



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: www.ooststellingwerf.nl

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde

- Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en commentaar
5. Lijst van wijzigingen

1. Inleiding

In de voorliggende nota wordt verslag gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde. Eerst worden in paragraaf 2 de publicaties op een rijtje gezet. Vervolgens wordt in de paragraaf 3 een overzicht gegeven van de zienswijzen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen. Tenslotte geeft paragraaf 5 een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 oktober 2015 gepubliceerd in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Ook is een aantal overheden en overlegpartners geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 29 oktober tot en met 9 december 2015.

3. Overzicht zienswijzen

Van de volgende partijen is binnen de aangegeven inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

Indiener zienswijze:	Datum ontvangst:
Duistereweg 2 en 6 in Oosterwolde	19 november, 2 en 3 december 2015
Duistereweg 6 in Oosterwolde	4 december 2015
Duistereweg 9 in Oosterwolde	23 november 2015
Jan Frankensingel 12 in Oosterwolde	12 november 2015
Jan Frankensingel 14 in Oosterwolde	2 november 2015
Jan Frankensingel 16 in Oosterwolde	18 november 2015
Jan Frankensingel 18 in Oosterwolde	3 december 2015
Jan Frankensingel 20 in Oosterwolde	2 december 2015
Jan Frankensingel 24 in Oosterwolde	4 december 2015
Wetterskip Fryslân	28 oktober 2015

4. Inhoud zienswijzen en commentaar

Duistereweg 2 en 6

Op 19 november, 2 en 3 december 2015 hebben indieners een zienswijze ingediend op het plan.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze d.d. 19 november 2015:

1. Indieners stellen dat hun woonsituatie wel in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde gezien moet worden. Dit blijkt onder meer uit het bedrijf dat zou moeten komen op kavel 1, pal tegenover de adressen Duistereweg 2, 4 en 6.
2. Indieners vragen naar de belangen van de ontwikkelaar om een bedrijf te wensen binnen het plangebied.
3. Indieners vragen naar een antwoord ten aanzien van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan op de percelen Duistereweg 2, 6, Nanningaweg 28 en 34 te Oosterwolde (verzoek tot wijziging naar een reguliere woonbestemming).

Zienswijze d.d. 2 december 2015:

- Zie zienswijze 19 november 2015.

Zienswijze d.d. 3 december 2015:

4. Tussen de beukenbomen aan de rand van de Duistereweg langs kavel 1 is vooral richting de Jan Frankensingel sprake van een kale onbeplante zone. Indieners vragen zich af wat er aan wordt gedaan om te voorkomen dat eventuele bewoners op kavel 1 deze ruimte, via hun achtertuin, als op- en/of afrit gaan gebruiken.
5. In de regels staat onder 'Groen' dat er afschermende groenvoorzieningen moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden. Indieners verzoeken om een afschermende groenvoorziening aan te leggen.
6. Indieners verzoek om ten aanzien van parkeren de voorwaarde op te nemen, dat dit plaats dient te vinden op eigen terrein zodat er niet op de openbare weg geparkeerd wordt.

Commentaar

1. Er wordt voorgesteld om de woon-werkkavel (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) te wijzigen in een reguliere woonkavel. Er was in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan bewust gekozen voor een dergelijke woon-werkconstructie, omdat daarmee de bestaande planologische rechten aan de Duistereweg het best gewaarborgd waren. Gezien de aard van de bedrijvigheid op de nabijgelegen Duistereweg en Nanningaweg, blijkt echter dat van beperkingen qua milieuzonering - nader bezien - geen sprake is.
2. Er zijn geen belangen vanuit de ontwikkelaar voor realisatie van een woon-werkkavel en/of bedrijfskavel binnen het plangebied.
3. Het verzoek van de percelen Duistereweg 2 en 6 en Nanningaweg 28 en 34 maakt juridisch geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.
4. De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Ooststellingwerf 2014 voorziet in een regeling ten aanzien van uitwegen. Deze biedt naar het oordeel van de gemeente voldoende garanties op dit punt. Artikel 2:12 van de APV stelt het volgende:
“Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg
 1. *Het is verboden om een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg indien:*

- a. *degene die voornemens is een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg daarvan niet van tevoren melding heeft gedaan aan het college, onder indiening van een situatieschets van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie; of*
 - b. *het college het maken of veranderen van de uitweg heeft verboden.*
2. *Het college verbiedt het maken of veranderen van de uitweg indien:*
 - a. *daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;*
 - b. *dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;*
 - c. *het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of*
 - d. *er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.*
3. *De uitweg kan worden aangelegd indien het college niet binnen vier weken na ontvangst van de melding heeft beslist dat de gewenste uitweg wordt verboden.*
4. *Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de Wegenverordening provincie Fryslân.”*
5. Er wordt voorgesteld om een definitie van ‘afschermende groenvoorziening’ in artikel 1 van de regels op te nemen. De definitie luidt dan als volgt: *“opgaande haagbeplanting met of zonder bomen die, na volgroeïing, de woonkavels en bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrekt”*.
Daarnaast wordt voorgesteld om in de toelichting de volgende tekst op te nemen: *“De afschermende beplanting zal dienen als een vorm van erfafscheiding met een hoogte van tenminste 2,5 m hoogte gerekend vanaf peil na volgroeïing. In principe moet dit binnen een termijn van 3 tot 8 jaar mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een beukenhaag, taxus of andere al dan niet wintergroene beplanting. Het doel van de beplanting is niet om alle bebouwing aan het zicht te onttrekken maar wel om een groene scheiding te leggen tussen het plangebied en de Duistereweg waardoor het besloten karakter van het gebied vorm krijgt en de bestaande groene afscheiding langs de Duistereweg wordt verstevigd.”*
6. Het is in het ontwerpbestemmingsplan alleen bij Bed en Brochje, punt 6, geregeld dat er op eigen erf geparkeerd dient te worden. Er wordt voorgesteld om dit te veralgemeniseren door in de regels deze regel helemaal onderaan artikel 4.1 op te nemen, zodat het voor alle functies binnen de bestemming geldt.

Duistereweg 6

Op 4 december 2015 heeft ARAG Rechtsbijstand, namens Duistereweg 6, gereageerd op het plan.

Samenvatting zienswijze

1. In de regels is opgenomen dat er ter plaatse van de aanduiding ‘Groen’ afschermende groenvoorzieningen moeten worden aangelegd en in stand worden gehouden. Het is volgens indiener onduidelijk wat wordt bedoeld met afschermende groenvoorzieningen. Om onduidelijkheid te voorkomen verzoekt men om de begripsomschrijving te definiëren en nader toe te lichten. Indiener verzoekt verder om het inrichtingsplan (ten aanzien van het groen) in nader overleg met Duistereweg 6 op te stellen.

2. Indiener zet de nodige kanttekeningen bij de nadere aanduiding ‘Wonen-Werken’. Gelet op de afstand tot aan de dichtstbijzijnde woning aan de Duistereweg (27 meter), de ruime opzet van het plan en de kavel, is het eenvoudigweg planologisch ook mogelijk om hier een kavel te maken voor alleen wonen.
3. Voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is er een richtafstand opgenomen van 200 meter. Die valt gedeeltelijk over de plek waar bijgebouwen zijn toegestaan. Planologisch gezien mag volgens indiener het hoofdgebouw binnen het gehele bouwvlak worden opgericht, dus ook vallend binnen de richtafstand van de RWZI. Er is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld en verbonden aan het bestemmingsplan waaruit de beperking van de locatie van het hoofdgebouw blijkt.
4. In de bestemming ‘Woongebied’ is de mogelijkheid van parkeervoorzieningen opgenomen. In tegenstelling tot bij Bed en Brochje, is er niet de voorwaarde opgenomen dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Er moet volgens indiener voorkomen worden dat er door een beroep en bedrijf aan huis en door de woon-werkkavel overlast ondervonden zal worden van geparkeerde voertuigen, omdat niet is voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.
5. Indiener benadrukt nog eens dat het nieuwe plan het uitzicht van Duistereweg 6 onacceptabel aantast. Daarbij is het ook nog zo dat de inrit vrijwel direct tegenover de woning is gelegen. Van al het verkeer richting de Duistereweg zullen de koplampen in de woning gaan schijnen. Indiener acht dit onaanvaardbaar en stelt dat een voldoende woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd en dat de inrit moet worden verplaatst.

Commentaar

1. Er wordt voorgesteld om een definitie van ‘afschermende groenvoorziening’ in artikel 1 van de regels op te nemen. De definitie luidt dan als volgt: *“opgaande haagbeplanting met of zonder bomen die, na volgroeiing, de woonkavels en bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrekt”*. Daarnaast wordt voorgesteld om in de toelichting de volgende tekst op te nemen: *“De nieuwe buurt wordt aan de Duistereweg met een groenvoorziening met struiken en enkele bomen afgescheiden. Deze beplanting zal dienen als een vorm van erfafscheiding met een hoogte van tenminste 2,5 m gerekend vanaf peil na volgroeiing. In principe moet dit binnen een termijn van 3 tot 8 jaar mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een beukenhaag, taxus of andere al dan niet wintergroene beplanting. Het doel van de beplanting is niet om alle bebouwing aan het zicht te onttrekken maar wel om een groene scheiding te leggen tussen het plangebied en de Duistereweg waardoor het besloten karakter van het gebied vorm krijgt en de bestaande groene afscheiding langs de Duistereweg wordt verstevigd.”*
2. Er wordt voorgesteld om de woon-werkkavel (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) te wijzigen in een reguliere woonkavel. Er was in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan bewust gekozen voor een dergelijke woon-werkconstructie, omdat daarmee de bestaande planologische rechten aan de Duistereweg het best gewaarborgd waren. Gezien de aard van de bedrijvigheid op de nabijgelegen Duistereweg en Nanningaweg, blijkt echter dat van beperkingen qua milieuzonering - nader bezien - geen sprake is.
3. Artikel 4.2.2, lid a van de regels stelt dat hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn wel buiten het bouwvlak toegestaan. Deze bijgebouwen zullen niet snel als verblijfsruimte worden gebruikt. Zelfs als dat wel gebeurt ziet de gemeente geen onoverkomelijke belemmeringen, omdat deze gebouwen op zeer grote afstand van de rioolwaterzuivering worden gebouwd, zeker

vergeleken met de bestaande woningen aan de Duistereweg. Deze dichterbij gelegen geurgeoelige objecten zijn maatgevend voor de gemeente om maatregelen te stellen ten aanzien van geuroverlast. Op grond van de artikel 3.15 van de Activiteitenregeling milieubeheer heeft de gemeente de mogelijkheid om bij aanpassingen van de rioolwaterzuivering maatwerkregels ten aanzien van het voorkomen van geurhinder te stellen. Met het oog daarop hoeft in de toekomst geen geurhinder te worden verwacht. Woningbouw, inclusief bijgebouwen, wordt gezien het bovenstaande zeker aanvaardbaar geacht op grond van een goed ruimtelijke ordening.

4. Het is in het ontwerpbestemmingsplan alleen bij Bed en Brochje, punt 6, geregeld dat er op eigen erf geparkeerd dient te worden. Er wordt voorgesteld om dit te veralgemeniseren door in de regels deze regel helemaal onderaan artikel 4.1 op te nemen, zodat het voor alle functies binnen de bestemming geldt.
5. Het klopt dat verkeer dat de nieuwe insteekweg op- en afrijdt en met de verlichting op de woningen aan de Duistereweg zal schijnen. Er zullen binnen het plangebied maximaal 7 woningen worden gerealiseerd. In tegenstelling tot de indiener van de zienswijze acht de gemeente dit niet onaanvaardbaar en wordt een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Duistereweg 9

Op 24 november 2015 heeft indiener een zienswijze ingediend op het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener stelt dat er in hoofdstuk 2.1, pagina 12 van de toelichting getoetst moet worden aan de ladder van duurzame verstedelijking, aangezien het plan om 7 woningen gaat.
2. Indiener stelt dat er in hoofdstuk 2.1, pagina 12 van de toelichting staat beschreven dat er op dit moment geen alternatieve locatie voor beoogde woningbouw is. Indiener is het hier mee oneens, aangezien er op de Melkweg en op de Molensingel/Groote Singel nog mogelijkheden zijn.
3. In hoofdstuk 3.3., pagina 25 van de toelichting staat dat er 6 woningen zijn toegestaan. Indiener geeft aan dat het om 7 woningen gaat.
4. Indiener stelt dat het verkeer op de Duistereweg zal toenemen, helemaal wanneer er in de betreffende woningen ook bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld klantenbezoek en bestel- en vrachtverkeer).
5. Indiener stelt dat al het vrachtverkeer (aan- en afvoer) via de Duistereweg plaatsvindt.
6. Indiener is het oneens met de afstand van minimaal 200 meter van de geplande woningbouw tot aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie en geeft aan dat dit een grotere afstand moet zijn.
7. In de bijlage 'Staat van Bedrijven' ontbreken de voorschriften voor rioolwaterzuiveringsinstallaties.
8. Indiener geeft aan dat de mondelinge ambtelijke toezeggingen uit het verleden dat er geen woningbouw aan de Duistereweg zou plaatsvinden rechtsgeldig zijn.
9. Indiener geeft aan dat (vermindering van) woongenot niet enkel in een planschadevergoeding is uit te drukken.

Commentaar

1. Er wordt in de toelichting opgenomen dat er op basis van jurisprudentie geen toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking hoeft plaats te vinden. Dit is als volgt opgenomen in de toelichting: *“Uit jurisprudentie blijkt dat voor kleinschalige woningbouw (i.c. plannen voor circa 8 woningen), de ladder niet doorlopen hoeft te*

worden. Onderhavig plan (maximaal 7 woningen) is te beschouwen als plan voor kleinschalige woningbouw.” In een voetnoot in de toelichting wordt verwezen naar diverse uitspraken van de Raad van State hierover.

2. Zie beantwoording bij punt 1.
3. Het verschil tussen 6 en 7 woningen komt, omdat er in het ontwerpbestemmingsplan een woon-werkkavel was opgenomen. Er wordt voorgesteld om deze woon-werkkavel te laten vervallen. De toelichting wordt hierop aangepast, zodat er sprake is van 7 woningen.
4. Met een toename van 7 woningen zal het verkeer inderdaad toenemen. De gemeente acht dit niet een onevenredige toename in verkeersbewegingen en is van mening dat een voldoende woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
5. De aan- en afvoer van vrachtverkeer aan de Duistereweg heeft geen relatie tot het ontwerpbestemmingsplan.
6. Het gaat hier om een richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze brochure is een algemeen geaccepteerd werkmiddel, waarop ook in de jurisprudentie regelmatig wordt teruggegrepen.
Zie verder commentaar 3 naar aanleiding van de zienswijze Jan Frankensingel 6.
7. Dat klopt. De rioolwaterzuiveringsinstallatie valt buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.
8. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.
9. Het klopt dat niet alles in geld is uit te drukken. Desondanks geldt er op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Jan Frankensingel 12

Op 12 november 2015 heeft indiener een zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener vraagt zich af of er een onderzoek is gedaan in de vorm van kleinschalige quick scan, een gebiedsbreed natuuronderzoek of een toetsing aan de Natuurbeschermingswet, waarin een advies wordt gegeven met betrekking tot de Flora- en faunawet.
2. Indiener geeft aan dat - mocht de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie eventueel uitbreiden - dit ten koste zal gaan van aanwezige bomen en de flora en fauna.
3. Indiener wijst op de aanwezigheid van een hogedrukbuisc in het weiland en de te nemen afstand tot de rioolwaterzuivering.
4. Indiener vreest voor verzakkingen en scheuren in de woningen naar aanleiding van de bouwwerkzaamheden. Daarnaast wordt er gevreesd voor veel overlast.
5. Indiener geeft aan dat men geen verweer kan maken tegen de wijziging van landbouwgrond naar bouwgrond.
6. Indiener geeft aan dat het uitzicht van de wijk zal verslechteren en dit vermindert het woongenot van de bewoners.
7. Indiener geeft aan dat de verkeersdruk zal toenemen.
8. Indiener geeft aan dat vooral één partij baat heeft bij het bouwen van de woningen. Het gewin van een enkeling voor de opoffering van een dorpsrand, waar veel mensen van profiteren, lijkt indiener onbespreekbaar.
9. Indiener adviseert de gemeente om het plan te laten intrekken, zodat tijd, geld en negatieve energie bespaard worden en er veel onrustgevoelens weggenomen worden. Zo niet, dan zal er alles aan gedaan worden om het plan te voorkomen.

Commentaar

1. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te toetsen, is een ecologische inventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor de ecologische rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Een uitbreiding (voor zover mogelijk) zal op dat moment moeten worden beoordeeld en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan houdt rekening met de aanwezige rioolbuis via de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Daarnaast houdt het bestemmingsplan rekening met de richtafstand tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
4. De bouwwerkzaamheden vallen onder de aansprakelijkheid van de (toekomstige) grondeigena(a)r(en). De gemeente heeft hier geen rol in.
5. De indiener kan wel degelijk in verweer tegen de wijziging van het bestemmingsplan.
6. Het klopt dat er een vermindering van het uitzicht zal plaatsvinden aan de achterzijde van de woningen aan de Jan Frankensingel. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
7. Met een toename van 7 woningen zal het verkeer inderdaad toenemen. De gemeente acht dit niet een onevenredige toename in verkeersbewegingen en is van mening dat een voldoende woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
8. Het bouwplan betreft inderdaad een particulier initiatief. De gemeente deelt de opmerking van indiener niet en is van mening dat plan ook in het algemene belang is.
9. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift en het indienen van een voorlopige voorziening bij de Raad van State.

Jan Frankensingel 14

Op 2 november 2015 hebben indieners een zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners geven nogmaals aan dat er in het verleden de toezegging is gedaan dat er geen woningbouw zou plaatsvinden. Volgens indieners is dit een mondelinge toezegging geweest door de toenmalige wethouder, die op dat moment woonachtig was op het adres Jan Frankensingel 12. Indieners beroepen zich op die uitlating en zijn er vanuit gegaan dat dit juiste informatie was (en is).
2. Indieners geven aan dat het uitzicht weg wordt genomen en in ruime mate wordt toebedeeld aan de toekomstige bewoners. Elke compensatie, in welke vorm dan ook, zal niet tegemoet komen aan het verlies van uitzicht, te meer omdat dit niet te vinden is aan te voorzijde van de woningen aan de Jan Frankensingel.
3. Indieners verzoeken nogmaals dringend om geen toestemming te verlenen aan het bouwen van woningen, noch van andersoortige bebouwing.

Commentaar

1. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.

2. Het klopt dat niet alles in geld is uit te drukken en/of valt te compenseren. Desondanks geldt er op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
3. Het verzoek wordt ter kennisgeving aangenomen.

Jan Frankensingel 16

Op 20 november 2015 hebben indieners een zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben hun huis gekocht vanwege het vrije uitzicht aan de achterzijde en het zou hun zeer betreuren wanneer dit verloren zou gaan. Ook zal bebouwing negatieve effecten hebben op de waarde van het huis wanneer deze in te toekomst te koop wordt aangeboden.
2. Indieners verzoeken nogmaals dringend om geen toestemming te verlenen aan het bouwen van woningen, noch van andersoortige bebouwing.

Commentaar

1. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
2. Het verzoek wordt ter kennisgeving aangenomen.

Jan Frankensingel 18

Op 1 december 2015 hebben indieners een mondelinge zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners zijn van mening dat het plan leidt tot verlies aan uitzicht en woongenot.
2. Indieners zijn van mening dat het plan leidt tot planschade;
3. Indieners geven aan dat bij de aankoop van de woning er de veronderstelling was dat er op de locatie geen toekomstige woningbouw zou komen.

Commentaar

1. Het klopt dat er een vermindering van uitzicht plaats zal vinden aan de achterzijde van de woningen van de Jan Frankensingel.
2. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
3. De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.

Jan Frankensingel 20

Op 2 december 2015 heeft indiener een zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft het huis gekocht vanwege de vrije ligging aan de achterzijde. Hier is volgens indiener toentertijd (2004) navraag gedaan bij diverse partijen, waaronder bij de gemeente Ooststellingwerf. Er is toen mondeling toegezegd dat hier geen woningen zouden worden gebouwd en hierdoor is besloten om de woning te kiezen. De alsmaar drukker wordende doorgaande weg aan de Jan Frankensingel wordt op dit moment nog ruimschoots gecompenseerd door de rust en vrijheid aan de achterzijde van de woning.

Commentaar

Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend over een toezegging. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Jan Frankensingel 24

Op 4 december 2015 hebben indieners een zienswijze ingediend tegen het plan.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners geven aan dat er genoeg woonerven of erven van voormalige boerderijen beschikbaar zijn in hetzelfde segment als het plan voor de Duistereweg. Daarom is het absoluut niet nodig om de bestemming te wijzigen.
2. Wijziging van het bestemmingsplan zal volgens indieners het woongenot voor de bewoners van de Jan Frankensingel (even huisnummers), als ook die van de Duistereweg, aantasten. Het is volgens indieners juist het landelijke karakter van deze straten die het wonen er tot een genot maken. Met het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde wordt dat verstoord.
3. Uit prognoses voor de komende decennia blijkt dat steeds meer mensen naar stedelijke gebieden trekken. Deze tendens is nu in Ooststellingwerf al zichtbaar. Daardoor is er een verminderde of geen vraag naar meer koopwoningen. Wijziging van de bestemming is daarom niet noodzakelijk. Er is geen behoefte. Het is een ingrijpende maatregel terwijl er nog voldoende kavels beschikbaar zijn.
4. De achterzijde van de woning van indieners grenst direct aan grasland. Men woont hier ruim dertig jaar en de keuze voor de woning was destijds juist vanwege het geheel vrije uitzicht en privacy aan de achterzijde van het huis. Dit zal bij een wijziging van het bestemmingsplan worden verstoord.

Commentaar

1. De zienswijze wordt niet gedeeld door de gemeente. In paragraaf 2.2. en 2.3 van de toelichting is het woningbouwbeleid van de provincie en gemeente uiteen gezet. De bouw past in dit programma. Ter plaatse wordt in zeer beperkte mate gebouwd voor een specifieke behoefte aan nieuwbouwwoningen op forse kavels. De ontwikkelaar ziet ook duidelijk vraag naar dit soort woningbouw op grote kavels.
2. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
3. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1.
4. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Wetterskip Fryslân

Op 28 oktober 2015 heeft het Wetterskip Fryslân een zienswijze ingediend.

Samenvatting reactie

Het blijkt volgens het Wetterskip dat in het kader van het watertoets voor dit ontwerpbestemmingsplan nog geen wateradvies is afgegeven door Wetterskip Fryslân.

Commentaar

Het klopt niet wat Wetterskip Fryslân stelt. Wetterskip Fryslân heeft eerder aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het eerdere wateradvies van 3 september 2013 is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

5. Lijst van wijzigingen

Onderstaand is een lijst weergegeven van wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

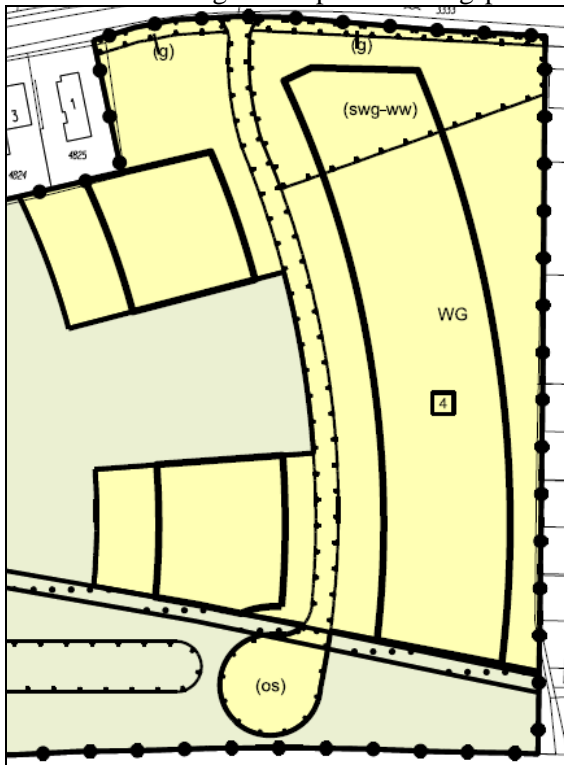
Plandeel	Sectie	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 2.1, Rijksbeleid	<p>Er wordt in de toelichting onder het kopje ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ opgenomen dat er op basis van jurisprudentie geen toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking hoeft plaats te vinden. Dit is als volgt opgenomen in de toelichting:</p> <p><i>“Uit jurisprudentie blijkt dat voor kleinschalige woningbouw (i.c. plannen voor circa 8 woningen), de ladder niet doorlopen hoeft te worden. Onderhavig plan (maximaal 7 woningen) is te beschouwen als plan voor kleinschalige woningbouw.”</i></p> <p>In een voetnoot in de toelichting wordt verwezen naar diverse uitspraken van de Raad van State hierover. Dit wordt als volgt opgenomen:</p> <p><i>“Een plan van acht woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet.”</i></p>
Toelichting	Paragraaf 3.2, Toekomstige situatie	<p>Er wordt voorgesteld om in de toelichting ten aanzien van afscherpende groenvoorzieningen, bij paragraaf 3.2, de volgende tekst op te nemen:</p> <p><i>“De nieuwe buurt wordt aan de Duistereweg met een groenvoorziening met struiken en enkele bomen afgescheiden. Deze beplanting zal dienen als een vorm van erfafscheiding met een hoogte van tenminste 2,5 m gerekend vanaf peil na volgroeiing. In principe moet dit binnen een termijn van 3 tot 8 jaar mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een beukenhaag, taxus of andere al dan niet wintergroene beplanting. Het doel van de beplanting is niet om alle bebouwing aan het zicht te onttrekken maar wel om een groene scheiding te leggen tussen het plangebied en de Duistereweg waardoor het besloten karakter van het gebied vorm krijgt en de bestaande groene afscheiding langs de Duistereweg wordt verstevigd”</i></p>

Toelichting	Paragraaf 3.3, Juridische vormgeving	De passage over de woon-werkkavel is verwijderd. In plaats daarvan wordt het volgende aangegeven: <i>“Binnen de bestemming Woongebied zijn in totaal zeven woningen toegestaan.”</i>
Toelichting	Paragraaf 4.2, Milieuzonering	Er is uitgebreider ingegaan op de relatie tussen de bedrijven aan de Duistereweg/Nanningaweg en de woningen in het plangebied. De volgende toevoeging is gedaan: <i>“Aan de noordzijde van de Duistereweg/Nanningaweg is een gebied aanwezig dat in het bestemmingsplan Oosterwolde – dorp 2003 en/of het bestemmingsplan Oosterwolde Nanningaweg Bedrijventerrein is bestemd voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 2. Hiervoor dient op grond van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ normaliter een afstand van 10-30 m aangehouden te worden. Voor ‘gemengde gebieden’, zoals de omgeving van het plangebied waar bedrijfsfuncties, voorzieningen en wonen gemengd zijn – wordt deze afstand teruggebracht tot 10 m. Aangezien de kortste afstand tussen het bedrijventerrein en de gevel van de meest nabijgelegen nieuwbouwwoning meer dan 10 m bedraagt, is er wat dit betreft geen sprake van een milieu hygiënisch conflict.”</i>
Toelichting	Paragraaf 4.5, Water	De reactie van het waterschap is inmiddels ontvangen en als volgt verwerkt in de tekst van paragraaf 4.5: <i>“Het Wetterskip Fryslân heeft op 3 september 2013 per e-mail een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.”</i>
Toelichting	Hoofdstuk 5, Economische uitvoerbaarheid	Na de paragraaf over de voorontwerpfase is deze paragraaf over de tervisielegging toegevoegd: <i>“Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 oktober 2015 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 9 zienswijzen binnengekomen. Op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen waarin alle binnengekomen reacties zijn samengevat en becommentarieerd. Uit de nota blijkt dat de reacties er aanleiding toe hebben gegeven om het plan op een aantal punten aan te passen.”</i>
Regels	Artikel 1	Er wordt voorgesteld om een definitie van ‘afschermende groenvoorziening’ in artikel 1 van de regels op te nemen. De definitie luidt dan als volgt: <i>“opgaande haagbeplanting met of zonder bomen die, na volgroeiing, de woonkavels en bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrekt”</i>

	Artikel 4.1	Het is in het ontwerpbestemmingsplan alleen bij Bed en Brochje, punt 6, geregeld dat er op eigen erf geparkeerd dient te worden. Er wordt voorgesteld om dit te veralgemeniseren door in de regels deze regel helemaal onderaan artikel 4.1 op te nemen, zodat het voor alle functies binnen de bestemming geldt.
	Artikel 4.2.2 lid c	In verband met het vervallen van de woon-werkkavel neemt het aantal hoofdgebouwen met één toe. Artikel 4.2.2 lid c luidt dan als volgt: <i>“er worden maximaal zeven woningen gebouwd;”</i>
	Artikel 4.2.3	Dit artikel komt te vervallen naar aanleiding van het vervallen van de woon-werkkavel.
Verbeelding	N.v.t.	Er wordt voorgesteld om de woon-werkkavel (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) te wijzigen in een reguliere woonkavel. Er was in het voorontwerpen ontwerpbestemmingsplan bewust gekozen voor een dergelijke woon-werkconstructie, omdat daarmee de bestaande planologische rechten aan de Duistereweg het best gewaarborgd waren. Gezien de aard van de bedrijvigheid op de nabijgelegen Duistereweg en Nanningaweg, blijkt echter dat van beperkingen qua milieuzonering - nader bezien - geen sprake is.
	N.v.t.	Het maximale aantal woningen op de verbeelding wordt in het oostelijke woongebied gewijzigd van 4 naar 5 in verband met het vervallen van de woon-werkkavel.

Figuur 1: voorgestelde wijzigingen op de verbeelding

Versie verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Voorstel wijziging verbeelding

