bebouwing. Aangezien de bestaande bebouwing niet weer door detailhandel wordt ingevuld, is het niet een onlogisch gevolg dat er een nieuwe woningbouwontwikkeling plaatsvindt op de locatie.

Er is een nieuwe schaduw, dag- lichttoetreding uitgewerkt op verzoek van de omwonenden. Deze is aan alle omwonenden verstrekt per email op 10 februari 2025. Hierna is geïnformeerd of er nog opmerkingen waren, daar is geen reactie op geweest. Op 23 april 2025 is naar alle omwonenden per email bevestigd dat de inspraak en participatie waar mogelijk is meegenomen in de planvorming en dat daarmee geconcludeerd kan worden dat de omwonenden hiermee kunnen instemmen.

Naar de mening van de gemeente wordt het woon- en leefklimaat van reclamanten niet onevenredig aangetast. Er is voldoende rekening gehouden met de belangen van reclamanten waarbij er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Reclamanten pleiten ervoor dat er een peildefinitie in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat gelijk is aan de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse bij de hoofdtoegang van hun woning.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Tussen initiatiefnemer en reclamant is tijdens een informatieavond op 27 januari 2025 afgesproken dat er een 0-meting wordt uitgevoerd voorafgaand en na afloop van de bouwwerkzaamheden. Daarmee wordt dit aspect privaatrechtelijk afgestemd en is daarmee afgehandeld voor de beantwoording van de zienswijze.

4. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan te borgen dat voor het verlengde van de voorgevel de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag zijn dan 1 meter.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Naar aanleiding van bovengenoemd punt is het bestemmingsplan aangepast. Er is een bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding van maximaal 1 meter opgenomen in de regels.

5. Opgemerkt wordt dat er in het ecologisch onderzoek is aangegeven dat er geen steenmarters in het gebied aanwezig zijn, volgens reclamant zijn deze aanwezig.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Door een ecooloog heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van steenmarters in het plangebied. Tijdens het veldbezoek is er geen spoor aangetroffen van steenmarters en daarmee geen verblijf van steenmarters aangetroffen. Het kan eventueel zo zijn dat er een steenmarter rondloopt, mede omdat het plangebied niet actief gebruikt/bewoond wordt, maar het plangebied zelf is geen structureel verblijf. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Aanpassingen

- Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan.
- De bouwhoogte is aangepast van 13 meter naar 10 en 7 meter.
- In bijlage 1 van de toelichting is de laatste versie bezonningsstudie met schaduw, daglichttoetreding toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- In de regels onder artikel 3.2.3 andere bouwwerken is de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding maximaal 1 meter. Dit was 2 meter.
- In hoofdstuk 4.5 van de toelichting is het onderdeel ecologie aangevuld met de reactie over steenmarters.

Zienswijze 2

Op 5 februari 2024 heeft Bunder advocaten namens indiener 2 een proforma zienswijze ingediend. Op 19 februari 2025 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen.

Samenvatting zienswijze 2

1. Reclamant geeft aan dat de afbeeldingen in de toelichting geen goed beeld geven van de ontwikkeling, waardoor een verkeerde indruk van het plan kan ontstaan. Reclamant is van mening dat voor een juist beeld van het plan, duidelijke impressies/afbeeldingen in de toelichting opgenomen moeten worden, ook al is de juridische waarde hiervan beperkt.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn vernieuwd/aangepast. De huidige afbeeldingen geven een realistischer, concreter beeld van de gewenste situatie.

2. Reclamant geeft aan dat in het plan niet benoemd wordt of de woningen voor jongeren en ouderen beschikbaar komen, daarmee is de doelgroep onduidelijk.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Initiatiefnemer gaat 10 appartementen aan de achterzijde bouwen voor het betaalbare segment en 2/3 betaalbare koopappartementen. De overige 11 appartementen worden voor de vrije sector gebouwd. De nieuw te bouwen 21 appartementen worden in de eerste plaats geschikt gemaakt voor ouderen, door de woningen gelijkvloers te maken en toegankelijk via een lift. Op termijn kunnen de appartementen ook bewoond worden door kleine huishoudens. Het programma is niet direct gericht voor starters op de woningmarkt, maar biedt wel kansen door de bevordering van de doorstroming die hier een gevolg van is. Dit motivering voor de doelgroep is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid.

3. Reclamant vindt de omgeving van het complex te groot en de omvang niet passend in de omgeving. Reclamant geeft aan dat het terugbrengen van het appartementengebouw van vier naar drie bouwlagen de enige wijze is om het gebouw in te passen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Het bouwvoornemen is door initiatiefnemer opnieuw bekeken. De inhoud van de zienswijzen zijn daarbij leidraad geweest en hebben meegewogen. Tevens is er een actievere vorm van participatie met de omgeving toegepast. Er hebben persoonlijke, maar ook groepsbijeenkomsten plaatsgevonden. Alle input heeft geresulteerd in een aangepast planvoornemen, waarbij het plan is afgeschaald. Van 24 naar 21 appartementen, de parkeerkelder is vervallen en er is 1 bouwlaag verminderd. Daarmee is het totaal aantal bouwlagen 3 en de bouwhoogte van het appartementencomplex verlaagd van 13 meter naar 10 en 7 meter.

- 4 De onderbouwing voor het parkeren is niet juist, benoemd wordt dat het plan daarom niet op de voorliggende wijze kan worden vastgesteld.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De aspecten parkeren en afstand tot het pand van reclamant zijn door aanpassingen van het planvoornemen inmiddels achterhaald. De toelichting in het bestemmingsplan onder paragraaf 2.4 is hierop aangepast.

Er zijn in totaal 27 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling van de nieuw te bouwen 21 appartementen. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, waarvan 14 parkeerplaatsen op het achter terrein en 8 op het voorterrein. Verder worden er 7 parkeerplaatsen gebruikt in de openbare ruimte voor onder andere bezoekers. Hieruit blijkt dat er voldoende aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

- 5 In de planregels is het realiseren van een parkeergarage onvoldoende tot uiting gekomen en biedt geen zekerheid voor het parkeren. Om te voorkomen dat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd buiten het complex dient het groen de bestemming 'tuin' of 'groen' te krijgen om te voorkomen dat daar parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De zorg over een parkeergarage en de bestemmingen is niet meer van toepassing. De parkeergarage is uit de planvorming gehaald en er heeft voldoende participatie plaatsgevonden waarbij details over parkeren uitvoerig tussen reclamant en initiatiefnemer zijn besproken en daarmee onderling opgelost. Het perceel krijgt de bestemming WG, Woongebied. De gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt groen- en parkeervoorzieningen. Hiermee wordt er geen aparte bestemming 'tuin' of 'groen' opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

6. Reclamant stelt dat er niet voldoende afstand wordt behaald tussen voorliggend bouwvoornemen en het pand van cliënte. Die wil graag alle mogelijkheden voor het pand openhouden en niet belemmerd worden. De afstand tot een 'gemengd gebied' en de impact daarvan dient in acht te worden genomen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Tussen reclamant en initiatiefnemer hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over de inpassing van het bouwplan. Tijdens het participatieproces zijn ook de exacte afstanden tot de erfgrans in kaart gebracht, besproken en vastgelegd. Daarmee is de onderlinge afstand gewaarborgd.

Op 27 januari 2025 is de afspraak gemaakt dat de inrichting van het aangrenzende pad in overleg met de eigenaar en omwonenden wordt aangelegd. De afstand tussen het pand en de te bouwen appartementen is door de aanpassing voldoende groot.

7. De bezonningsstudie geeft onvoldoende informatie, de situatie in de namiddag ontbreekt terwijl deze situatie voor reclamant juist relevant is.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Naar aanleiding van overleg met onder andere reclamanten is het bouwplan aangepast. De bouwhoogte is van 13 meter teruggebracht naar 10 en 7 meter.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand stedelijk gebied en er is sprake van bestaande bebouwing. Aangezien de bestaande bebouwing niet weer door detailhandel

wordt ingevuld, is het niet een onlogisch gevolg dat er een nieuwe woningbouwontwikkeling plaatsvindt op de locatie.

Er is een nieuwe schaduw, dag- lichttoetreding uitgewerkt op verzoek van de omwonenden. Deze is aan alle omwonenden verstrekt per email op 10 februari 2025. Hierna is gevraagd of er nog opmerkingen waren, daar is geen reactie op geweest. Op 23 april 2025 is ter bevestiging naar alle omwonenden per email bevestigd dat de inspraak en participatie waar mogelijk is meegenomen in de planvorming en dat daarmee geconcludeerd kan worden dat de omwonenden hiermee kunnen instemmen.

Naar de mening van de gemeente wordt het woon- en leefklimaat van reclamanten niet onevenredig aangetast. Er is voldoende rekening gehouden met de belangen van reclamanten waarbij er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

8. Voorts wordt aangegeven dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden, een goede zichtlijn van het pand ontbreekt, voldoende parkeergelegenheid van de winkel en een goed woon- en leefklimaat wordt niet meegewogen. Door het ontbreken van de belangenafweging wordt gesteld dat gehandeld wordt in strijd met artikel 3:4, lid 2 Awb.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De initiatiefnemer heeft meerdere keren overleg gehad met alle omwonenden, hier zijn de belangen van de omwonenden in meegewogen.

De bezonningsstudie is opnieuw aangepast en vernieuwd. Deze is 10 februari 2025 toegestuurd door initiatiefnemer naar alle omwonenden. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om binnen een periode van 7 dagen hierop te reageren bij onduidelijkheden. Er is geen gebruik gemaakt om te reageren op de aangepaste inhoud.

Alles in overweging nemende zijn wij van oordeel dat er ten aanzien van de privacy van reclamant sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er voldoende waarborgen zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant.

Ten aanzien van de belangenafweging, zichtbaarheid van het pand van reclamant en een goed woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat deze aspecten in goed overleg met initiatiefnemer zijn opgelost, daarmee kunnen de gestelde punten uit de zienswijze als opgelost beschouwd worden.

Aanpassingen

- De afbeeldingen in de toelichting zijn vernieuwd/aangepast.
- Het aantal appartementen is van 24 naar 21 appartementen aangepast.
- Initiatiefnemer gaat 10 appartementen aan de achterzijde bouwen voor het betaalbare segment en voor 2/3 betaalbaar. De overige 11 appartementen worden voor de vrije sector gebouwd.
- De nieuw te bouwen 21 appartementen worden geschikt gemaakt voor ouderen of kleine huishoudens.
- De bouwhoogte is aangepast van 13 meter naar 10 en 7 meter.

- Het aantal bouwlagen van het appartementengebouw is van 4 naar 3 bouwlagen teruggebracht.
- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op het omgevingsaspect parkeren.
- De afstand tussen voorliggend bouwvoornemen en het pand van cliënte is vergroot, dit is onderling gedurende het participatieproces afgestemd en verwerkt in de nieuwe erf richting van het perceel.
- In bijlage 1 van de toelichting is de laatste versie bezonningsstudie met schaduw, daglichttoetreding toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan, hiermee zijn de belangen van reclamant voldoende meegewogen en heeft er een integrale belangenafweging plaatsgevonden.

Zienswijze 3

Op 6 februari 2025 is een proforma zienswijze ontvangen. Op 8 februari 2025 is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 3

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan het aspect geluid. Reclamant stelt dat een akoestisch onderzoek ontbreekt en daardoor onvoldoende en onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Omdat het plangebied in een 30 km/uur zone ligt, is er geen wettelijke plicht om onderzoek uit te voeren. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er wel een motiveringsplicht. Er is gekozen voor een bestaande onderbouw van het bestemmingsplan Appelscha-Vaart Zuidzijde – Smidslaantje. De afstand tot de weg is 13 meter, daarmee is sprake van een representatief onderzoek en kan het plan op basis hiervan gemotiveerd worden. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

2. Reclamant is van mening dat het project met een moderne bouwvorm, bouwmassa, bouwlagen en bouwhoogte niet passend is in de omgeving.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Zie reactie 3 van zienswijze 2.

3. Volgens reclamant is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Reclamant vreest door de hoogte van het appartementengebouw, inkijk in de tuin en woning. Reclamant vreest lichthinder door koplampen omdat de uitrit van de parkeergarage tegenover de woning is gesitueerd.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De mogelijkheden tot bebouwing waarin het plan voorziet, heeft invloed op omliggende, bestaande woningen. De gemeente meent dat van een ruimtelijk aanvaardbare situatie sprake is en dat het woon- en leefklimaat van reclamanten niet onevenredig wordt aangetast met het bestemmingsplan.

- Zo bedraagt de afstand tussen de perceelgrens van reclamant en het bouwvlak van het appartementencomplex tenminste 37 meter;
- Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast. Daardoor wordt het appartementencomplex respectievelijk 10 en 7 meter hoog en is de parkeergarage komen te vervallen. Deze wijzigingen hebben een positieve uitwerking voor wat betreft de invloed op de omgeving.
- Inkijk in de achtertuin van reclamanten wordt beperkt door de woning van reclamanten zelf.
- Op een afstand van meer dan 37 meter zal er geen inkijk in de achtertuin van reclamanten zijn, datzelfde geldt voor mogelijke inkijk in de woning van reclamant.
- De parkeergarage is uit de planvorming gehaald, hierdoor is er geen sprake meer van lichthinder.
- Voor de uitrit van het perceel in relatie tot het perceel van omwonende zijn onderling afspraken gemaakt over de erfinrichting.

Alles in overweging nemende zijn wij van oordeel dat er ten aanzien van de privacy van reclamant sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er voldoende waarborgen zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Zie ook punt 6, zienswijze 2.

4. De bezonningsstudie geeft volgens reclamant vertekende conclusies en wordt hierdoor als niet valide en betrouwbaar gezien.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Er is een nieuwe schaduw, dag- lichttoetreding uitgewerkt op verzoek van de omwonenden. Deze is aan alle omwonenden verstrekt per email op 10 februari 2025. Hierna is gevraagd of er nog opmerkingen waren, daar is geen reactie op geweest. Op 23 april 2025 is ter bevestiging naar alle omwonenden per email bevestigd dat de inspraak en participatie waar mogelijk is meegenomen in de planvorming en dat daarmee geconcludeerd kan worden dat de omwonenden hiermee kunnen instemmen.

De woning van reclamant is op een dusdanig grote afstand van het appartementencomplex gelegen, dat er geen invloed wordt verwacht op de woning van reclamant voor wat betreft zon/schaduw. Zie verder de reactie op punt 2 van zienswijze 1.

Aanpassingen

- Het omgevingsaspect Geluid in de toelichting is aangevuld en aangepast.
- Het aantal appartementen is van 24 naar 21 appartementen aangepast.
- De bouwhoogte is aangepast van 13 meter respectievelijk 10 en 7 meter.
- Het aantal bouwlagen van het appartementengebouw is van 4 naar 3 bouwlagen teruggebracht.
- Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan,
- Er is door initiatiefnemer actief contact gezocht met de omwonenden, zowel in groepsverband als persoonlijk, zie hiervoor het participatieverslag. Daarmee is er meer dan voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

-Er is een aangepaste en vernieuwde bezonningsstudie met omwonenden gedeeld, hier zijn geen nieuwe reacties op ontvangen door initiatiefnemer. De bezonningsstudie is bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

De herontwikkeling is mogelijk door sloop van het bestaande detailhandel pand, dit levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving op en 21 nieuwe appartementen zijn zeer wenselijk, gezien de toename in de woningbehoefte in de kern van het dorp.

Overlegreactie 4

Op 4 januari 2024 heeft Brandweer Fryslân risicobeheersing gereageerd op het toegestuurde ontwerp bestemmingsplan.

Samenvatting overlegreactie 4

Er is eerder geadviseerd en het advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierdoor is er geen noodzaak tot het meegeven van aanvullende adviespunten.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen

Geen

5. Lijst van wijzigingen

5.1. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Uit de zienswijze volgt een aanpassing:

Zienswijze	Aanpassing bouwplan/bestemmingsplan/artikel/paragraaf
1.	<u>Aanpassingen</u> -Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan. -De bouwhoogte is aangepast van 13 meter naar 10 en 7 meter. - In bijlage 1 van de toelichting is de laatste versie bezonningsstudie met schaduw, dag- lichttoetreding toegevoegd aan het bestemmingsplan. -In de regels onder artikel 3.2.3 andere bouwwerken is de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding maximaal 1 meter. Dit was 2 meter. -In hoofdstuk 4.5 van de toelichting is het onderdeel ecologie aangevuld met de reactie over steenmarters.
2.	<u>Aanpassingen</u> -De afbeeldingen in de toelichting zijn vernieuwd/aangepast. - Initiatiefnemer gaat 10 appartementen aan de achterzijde bouwen voor het betaalbare segment en voor 2/3 betaalbaar. De overige 11 appartementen worden voor de vrije sector gebouwd. -De nieuw te bouwen 21 appartementen worden geschikt gemaakt voor ouderen of kleine huishoudens. -Het aantal appartementen is van 24 naar 21 appartementen aangepast. -De bouwhoogte is aangepast van 13 meter naar 10 en 7 meter. -Het aantal bouwlagen van het appartementengebouw is van 4 naar 3 bouwlagen teruggebracht. -De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op het omgevingsaspect parkeren. -De afstand tussen voorliggend bouwvoornemen en het pand van cliënte is vergroot, dit is onderling gedurende het participatieproces afgestemd en verwerkt in de nieuwe erfirichting van het perceel. - In bijlage 1 van de toelichting is de laatste versie bezonningsstudie met schaduw, dag- lichttoetreding toegevoegd aan het bestemmingsplan. -Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan, hiermee zijn de belangen van reclamant voldoende meegewogen en heeft er een integrale belangenafweging plaatsgevonden.
3.	<u>Aanpassingen</u> -Het omgevingsaspect Geluid in de toelichting is aangevuld en aangepast. -Het aantal appartementen is van 24 naar 21 appartementen aangepast. -De bouwhoogte is aangepast van 13 meter respectievelijk 10 en 7 meter. -Het aantal bouwlagen van het appartementengebouw is van 4 naar 3 bouwlagen teruggebracht.

	-Er is een zeer uitgebreid participatieverslag opgesteld na alle gesprekken met omwonenden als groep of op persoonlijk niveau, deze is als bijlage 6 opgenomen in het bestemmingsplan, -Er is door initiatiefnemer actief contact gezocht met de omwonenden, zowel in groepsverband als persoonlijk, zie hiervoor het participatieverslag. Daarmee is er meer dan voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. -Er is een aangepaste en vernieuwde bezonningsstudie met omwonenden gedeeld, hier zijn geen nieuwe reacties op ontvangen door initiatiefnemer. De bezonningsstudie is bijlage 1 van het bestemmingsplan.
--	---

Overleg reactie	Aanpassing artikel/paragraaf	Ontwerpversie	Definitieve versie
-	Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/aandachtspunt m.b.t. het brand- het vlucht en het repressieve scenario, daarom; -de beheerder van de gebouwen wijzen op het belang van brandveilig gebruik. -de initiatiefnemers laten regelen dat bewoners/gebruikers duidelijke instructies krijgen, zodat zij weten hoe ze moeten handelen bij calamiteiten.	-	Dit advies is meegegeven aan de initiatiefnemer van de planvorming ter uitvoering aan de toekomstige bewoners.

5.2. Ambtshalve wijziging

Er zijn geen aantal ambtshalve wijzigingen.

6. Bijlagen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 1:

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Ooststellingwerf

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Datum 24 januari 2024
Oro kenmerk 01201785
Uw kenmerk NL/IMRO.0085.
BPAppVaartZZ36-ONQ1
Onderwerp Zienswijze

Behandeld door [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Telefoonnummer [REDACTED]
Faxnummer [REDACTED]

ARAG [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten, [REDACTED] wonende [REDACTED] ontvangt u hierbij een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Vaart Z.Z. 36 te Apelscha" dat vanaf 28 december 2023 ter inzage ligt. De publicatie uit het Gemeenteblad voeg ik toe als **bijlage 1**. Een machtiging van cliënten is toegevoegd als **bijlage 2**.

Snelle terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan doorkruist overleg en afstemming

Cliënten zijn al geruime tijd met de ontwikkelaar van Vaart Zz 36 in gesprek over de invulling van het perceel. Zij zijn niet tegen woningbouw op het plangebied, maar hebben wel moeite met de omvang van het bouwplan en de snelheid waarmee de plannen er nu – nog net voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet – doorheen lijken te worden gedrukt. Dit gaat ten koste van de zorgvuldigheid van het overleg dat werd gevoerd en doorkruist een goede afstemming van de plannen tussen de projectontwikkelaar en cliënten als omwonenden. De spoed waarmee het ontwerpbestemmingsplan nu ineens tot stand is gekomen, geeft cliënten niet het vertrouwen dat er een plan komt waarin ook hun belangen volledig worden afgewogen en meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan dat nu voordigt neemt de zorgen die cliënten hebben over de impact van het plan op hun woon- en leefklimaat onvoldoende weg.

In dat kader brengen cliënten de e-mail van de projectontwikkelaar van 14 november 2023 onder uw aandacht (**bijlage 3**). Op die e-mail hebben cliënten op 16 november 2023 hun reactie gegeven (**bijlage 4**). De reactie van cliënten heeft de projectontwikkelaar niet beantwoord. Evenmin hebben de benoemde inhoudelijke opmerkingen een opvolging gekregen. Dat stelt cliënten teleur. Zij hadden de verwachting dat de projectontwikkelaar hierop eerst richting hen een reactie zou geven, alvorens de planologische procedure te starten. Ook hadden cliënten de verwachting dat de gemaakte afspraken – waar mogelijk – zouden worden geborgd in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is niet gebeurd. Het participatieverslag is naar de mening van cliënten volledig in het voordeel van de projectontwikkelaar geschreven. De kritische kanttekeningen die cliënten hebben gemaakt, zien zij hier onvoldoende in terug.

[REDACTED]

De e-mail van cliënten van 16 november 2023 moet als onderdeel van deze zienswijze worden beschouwd. In aanvulling daarop wensen cliënten nog het volgende op te merken.

Geen onderzoek gevolgen dag- en zonlichttoetreding; schaduwonderzoek is onvoldoende
De grootste zorg van cliënten ten aanzien van de nieuwbouw heeft betrekking op de gevolgen van het plan voor de dag- en zonlichttoetreding en schaduwwerking op hun perceel en in hun woning. Met een maximale bouwhoogte van 13 meter, vinden cliënten het bouwplan veel te hoog. Cliënten kunnen zich vinden in een maximale bouwhoogte van 7 meter, zodat zij op geen enkele wijze gehinderd worden door extra schaduw en minder zon- en daglicht, en wensen dat hij bouwplan hierop wordt aangepast.

Naar de effecten op zon- en daglichttoetreding lijkt tot op heden geen enkel onderzoek te zijn gedaan. Als gevolg van de extra schaduwwerking is het plan weliswaar enigszins aangepast en zijn als bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan modellen toegevoegd waarin de schaduwwerking visueel is gemaakt. Aan deze modellen wordt echter geen enkele conclusie verbonden. De betekenis van de modellen wordt niet toegelicht en er is niet doorgerekend in hoeverre er aan de geldende normen wordt voldaan.

Cliënten vinden de uitkomsten van deze modellen volstrekt onduidelijk. Ook hebben zij er moeite mee dat alleen modellen zijn gemaakt voor de tijden 10 uur en 14 uur. Dit is door hen ook aangegeven in hun e-mail aan de projectontwikkelaar van 16 november 2023. Een meer nauwkeurige modellering en berekening – met onderzoeken naar de impact om 7 uur, 9 uur, 11 uur, 13 uur, 15 uur, 17 uur en 19 uur – achten cliënten noodzakelijk. De concrete gevolgen van het – weliswaar aangepaste – plan zijn nog volstrekt onduidelijk als het gaat om de toename van schaduw en de impact c.q. afname van dag- en zonlicht.

Cliënten wensen duidelijkheid en inzicht van de nieuwbouwplannen op deze onderdelen. Ook willen zij inzicht in de effecten op de zonnepanelen die cliënten op hun woning hebben liggen. Daarbij merken cliënten op dat zij nog meer zonnepanelen wensen te plaatsen, zodat zij hun woning energieneutraal – zonder gas – kunnen gaan gebruiken. Iedere extra schaduwwerking op de bestaande dakvlakken van de woning van cliënten, maakt deze ambitie minder haalbaar.

Definitie peil borgt onvoldoende belang van cliënten

In de e-mail van de projectontwikkelaar van 14 november 2023 wordt aangegeven dat de hoogte van het maaiveld dusdanig wordt ingericht zodat water niet richting de tuin van cliënten loopt. Cliënten wensen dat deze toezegging ook in het bestemmingsplan geborgd wordt.

Op grond van de peildefinitie in artikel 1.29 sub b van de planregels kan het bouwplan worden opgericht, waarbij het peil en de wijze van meten uiteraard leidend zijn. Dat peil is gebaseerd op de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Deze peildefinitie sluit echter niet uit dat het perceel Vaart Zz 36 opgehoogd kan/gaat worden. Cliënten willen deze mogelijkheid voorkomen. Zij pleiten er daarom voor een peildefinitie op te nemen die afhankelijk is van het peil van hun woning. Zij verzoeken u het bestemmingsplan daarom gewijzigd vast te stellen en een peildefinitie op te nemen dat gelijk is aan de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij hun woning.

Erf- en terreinafscheidingen in voorerf te hoog

Cliënten vinden het opvallend dat het ontwerpbestemmingsplan op het gehele terrein erf- en terreinafscheidingen toestaat van maximaal 2 meter (artikel 3.2.3 sub a van de planregels). Dit betekent dat ook vóór het verlengende van de voorgevel 2 meter hoger erf- en terreinafscheidingen gerealiseerd mogen worden. Dat vinden cliënten ongewenst. Een maximale bouwhoogte van 1 meter is hiervoor gebruikelijk. Cliënten verzoeken u het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen en te borgen dat in ieder geval vóór het verlengde van de voorgevel de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag zijn dan 1 meter.

Tot slot

Voorts merken cliënten op dat in het bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde ecologisch onderzoek is aangegeven dat er geen steenmarters in het gebied aanwezig zijn. Dat is volgens cliënten onjuist. In het plangebied zijn wel degelijk steenmarters aanwezig.

Verder wordt benoemd dat in de parkeerkelder bij de nieuwbouw 25 auto's geparkeerd kunnen worden. Waar de overige auto's geparkeerd worden, blijft onbesproken. Zonder dat dit inzichtelijk wordt gemaakt kan het plan naar de mening van cliënten niet worden vastgesteld.

Tenslotte zijn de gevolgen van de aangekondigde ontgroning onvoldoende duidelijk en ontbreekt de eventuele communicatie hierover met de provincie Fryslân. Ook voor wat betreft de locatie merken cliënten op dat het plangebied niet wordt begrensd door Vaart Zz 35c, maar door Vaart Zz [REDACTED]

Verzoek

Cliënten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen totdat uit deugdelijk onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting is van hun woon- en leefklimaat door een verminderde dag- en zonlichttoetreding en een toename van de schaduwwerking of de maximale bouwhoogte geheel terug te brengen tot 7 meter. Alleen als cliënten niet onevenredig in hun woon- en leefklimaat worden geschaad, verzoeken zij u het bestemmingsplan op bovenstaande onderdelen ten aanzien van het peil en erf- en terreinafscheidingen gewijzigd vast te stellen.

Cliënten zien uw reactie op hun zienswijze graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij altijd het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Jurist bestuursrecht

Zienswijze 2:

Gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. de Gemeenteraad

Tevens per e-mail:

Datum: 19 februari 2024
Inzake:
E-mail:
Dossiernummer: 20230074
Uw kenmerk: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Vaart Z.Z. 36 te Appelscha'
zaaknummer 0085182222

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënte,
wonende
Appelscha, tevens houder onder de naam
gevestigd
te

Namens cliënte dien ik hierbij de gronden in van de zienswijze.

1. Feiten

Cliënte is eigenaar van het pand
alwaar een winkel is gevestigd met onder andere snijbloemen en woningdecoratie. Tevens wordt een deel van het pand verhuurd als woning. Op het perceel van cliënte is het bestemmingsplan 'Appelscha 2014' van toepassing.

2. Ontwerp-bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Appelscha - Vaart Zuidzijde 36', hierna te noemen: het plan, krijgt het gehele perceel de bestemming 'Woongebied'. Er wordt bebouwing mogelijk gemaakt in vier verschillende hoogtes; 7, 10, 13 en 14 meter. Daarnaast is voor een deel de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak 0 meter.

3. Inhoudelijke zienswijze

Cliënte is het oneens met het plan zoals dat thans is voorgelegd, reden om onderhavige zienswijze in te dienen. De zienswijze wordt in het navolgende nader uiteengezet.

3.1 Verbeelding

Ten eerste wordt opgemerkt dat de afbeeldingen die in de toelichting zijn bijgevoegd, geen goed beeld geven van de ontwikkeling. Bijvoorbeeld figuur 2.3 op pagina 5 van de toelichting betreft een afbeelding schuin van boven.



Figuur 2.3 Impressie nieuw woongebied, vanuit oosten

Door dit schuine zijaanzicht is de verhouding tot de omliggende woningen niet goed te beoordelen. Dit geeft een verkeerde indruk bij bijvoorbeeld raadsleden, maar ook omwonenden, die op deze manier niet goed kunnen beoordelen wat de impact is van het wooncomplex.

Daarnaast is niet juist hoe de omliggende bebouwing is ingetekend. Het pand van cliënt lijkt redelijk te kloppen, echter lijkt het alsof er achter de woning een soort 'toren' staat, die er in werkelijkheid niet staat. Ook de andere omliggende woningen en schuren lijken allemaal heel hoog te zijn en zelfs hoger dan het wooncomplex, maar dit is niet juist en geeft een zéér vertekenend beeld.

Het voorgaande telt tevens voor figuur 2.4, wat tevens een schuin zijaanzicht geeft en waarbij tevens bouwhoogtes worden aangehouden die niet reëel zijn.

Cliënte meent dat dergelijke onjuiste afbeeldingen niet kunnen worden opgenomen als impressie, ook al is de juridische waarde van deze impressies beperkt. De besluitvorming wordt er wel (mede) op gebaseerd, reden waarom in het kader van de zorgvuldige besluitvorming juiste afbeeldingen dienen te worden opgenomen.

3.2 Doelgroep

In de toelichting lijkt op p. 11 enigszins te worden gehint op beschikbare woningen in het pand voor jongeren en ouderen:

'Jongeren met vaak een beperkt inkomen door de gestegen huizenprijzen krijgen steeds moeilijker een woning. Tegelijkertijd is Ooststellingwerf steeds meer in trek bij mensen van buiten de gemeente vanwege de verbeterde bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. Hierdoor neemt de schaarste aan woningen verder toe. Dit vraagt levensloopgeschikte woningen, dorpen waar mensen er voor elkaar zijn, (ontmoetings-)voorzieningen en zorgaanbod.'

In het plan wordt echter op geen enkele wijze praktisch ten uitvoer gebracht dat er ook woningen komen die geschikt zijn voor deze doelgroep. De ontwikkelaar heeft in elk geval te kennen gegeven dat het om koopappartementen gaat en gezien het oppervlakte en de eerdere uitingen lijken de appartementen geenszins betaalbaar te zijn voor jongeren dan wel ouderen die niet een hoog inkomen hebben.



3.3 Hoogte, omvang en inpassing

Zoals op p. 5 van de toelichting ook in een understatement wordt uitgedrukt, gaat het om een 'vrij fors programma' van 24 eenheden. Cliënte meent dat de omvang van het complex te groot is. Deze omvang is niet in te passen in de omgeving.

Op p. 6 wordt gesteld dat de 'massaopbouw reageert op de omgeving'. Deze voor cliënte vage term doet vermoeden dat gesteld wordt dat het bouwwerk binnen de omgeving past. Hier is echter geenszins sprake van; nergens in Appelscha staat bebouwing van vier bouwlagen en van hoogbouw is in de nabije omgeving van de planlocatie zeker geen sprake, ook al lijkt met de afbeeldingen uit de toelichting iets anders gesuggereerd te worden.

Cliënte meent dan ook dat de enige wijze om het gebouw ingepast te krijgen, is om er een bouwlaag af te halen en dus maximaal drie bouwlagen toe te staan.

3.4 Parkeren

In de toelichting wordt verwezen naar de parkeerkencijfers van de gemeente Ooststellingwerf. Deze zijn niet (meer) officieel gepubliceerd, maar zover verwezen wordt naar de cijfers uit 2011 is relevant dat 1,3 parkeerplaats per appartement *op eigen terrein* moet worden gerealiseerd. Dit wordt dus niet behaald, reden waarom de onderbouwing op dit punt al geen stand kan houden.

Voorts wordt gesteld dat gesaldeerd kan worden, waarbij de parkeervraag van het ruimtelijke plan verminderd met de bestaande situatie, althans zo legt cliënte de beperkte omschrijving uit de toelichting uit. Daarbij worden echter twee zaken over het hoofd gezien: ten eerste zijn er thans zes parkeerplaatsen op eigen terrein, die verdwijnen. Daarnaast is relevant dat parkeren ten behoeve van een al (lang) gestaakt gebruik, niet kan worden meegenomen bij het salderen.¹ De bedrijvigheid in het huidige pand is grotendeels al een poos gestaakt, reden waarom die parkeerdruk niet kan worden meegenomen bij de berekening van benodigde en beschikbare parkeerplekken.

De onderbouwing is op dit punt niet juist, reden waarom het plan niet op de voorliggende wijze kan worden vastgesteld.

3.5 Parkeergarage en groen

In het plan is uitgegaan van de realisatie van een parkeergarage. In de planregels is dit onvoldoende tot uiting gekomen, geen zekerheid wordt gegeven aangaande het parkeren. Op basis van de huidige planregels zouden ook parkeerplaatsen in het door de ontwikkelaar als groen betitelde gebied gerealiseerd kunnen worden. Immers, het hele plangebied heeft de bestemming 'woongebied'.

Cliënte meent voorts dat het groen buiten het complex de bestemming 'tuin' of 'groen' zou moeten krijgen, om te voorkomen dat hier parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.6 Afstand

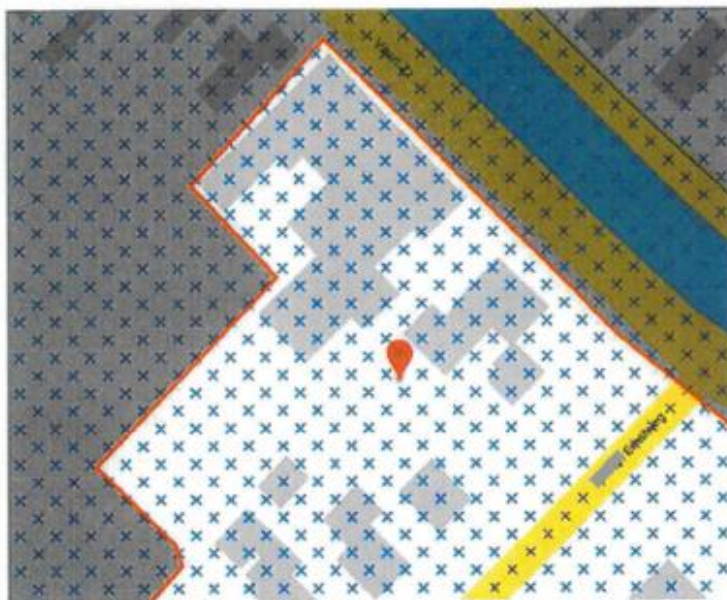
Op p. 12 en 13 van de toelichting wordt toegelicht dat er voldoende afstand is tot de omliggende bedrijfsbestemming. Conform de beheersverordening Appelscha 2014 heeft het pand van cliënte de bestemming 'gemengd'. In planregel 3.2 sub i van die beheersverordening staat onder aanhef en sub 5 dat bedrijven uit de staat van bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Dit betekent dat bijvoorbeeld het beginnen een suikerwerkfabriek, vervaardiging van wijn en vervaardiging van kurkwaren is toegestaan binnen deze bestemming.

¹ Zie o.a. ABRvS 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5126

Cliënte wenst logischerwijs alle mogelijkheden voor haar pand open te houden. De kans bestaat namelijk zeker dat er in de toekomst een ander bedrijf gevestigd zal worden en zij wil mogelijkheden voor het pand niet laten beperken door het bestreden plan.

Wanneer uitgegaan wordt van de mogelijkheid het pand te gebruiken voor bedrijven tot en met categorie 2, dient, uitgaande van het gemengde karakter, een afstand gehanteerd te worden van tien meter Conform de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering VNG dient gemeten te worden vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot het punt waar woningen worden toegestaan. Op onderstaande afbeelding is te zien hoe de functieaanduiding 'gemengd' loopt.



Afbeelding: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl, beheersverordening Appelscha 2014

Op deze afbeelding is te zien dat de bestemmingsgrens loopt rondom het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dan ook dat wanneer uitgegaan wordt van een gemengd gebied, een afstand van tien meter aangehouden dient te worden vanaf de grens van de bestemming, tot de toegestane bebouwing. Dit wordt niet behaald op de oostelijke zijde van het plan. Vanaf het punt waar 14 meter is toegestaan, is maar een afstand van amper 6,5 meter opgenomen en bij de 'laagbouw' aan de zuidzijde van maximaal 7 meter hoogte is maar een grens van 2 meter tot de perceelsgrens opgenomen.

Het plan kan gezien het voorgaande niet worden vastgesteld.

3.7 Bezonningsstudie

Voorts wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie onvoldoende informatie geeft. Er wordt alleen gevisualiseerd hoe de situatie om 10.00 en 14.00 uur is, terwijl de situatie in de namiddag voor cliënte met name relevant is. Nu hieraan geen aandacht is besteed, kan het plan ook op dit punt geen stand houden en niet worden vastgesteld.



3.8 Belangenafweging

In de toelichting wordt in het geheel niet gekeken naar de belangen van cliënte. Deze belangen, zoals een goede zichtlijn naar haar winkel, voldoende beschikbare parkeergelegenheid voor haar winkel en een goed woon- en leefklimaat worden niet benoemd of meegewogen.

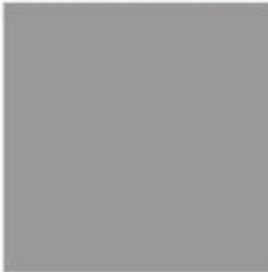
Wel wordt nadrukkelijk het belang van de ontwikkelaar genoemd; omdat de parkeergarage een dure oplossing is, moeten dure appartementen worden gerealiseerd. Hiermee lijkt het of de ontwikkelaar een groot algemeen belang dient, maar dit belang lijkt met name in winstmaximalisatie te liggen, en niet in het voorzien in de behoefte van betaalbare woningen voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen die nu geen woning kunnen vinden.

Cliënten menen dat met het ontbreken van de belangenafweging gehandeld is in strijd met art. 3:4 lid 2 Awb.

Conclusie

Het plan kan gezien het voorgaande niet worden vastgesteld. Verzocht wordt deze zienswijze te betrekken bij uw besluitvorming en ondergetekende op de hoogte te houden van de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,





Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Ooststellingwerf

Per e-mail:

Dossiernummer:
2RJ.9.23.150389

Telefoon:

Datum: 28 februari 2024

Behandeld door:

E-mail:

Fax:

Betreft: aanvullen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vaart Z.Z. 36 te Appelscha'
met zaaknummer 0085182222.

Geachte dames en heren,

Namens [redacted] (hierna: cliënt), wonende aan de [redacted], heb ik op 6 februari jl. pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Vaart Z.Z. 36 te Appelscha. De pro forma zienswijzen zijn ingediend per aangetekende mail en per aangetekende post.

Op 7 februari heeft u de pro forma zienswijzen ontvangen (**productie 1**).

U heeft geen nadere termijn gesteld voor het aanvullen van de gronden. Derhalve heb ik u op 21 februari jl. per brief (**productie 2**) verzocht om nogmaals een termijn te geven voor het indienen van de gronden.

Tot op heden heb ik niets van u mogen vernemen.

Nu u geen termijn heeft gesteld en niet reageert op onze correspondentie, stuur ik u hierbij de zienswijzen toe zodat u de zienswijze van mijn cliënt kunt meenemen in de procedure.

U treft de zienswijzen in **productie 3**.



Met vriendelijke groet,

DAS



secretarieel medewerker

Bijlage:

* Producties 1 t m 3



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf

Nr. 558865

27 december

2023

Ontwerpbestemmingsplan Vaart Z.Z. 36 te Appelscha

Burgemeester en wethouders maken bekend dat vanaf 28 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan Vaart Z.Z. 36 te Appelscha ter inzage ligt.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met 24 appartementen mogelijk aan de Vaart 36 te Appelscha. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt.

Ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen (planidentificatienummer:

NL.IMRO.0085.BPAppVaartZZ36-ON01) vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 inzien op afspraak tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, 't Oost 11 te Oosterwolde.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen is verder digitaal raadpleegbaar en beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze indienen

Gedurende de inzageperiode kunt u op dit voornemen zowel mondeling als (bij voorkeur) schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Iedereen mag van deze mogelijkheid gebruik maken.

Schriftelijk

Stuur uw zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar de gemeenteraad van Ooststellingwerf, Postbus 38, 8430 AA Oosterwolde. Vermeld in uw brief het onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Vaart Z.Z. 36 te Appelscha' en het zaaknummer 0085182222.

Mondeling

Voor een mondelinge zienswijze kunt u telefonisch een afspraak maken met de afdeling Mens & Omgeving via 14 0516 (geen netnummer).

