



Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 0516-566 222 W: <a href="http://www.ooststellingwerf.nl">www.ooststellingwerf.nl</a>

## **Reactienota vooroverleg en inspraak**

Voorontwerpbestemmingsplan Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop

---

- Gemeentelijke reactie op de vooroverleg- en inspraakreacties

# Reactienota vooroverleg en inspraak

## Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht vooroverleg- en inspraakreacties
4. Inhoud vooroverleg- en inspraakreacties en commentaar

### **1. Inleiding**

In de voorliggende nota wordt verslag gedaan van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop. Eerst worden in paragraaf 2 de publicaties op een rijtje gezet. Vervolgens wordt in de paragraaf 3 een overzicht gegeven van de vooroverleg- en inspraakreacties. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de vooroverleg- en inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop. Tenslotte geeft paragraaf 5 een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

### **2. Publicaties**

De bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop is op woensdag 29 november 2017 gepubliceerd op de Gemeentepagina, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook is een aantal overheden en overlegpartners geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018.

### **3. Overzicht zienswijzen**

Van de volgende partijen is binnen de genoemde inzagetermijn een reactie ontvangen:

<b>Indiener reactie</b>	<b>Datum ontvangst:</b>
Provincie Fryslân	27 december 2017
Bovenweg 67 te Oldeberkoop	10 januari 2018
Bovenweg 69 te Oldeberkoop	10 januari 2018

### **4. Inhoud zienswijzen en commentaar**

#### **Provincie Fryslân**

Op 22 december 2017 (ontvangen op 27 december 2017) heeft de provincie Fryslân een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop'.

#### **Samenvatting zienswijze**

1. De provincie adviseert de toelichting bij het 'besluit tot aanwijzing van Oldeberkoop als beschermd dorpsgezicht' in een bijlage bij het plan op te nemen. Ook adviseert de provincie in de toelichting nader aandacht te besteden aan de wijze waarop het opgestelde beeldkwaliteitsplan rekening is gehouden met de te beschermen waarden.
2. De provincie adviseert in de toelichting aan te geven hoeveel bomen moeten worden verwijderd en in hoeverre de kap van deze bomen onder de Boswet valt. De provincie adviseert nader toe te lichten hoe de bescherming van de te handhaven waardevolle bomen is geregeld.

#### **Commentaar**

1. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere omschrijving ten aanzien van de status van beschermd dorpsgezicht en de relatie hiervan met het beeldkwaliteitsplan.

2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een omschrijving van de te kappen bomen en houtopstanden. Hierbij wordt verwezen naar de Notitie waardevolle bomen en houtopstanden Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop (Grontmij, 22 april 2015). Deze notitie wordt in de bijlage bij de toelichting opgenomen. Er zal een kap van < 100 m2 plaatsvinden, zodat er geen compensatie in het kader van de Boswet (per 1-1-2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming) plaats hoeft te vinden.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

**Bovenweg 67 te Oldeberkoop**

Op 10 januari 2018 heeft de bewoner van Bovenweg 67 te Oldeberkoop een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop'.

Samenvatting inspraakreactie

1. De reclamant wijst erop dat in het voorontwerpbestemmingsplan slechts wordt opgemerkt dat het perceel in het beschermde dorpsgezicht van Oldeberkoop ligt. De reclamant verwijst daarbij naar de brief met toelichting van 27 september 1991 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer en de Beheersverordening 'Overige dorpen 2014'. De reclamant verwacht van de gemeente dat er met duidelijke en strakke richtlijnen in het bestemmingsplan invulling en uitvoering zal worden gegeven aan hetgeen de ministers in 1991 omtrent het beschermde dorpsgezicht hebben besloten.

Commentaar

1. Wij verwijzen hierbij naar ons commentaar bij punt 1 van de vooroverlegreactie van de provincie Fryslân.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

**Bovenweg 69 te Oldeberkoop**

Op 10 januari 2018 heeft de bewoner van Bovenweg 69 te Oldeberkoop een inspraakreactie ingezien op het voorontwerpbestemmingsplan 'Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop'.

Samenvatting inspraakreactie

1. De reclamant vraagt zich af in hoeverre het bestemmingsplan flexibel kan zijn en tegelijkertijd in een beschermde dorpsgezicht van Oldeberkoop kan vallen.
2. De reclamant vraagt zich af hoe de kavels worden ingedeeld en de gebouwen worden gesitueerd.
3. De reclamant wijst erop dat op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) de verbeelding (~plankaart) ontbreekt.
4. De reclamant vraagt zich af of er wel behoefte is aan woningen in het hogere segment. Hij wijst erop dat de bestaande villa's telkens lang te koop staan en dat ze vaak bewoond worden door mensen van 'buiten'.
5. De reclamant stelt dat de sfeerbeelden onder het motto 'op stand' ontwerpen tonen die grotendeels (te) modern van opzet zijn en daardoor niet passen in de schaalgrootte van de dorpsbebouwing.
6. De reclamant stelt dat meer senioren langer thuis blijven wonen en dat volgens de grafiek op pagina 15 (van het woningbehoefteonderzoek) het migratiesaldo van de grote middensector (35-65 jaar) positief is. Hij stelt dat vaak gehoord wordt dat er voor starters te weinig woningaanbod is.
7. De reclamant vraagt zich af waarom bij de kosten-batenanalyse alleen de opbrengst uit de grondverkoop (en niet de opbrengst uit gemeentebelastingen) wordt meegerekend.
8. De reclamant vraagt zich af waarom de aantrekkelijkheid van het ene dorp ten opzichte van het andere dorp niet is meegenomen in het woningbehoefteonderzoek.
9. De reclamant stelt dat de snel veranderende woningmarkt en financierbaarheid de trend 'de stad uit' versterken.
10. De reclamant wijst naar de conclusies op pagina 24 en 25 van het woningbehoefteonderzoek en stelt dat deze de richtlijn voor de invulling van de perceel zouden moeten zijn.

11. De reclamant stelt dat binnen twintig jaar de verwachte landelijke bevolkingskrimp kan omslaan in een 'ontstedelijking' en dat daarom niet naar rato dient te worden omgeslagen over zowel randstad als platteland.
12. De reclamant vraagt zich af in hoeverre het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan ook gezien moet worden als definitief bouwplan.
13. De reclamant vraagt zich af wat er gebeurt als slechts één (van de twee of drie kavels) wordt verkocht.
14. De reclamant vraagt zich af of het niet aan te bevelen is om in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om een eventueel andere mogelijke invulling – zoals het concept 'Hofje' van Max van Huut – vast te leggen.
15. De reclamant stelt bij de diverse stadia van de aanloop naar de procedure zich te hebben verbaasd dat er voor het plan van Zethoven sprake van draagvlak was, terwijl het bestuur van Plaatselijk Belang Oldeberkoop aangaf geen standpunt te willen uitdragen en niet op het voorstel voor een enquête in wilde gaan.
16. De reclamant stelt in de brochure geen voorbeelden te hebben gezien van het beschermde dorpsgezicht.
17. De reclamant stelt dat het ontwerp van Van Huut brede steun en instemming geniet en dat dit een prachtige hommage aan het agrarische verleden is. Volgens de reclamant zouden verschillende generaties in het gebouw terecht kunnen, zou hierdoor de dorpskern worden verlevendigd en zouden andere inwoners en toeristen de bijzondere sfeer van de woonvorm kunnen ervaren.
18. De reclamant stelt dat het er in dit stadium om gaat dat het perceel een woonbestemming krijgt. Volgens de reclamant had dit al eerder gekund.
19. De reclamant stelt dat het moeilijk is om uit de brochure af te leiden wat noodzakelijk is voor de bestemmingswijziging naar wonen en wat bij de aanvraag omgevingsvergunning (voor het bouwen van de woningen en/of woonappartementen) zou moeten behoren.
20. De reclamant stelt dat de opdeling in drie kavels een belemmering is voor een verantwoorde flexibele invulling van het perceel.
21. De reclamant stelt dat het onduidelijk is welke ontwerpen wel of niet passen.
22. De reclamant stelt dat het onduidelijk is op welke momenten nog een reactie kan worden gegeven op de bouwplannen.

#### Commentaar

1. De gemeente kiest voor een flexibel bestemmingsplan, waarin ruimte wordt geboden aan verschillende invullingen van het plangebied. Hiermee wordt bedoeld dat in het bestemmingsplan ruimte wordt gegeven om de noordelijke kavel (kavel 2 'dorps') in te vullen met óf één vrijstaande woning óf een appartementengebouw met maximaal 6 wooneenheden. In de brochure (bijlage 4 bij de toelichting), die op 1 december 2015 vastgesteld door het college, zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen voor de locatie vastgelegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens de brochure als beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan worden getoetst. De brochure sluit aan bij het beschermde dorpsgezicht van Oldeberkoop. Hiermee is het bestemmingsplan enerzijds flexibel (3 tot 8 woningen) en blijft anderzijds het dorpsgezicht beschermd (brochure bouwkavels). In het bestemmingsplan is daarnaast de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing met het oog op het behoud van de historisch-ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.
2. In het bestemmingsplan wordt de kavelindeling niet volledig geregeld. De precieze kavelindeling zal bij de verkoop van de gronden worden geregeld. In de brochure bouwkavels (bijlage 4 bij de toelichting) is wel een globale kavelindeling opgenomen. Hierin is aangegeven dat de bebouwing op kavel 1 naar de Wolvegasterweg is gekeerd, op kavel 2 naar de Willinge Prinsstraat en op kavel 3 naar het Kerkepad. Dit is in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan geborgd via gevellijnen.
3. Op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt de verbeelding niet als los document opgenomen, maar in de digitale kaart in de planviewer opgenomen.
4. Uit de woningmarktanalyse van KAW is gebleken dat in het segment boven € 200.000,-- ook vraag is naar woningen, maar dat dit geen speciale beleidsmatige aandacht vraagt. Dit bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid voor woningen in een hoger segment. Daarvoor is gekozen om bij het beschermde dorpsgezicht van Oldeberkoop aan te sluiten. Op kavel 2 is de mogelijkheid opgenomen om een appartementengebouw te realiseren. Het is voorstelbaar

dat daar woningen worden gerealiseerd in een lager segment, mocht daar meer vraag naar zijn. Gezien de ligging van de locatie zullen de vrijstaande woningen automatisch in het hogere segment uitkomen.

5. De brochure is op 1 december 2015 door het college vastgesteld. Voor het bestemmingsplan is de brochure bouw kavels een uitgangspunt. Uiteraard zal deze in samenhang met het beschermde dorpsgezicht van Oldeberkoop benaderd worden. Wij verwijzen hierbij ook naar ons commentaar bij punt 1 van de vooroverlegreactie van de provincie Fryslân.
6. Uit het woningbehoefteonderzoek (bijlage 2 van de toelichting) blijkt dat er met name behoefte is aan eengezinswoningen die ook geschikt zijn voor senioren. Doordat senioren langer in een eengezinswoning blijven wonen, stagneert de doorstroming. Met het toevoegen van deze woningen wordt beoogd deze doorstroming (weer) op gang te krijgen.
7. In het bestemmingsplan is een hoofdstuk over economische uitvoerbaarheid opgenomen. Het doel van dit hoofdstuk is om te motiveren dat het uitvoeren van bestemmingsplan binnen 10 jaar financieel haalbaar is. Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid is niet bedoeld als kosten-batenanalyse. De opbrengsten uit gemeentebelastingen vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
8. In het woningbehoefteonderzoek is rekening gehouden met het voorzieningenniveau in de verschillende kernen.
9. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
10. Met het bestemmingsplan worden 3 tot 8 wooneenheden toegevoegd, waarvan tenminste twee vrijstaand en eventueel één appartementengebouw. Het specifieke soort woning (eengezinswoning, seniorenwoning, kangoeroewoning, etc.) is niet in het bestemmingsplan gespecificeerd en zal door de markt worden gereguleerd.
11. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
12. Het bestemmingsplan schept een planologisch-juridisch kader voor de bouw van 3 tot 8 woningen. Aan dat kader zullen de omgevingsvergunningaanvragen voor de bouw van de woningen worden getoetst.
13. De gemeente zal haar best doen om alle kavels te verkopen. Echter, hierin kan de gemeente geen 100% zekerheid bieden.
14. Er is een mogelijkheid voor een woongebouw van maximaal zes wooneenheden. Het concept 'Hofje' van Van Huut ging uit van een (concept-)invulling van zeventien woonappartementen. Het betreffende plan past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan.
15. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
16. In de brochure worden randvoorwaarden gesteld aan de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van de kavels, zodat het beschermde dorpsgezicht behouden blijft. Wij verwijzen hierbij ook naar ons commentaar bij punt 1 van de vooroverlegreactie van de provincie Fryslân
17. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
18. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
19. De brochure is onderdeel van het bestemmingsplan om onder meer het beschermd dorpsgezicht te waarborgen. Door het te zijner tijd vaststellen van de brochure (tegelijktijd met de vaststelling het bestemmingsplan), gaat deze onderdeel uitmaken van de welstandsnota. De welstandsnota is een toetsingscriterium bij het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning.
20. Er wordt naar onze mening voldoende flexibiliteit opgenomen in het plan, door het opnemen voor de mogelijkheid voor woningen en/of een appartementengebouw.
21. De omgevingsvergunningaanvragen voor de te bouwen woningen worden te zijner tijd getoetst aan de brochure en/of (of in combinatie met) de welstandsnota.
22. In de bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid om - na deze inspraak- en vooroverlegtermijn - een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en in beroep te gaan tegen het uiteindelijk door de raad vast te stellen bestemmingsplan. In de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen staat de mogelijkheid open om bezwaar te maken en vervolgens in beroep te gaan tegen de verleende omgevingsvergunning.

#### Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijk tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

## **5. Ambtshalve wijzigingen**

Het volgende is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan: de nadere eisen regeling in de bestemming Waarde – dorpsgezicht is aangepast. Omdat er geen eerste eisen worden gesteld in het bestemmingsplan aan materiaalgebruik en verharding kunnen er ook geen nadere eisen worden gesteld. De vergunning voor het bouwen getoetst zal worden aan het beeldkwaliteitsplan (dat als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld), waarin eisen zijn opgenomen met betrekking tot onder meer het materiaalgebruik en het erf.