



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 inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde

-
- Gemeentelijke reactie op het vooroverleg en inspraak
 - Ambtelijke wijzigingen
 - Vooroverleg- en inspraakreacties

Nota inspraak en overleg op het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht reacties vooroverleg
4. Overzicht inspraakreacties
5. Inhoud reacties en commentaar
6. Lijst van wijzigingen

Bijlage 1: gebundelde reacties vooroverleg en inspraak

1. Inleiding

In de voorliggende nota wordt verslag gedaan van de gevoerde inspraak en het overleg op het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde. Eerst worden in paragraaf 2 de publicaties op een rijtje gezet. Vervolgens wordt in de paragrafen 3 en 4 een overzicht gegeven van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak. Paragraaf 5 bevat een samenvatting van de inhoud van de reacties, zowel uit de inspraak als uit het wettelijk vooroverleg met overheden en instellingen en de antwoorden van het college van burgemeester en wethouders hierop. Tenslotte geeft paragraaf 6 een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

2. Publicaties

De bekendmaking van het voornemen, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan, is gepubliceerd in het Gemeentenieuws 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 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013.

3. Overzicht reacties vooroverleg

Van de volgende vooroverlegpartners is binnen de aangegeven inspraaktermijn een reactie ontvangen:

Vooroverlegpartner:	Datum ontvangst:
Provincie Fryslân	3 oktober 2013
Wetterskip Fryslân	3 september 2013

4. Overzicht inspraakreacties

Van de volgende adressen is binnen de aangegeven inspraaktermijn een reactie ontvangen:

Inspreker:	Datum ontvangst:
Duistereweg 2 in Oosterwolde	2, 7, 14 en 16 oktober 2013
Duistereweg 6 in Oosterwolde	24 september 2013
Duistereweg 9 in Oosterwolde	18 oktober 2013
Jan Frankensingel 14 in Oosterwolde	15 oktober 2013
Jan Frankensingel 16 in Oosterwolde	1 oktober 2013
Jan Frankensingel 18 in Oosterwolde	23 september 2013
Duistereweg 2, 4, en 6, Jan Frankensingel 14, 16 en 18, Nanningaweg 32 en 34 in Oosterwolde	17 oktober 2013

Van het volgende adres is voorafgaand aan de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan al een reactie ontvangen:

Inspreker:	Datum ontvangst:
Jan Frankensingel 12 in Oosterwolde	10 juni 2013

5. Inhoud reacties en commentaar

Provincie Fryslân

Op 3 oktober 2013 heeft de provincie Fryslân per brief een vooroverlegreactie ingediend. Zij hebben een aantal opmerkingen.

Samenvatting reactie

1. De locatie aan de Duistereweg ligt buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’, zoals dat in de Verordening Romte Fryslân is begrensd en moet dus als uitbreidingslocatie worden aangemerkt. De provincie verzoekt om in de toelichting nader te benoemen dat deze woningen uit de reservepot van het woonprogramma van de gemeente kunnen worden gerealiseerd, en daarbij een tussenbalans aan te geven en/of de plancapaciteit anderszins te motiveren.
2. In het plan ontbreekt een nadere motivering dat de woonuitbreiding voor wat betreft de woonkwaliteiten (duurdere segment) past binnen het Woonplan. De provincie verzoekt om in de toelichting van het plan hier nader op in te gaan.
3. De provincie adviseert om de landschappelijk inpassing te borgen, door in de planregels een voorwaardelijke bepaling op te nemen.

Commentaar

1. Het bestemmingsplan Duistereweg is niet opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonplan 2011-2020, dat onderdeel uitmaakt van het Woonplan. Wel stelt het Woonplan (pagina 5) het volgende:
Het programma is opgebouwd uit het gemeentelijke restrictiegetal tot 2010 (328 woningen) en een aandeel van 37,5% in de regionale basisruimte vanaf 2010 (198 woningen). Afgeleid van dat totaal van 526 woningen ontstaat er een maximale woningbouwruimte van 60%, zijnde 316 woningen op uitleglocaties voor de periode 2008 tot 2016.
De zeven woningen in het plan ‘Duistereweg’ passen ruimschoots binnen deze woningbouwruimte. De toelichting is op dit punt aangevuld.

2. In het Woonplan is op basis van een viertal uiteenlopende scenario's de kwalitatieve woningbehoefte in kaart gebracht. Voor het segment hoger dan € 300.000 is de behoefte geraamd op circa 77 tot 166 woningen. Er is voor dit duurdere segment nog een inhaalslag te maken. De zeven woningen in het bestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde sluiten ook in dit opzicht dus aan bij het Woonplan.
3. Het advies van de provincie is op dit punt overgenomen en verbreed. Naast een voorwaardelijke bepaling voor de opgaande beplanting zijn in de regels van de bestemming 'Woongebied' en 'Agrarisch - Agrarisch gebied' ook voorwaardelijke bepalingen voor de aanleg van de weg respectievelijk wadi opgenomen. Hierdoor is de ontwikkelaar verplicht om - voorafgaand aan de kaveluitgifte - de opgaande beplanting, weg en wadi te realiseren.

Wetterskip Fryslân

Op 3 september 2013 heeft het Wetterskip Fryslân per e-mail een vooroverlegreactie ingediend.

Samenvatting reactie

1. Wetterskip Fryslân geeft aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wateradvies is opgenomen in het bestemmingsplan.

Commentaar

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Duistereweg 2

Op 2, 7, 14 en 16 oktober 2013 heeft inspreker per e-mail gereageerd op het plan.

Samenvatting reacties

Reactie d.d. 2 oktober 2013:

1. Inspreker gaat in de e-mail van 2 oktober 2013 inhoudelijk niet in op het bestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde.

Reactie d.d. 7 oktober 2013:

2. De reactie van 7 oktober 2013 heeft dezelfde inhoud als de reactie van 2 oktober 2013 en gaat inhoudelijk niet in op het bestemmingsplan Woningbouw Duistereweg te Oosterwolde.

Reactie d.d. 14 oktober 2013:

3. Inspreker stelt in de e-mail van 14 oktober 2013 dat het bedrijfspand (aangeduid als 'speciale vorm van woongebied – wonen-werken') midden in het woongebied komt te staan. Inspreker is van mening dat de situering van deze aanduiding in het bestemmingsplan illegaal is aangezien bovenliggende percelen aan de Duistereweg - onder meer Duistereweg 2 - juridisch gezien geen woonfunctie betreffen en de gemeente hier in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geen woonbestemming op heeft willen leggen.

Reactie d.d. 16 oktober 2013:

4. Inspreker geeft aan zich aan te sluiten bij de inspraakreactie van Duistereweg 6, binnengekomen op 24 september 2013. Deze inspraakreactie wordt verderop in deze nota beantwoord.
5. Verder geeft inspreker aan dat de functies, categorie 1 en 2, precies dezelfde zijn als verder gelegen bedrijventerreinen in de straat (Duistereweg). Deze vallen ook in categorie 1 en 2. Inspreker is van mening dat het nieuwbouwplan feitelijk gezien ook een bedrijventerrein betreft.

Commentaar

1. Deze reactie valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
3. Dat er sprake zou zijn van een bedrijfspand midden in een woongebied, of van een situatie die geen rekening houdt met de bovenliggende kavels, berust op een misverstand. Het gaat hier om een woon-werkkavel, waar uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die - zoals bijvoorbeeld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is aangegeven - toelaatbaar zijn binnen een woonomgeving. Gedacht kan worden aan zakelijke dienstverlening. Ook in andere bestemmingsplannen voor woongebieden binnen de gemeente Ooststellingwerf zijn dergelijke activiteiten vaak mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van 'aan-huis-verbonden-bedrijvigheid'. Er is op de 'kopkavel' (de noordoostelijke kavel) bewust gekozen voor een dergelijke woon-werkconstructie, omdat daarmee de bestaande planologische rechten aan de Duistereweg het best gewaarborgd zijn. Voor de kavels ten noorden van deze weg gelden inderdaad bedrijfsbestemmingen, waarvan een aantal - op grond van overgangsrecht - bedrijfscategorieën tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Dit vraagt om een afstand van minimaal 50 meter tot woningen. Door voor een woon-werkkavel te kiezen worden deze bedrijfsbestemmingen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt (wat tot planschade zou kunnen leiden). Ook qua ruimtelijke inrichting krijgt de 'kopkavel' een inrichting die past bij zijn ligging op de overgang van bedrijfsgebied naar woongebied. In de beeldkwaliteitsparagraaf zijn hiervoor specifieke eisen opgenomen. Daarbij wordt zowel recht gedaan aan de grotere bouwmassa's ten noorden van de Duistereweg als aan het meer kleinschalige karakter van het aangrenzende woongebied.
4. De inspraakreactie van Duistereweg 6, binnengekomen op 24 september 2013, wordt verderop in deze nota (zie hieronder) beantwoord.
5. Zie de beantwoording bij punt 3.

Duistereweg 6

Op 24 september 2013 heeft inspreker per brief gereageerd op het plan.

Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan dat in het verleden, zowel in 1988 (mondeling) als in 1992 (per brief), door de gemeente is toegezegd dat er geen toekomstige woningbouw in het plangebied zou plaatsvinden.
2. Verder geeft de inspreker aan dat het uitzicht wordt belemmerd. De huizen worden naar optiek van de inspreker behoorlijk groot, met een oppervlakte van 500 m².
3. Het bestemmingsplan stelt verder dat er sprake is van opgaande beplanting c.q. een besloten karakter. Inspreker is van mening dat dit niet zo is.
4. Inspreker stelt dat de woning in waarde zal dalen.
5. Verkeerslichten zullen vanaf de insteekweg in de woning van de inspreker schijnen. Dit verstoort het woongenot. Ook dit leidt tot waardedaling.
6. De gemeente schendt het vertrouwensbeginsel. De planologische ontwikkelingen kunnen volgens inspreker niet als normale maatschappelijke ontwikkelingen worden beschouwd, aangezien de gemeente heeft toegezegd dat er geen woningbouw plaats zou vinden.
7. Inspreker geeft aan, hoe dan ook, door het besluit onevenredig te zullen worden benadeeld. Inspreker wil hiervoor nadeelcompensatie tegemoet zien.

8. Inspreker wil graag op de hoogte worden gehouden van de plannen.
9. Inspreker vraagt zich af of er extra parkeerplaatsen aan de Duistereweg worden aangelegd.

Commentaar

1. Er is bij de gemeente geen brief bekend hierover.
2. De woningbouw zal inderdaad tot enige belemmering in uitzicht leiden. Het gaat hier om grote woningen op ruime kavels. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
3. Rondom het plangebied zijn bomen aanwezig, die wel degelijk een opgaande beplanting vormen en een besloten karakter uitstralen. Vanaf het perceel van inspreker geldt er daarentegen ook een uitzicht op het plangebied.
4. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
5. Er zal aan de grens van het plangebied een insteekweg gerealiseerd moeten worden. Voor dit plan lijkt de betreffende locatie het meest geschikt. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
6. Zie de beantwoording bij punt 1.
7. Zie de beantwoording bij punt 4.
8. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenuws, de Staatscourant en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zal er een brief met de beantwoording van de inspraakreactie worden verzonden.
9. Er zullen geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Duistereweg. Het plangebied voldoet aan de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van parkeren.

Duistereweg 9

Op 18 oktober 2013 heeft inspreker per brief gereageerd op het plan.

Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan dat het woongenot de afgelopen jaren sterk is afgenomen en dat het nieuwe plan dit woongenot verder aantast.
2. Volgens de inspreker worden in het nieuwe plan bij de woningen kleinschalige bedrijven toegestaan. Hierdoor neemt het verkeer sterk toe.
3. De afstand tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie dient 200 meter te bedragen (adviesafstand). Deze installatie is recent aanzienlijk uitgebreid. Inspreker verzoekt de afstandseis te onderzoeken in relatie tot het nieuwe plan.

Commentaar

1. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
2. Kleinschalige bedrijven zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – wonen-werken'. Verder zijn in de gehele bestemming 'Woongebied' aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Bij de laatstgenoemde beroepen en bedrijven geldt, dat de woonfunctie hier centraal staat en dat de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Wat betreft kleinschalige bedrijven, zoals genoemd in het bestemmingsplan, geldt dat deze een verkeersaantrekkende werking kunnen hebben die de woonfunctie overstijgt.

Wat betreft de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven geldt dat deze de woonfunctie niet overstijgen.

Hoe dan ook zal de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt leiden tot toename van verkeer. Uit de onderzoeken die in de toelichting zijn verwerkt blijkt echter dat hierbij geen plandrempels worden overschreden.

3. De afstand van de rioolwaterzuiveringsinstallatie tot de hoofdgebouwen binnen de woonbestemming bedraagt minimaal 200 meter. Er ligt wel bebouwingsruimte voor bijgebouwen binnen de hinderzone, maar bijgebouwen hebben geen verblijfsfunctie en vormen daarom geen belemmering.

Jan Frankensingel 14

Op 15 oktober 2013 hebben insprekers per e-mail gereageerd op het plan.

Samenvatting reactie

1. Insprekers geven aan dat in het verleden door de gemeente is aangegeven dat er geen toekomstige woningbouw in het plangebied zou plaatsvinden. Dit in verband met de aanwezigheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
2. Verder geven de insprekers aan dat het uitzicht wordt belemmerd, er door de bouw ruimte aan de groenvoorziening wordt onttrokken en dat de waarde van de woning wordt aangetast.

Commentaar

1. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.
2. Voor eventuele waardedaling kunnen insprekers een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Jan Frankensingel 16

Op 1 oktober 2013 heeft inspreker per brief gereageerd op het plan.

Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan dat het plan ervoor zorgt dat het vrije uitzicht aan de achterkant van de woning wordt belemmerd en dat dit tot gevolg heeft dat de waarde van de woning zal dalen en het in de toekomst onmogelijk wordt om de woning te verkopen.
2. Als laatste geeft inspreker aan dat er in het verleden, bij aankoop van de woning in 1996, een mondelinge toezegging is gedaan dat er op deze locatie geen woningen gebouwd gaan worden.

Commentaar

1. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
2. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.

Jan Frankensingel 18

Op 23 september 2013 hebben insprekers per brief gereageerd op het plan.

Samenvatting reactie

1. Insprekers zijn in het jaar 2008 aan de Jan Frankensingel komen wonen. Altijd was er aangegeven dat er achter de woningen geen woningbouw mocht plaatsvinden in verband met de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarom hebben insprekers de woning toen gekocht.

2. Insprekers geven aan dat het plan ervoor zorgt dat het vrije uitzicht aan de achterkant van de woning wordt belemmerd en de woning hierdoor minder waarde krijgt. Het woongenot wordt aangetast.

Commentaar

1. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.
2. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Duistereweg 2, 4, en 6, Jan Frankensingel 14, 16 en 18, Nanningaweg 32 en 34 in Oosterwolde

Op 17 oktober 2013 hebben insprekers per brief een gezamenlijke reactie ingediend.

Samenvatting reactie

Insprekers hebben grote bezwaren tegen het plan om de volgende redenen:

1. Uitzichtbelemmering. Verder geldt er voor twee percelen de toezegging van de gemeente dat er geen woningbouw zou plaatsvinden in het plangebied.
2. Nabijgelegen percelen aan de Duistereweg en Jan Frankensingel betreffen allemaal woonhuizen, die worden getroffen door het plan.
3. Er staat een bedrijventerrein categorie 1 en 2, met een oppervlakte van 2000 vierkante meter, gepland op perceel 1. Dit bedrijventerrein, vermeld als 'specifieke vorm van woongebied – wonen-werken' heeft dezelfde mogelijkheden (ook qua bebouwingmogelijkheden) als de bedrijven op het bedrijventerrein aan de Duistereweg. Insprekers vragen zich af wat de noodzaak van deze bedrijfslocatie is, en wat het gemeentelijk beleid hierop is.
4. Veel drukte en lawaai, in plaats van een rustige landelijke weg die het nu is.
5. Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd in het plan. Parkeren vindt plaats bij de woningen of in het openbaar gebied. Er moet voorkomen worden dat er aan de Duistereweg auto's worden geparkeerd. Dit zou leiden toch nog meer uitzichtbelemmering. Er wordt een parkeerverbod voorgesteld.
6. Insprekers zijn het niet eens met het 'besloten karakter' van de Duistereweg (toelichting, pagina 15, paragraaf 3.1) aangezien men nu een fraai uitzicht heeft op het plangebied.
7. Auto's zullen recht in de woning van Duisterweg 6 schijnen vanaf de insteekweg.
8. Insprekers vragen zich af hoe het terrein van het plangebied zal worden onderhouden.
9. Insprekers melden dat het in het voorontwerp wordt gesproken dat 'er rekening wordt gehouden met de huidige bebouwing aan de Duistereweg'. Zij kunnen zich niet in de term 'bebouwing' vinden als omschrijving voor hun woningen.
10. Er zal bij doorgang van het plan sprake zijn van planschade.
11. Men wil graag dat het bestuur omgaat met de belangen van de omwonenden en van de verdere stappen op de hoogte worden gehouden.

Commentaar

1. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.
2. Het klopt dat het plangebied is omgeven door woningen (en/of bedrijfswoningen), die gedeeltelijk uitkijken op het plangebied.
3. Zie het commentaar bij punt 3 onder het kopje 'Duistereweg 2'.
4. Er vindt enige verdichting plaats van het landschap. Het betreft hier een locatie, waarbij dergelijke ontwikkelingen naar onze mening onder het maatschappelijk risico vallen.

5. Een parkeerverbod voor de Duistereweg valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
6. Rondom het plangebied zijn bomen aanwezig, die wel degelijk een opgaande beplanting vormen en een besloten karakter uitstralen. Vanaf het perceel van insprekers geldt er daarentegen ook uitzicht op het plangebied.
7. Er zal aan de grens van het plangebied een insteekweg gerealiseerd moeten worden. Voor dit plan lijkt de betreffende locatie het meest geschikt. Voor eventuele waardedaling kunnen de insprekers een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen.
8. Er zijn nog geen afspraken gemaakt. De gemeente zal een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar sluiten waarin het onderhoud van de openbare ruimte is gewaarborgd.
9. Onder de definitie van 'bebouwing' wordt verstaan: 'het geheel van gebouwen'. Ook (bedrijfs-)woningen vallen hieronder.
10. Voor eventuele waardedaling kan inspreker een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen.
11. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenuws, de Staatscourant en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zal er een brief met de beantwoording van de inspraakreactie worden verzonden.

Jan Frankensingel 12

Op 10 juni 2013 heeft inspreker per brief gereageerd op het plan. Deze reactie is ingediend voorafgaand aan de kennisgeving van de terinzagelegging van het plan. Wel nemen wij deze reactie mee in deze nota.

Samenvatting reactie

1. Inspreker heeft geen aanschrijving gehad van de vooraankondiging van het plan. Dit wordt betreurd en de inspreker betwijfelt of de overheid (lees: gemeente) hiermee kan volstaan.
2. Verder brengt inspreker in herinnering dat mensen in 1960/1970 aan de Jan Frankensingel zijn komen wonen en er toen werd aangegeven dat er achter de woningen (rioolwaterzuiveringsinstallatie) geen woningbouw zou plaatsvinden.
3. Daarnaast wordt bij de realisatie van de plannen het uitzicht belemmerd, wordt door het plan ruimte aan de groenvoorziening onttrokken en zal er nog meer verval van de natuur(waarden) plaatsvinden.
4. Verder zal het plan zal nog moeten worden voorgelegd aan de welstandscommissie.
5. Inspreker sluit af met de opmerking dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie nog af en toe tot stank leidt, er geluidsoverlast van een hoorn aanwezig is (en dat deze verplaatst zou moeten worden) en dat er een betere groenstrook moet worden aangebracht om het ontsierende gebouw van de rioolwaterzuiveringsinstallatie te onttrekken aan het uitzicht van omwonenden.

Commentaar

1. De overheid is niet verplicht tot het sturen van een persoonlijke brief ten aanzien van de vooraankondiging van een bestemmingsplan. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenuws.
2. Er is bij de gemeente geen correspondentie bekend hierover.

3. Er vindt enige verdichting plaats van het landschap. Het betreft hier een inbreidingslocatie, waar dergelijke ontwikkelingen onder het maatschappelijk risico vallen.
4. In de beeldkwaliteitsparagraaf zijn welstandscriteria opgenomen, waar de toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen aan zullen worden getoetst.
5. Deze opmerking valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

6. Lijst van wijzigingen

Onderstaand is een lijst weergegeven van wijzigingen die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Deze wijzigingen zijn deels een gevolg van het gevoerde vooroverleg met overheden en overlegpartners, gedeeltelijk een gevolg van de inspraak en gedeeltelijk ambtshalve (dat wil zeggen: vanuit inbreng van de gemeente als bevoegd orgaan voor de ruimtelijke ordening).

Wijzigingen als gevolg van vooroverleg en inspraak

Plandeel	Sectie	Aanpassing
Toelichting	Paragraaf 2.2	In het kader van het Woonplan is een nadere onderbouwing gegeven van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte.
	Paragraaf 3.2	De paragraaf is aangevuld met beeldkwaliteitseisen.
Regels	Artikel 3 en 4	In de artikelen 4 is een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin geregeld is dat de ontwikkelaar <u>voorafgaand</u> aan de kaveluitgifte de opgaande beplanting, weg en wadi aanlegt.
Verbeelding	N.v.t.	N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen

Plandeel	Sectie	Aanpassing
Toelichting	Hoofdstuk 1	De tekst is gewijzigd in: <i>Het plangebied maakt op dit moment deel uit van de beheersverordening 'Oosterwolde', vastgesteld op 20 mei 2014, waarin het is aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Aangezien woningbouw in strijd is met deze functieaanduiding, is een herziening van de vigerende beheersverordening noodzakelijk (het onderhavige plan voorziet hier in).</i>
	Paragraaf 2.1	Er is een paragraaf toegevoegd waarin wordt ingegaan op de 'ladder van duurzame verstedelijking'.
	Paragraaf 2.2	Naar aanleiding van de nieuwe Verordening Romte Fryslân is de tekst

		<p>in deze paragraaf als volgt aangepast: <i>Het Streekplan is verder uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân (1 augustus 2014). Uit deze verordening blijkt dat het plangebied buiten het 'bestaand stedelijk gebied ligt' (BSG). Dit betekent onder meer dat deze begrenzing herzien moet worden en dat de gemeente geen gebruik kan maken van het zogeheten 'plafondloos' bouwen, dat alleen voor het BSG geldt. De provincie past de begrenzing van het BSG periodiek aan. Na goedkeuring van onderhavig plan zal de komgrens van Oosterwolde aan de begrenzing van het plangebied worden aangepast.</i></p>
	Paragraaf 2.3	<p>De tekst is gewijzigd in: <i>De gemeente heeft in de beheersverordening 'Oosterwolde 2014' een agrarische functie aan het plangebied toegekend. Hierna is een uitsnede van de huidige verbeelding opgenomen. Zoals gezegd in de inleiding, zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld om de woningbouw mogelijk te maken.</i></p>
	Paragraaf 2.3	<p>De volgende tekst is toegevoegd: <i>Het Woonplan raamt de actuele behoefte voor uitleglocaties op 316 woningen. Deze behoefte heeft betrekking op de periode 2008-2016. Daarnaast is er vraag naar circa 77-166 woningen binnen het segment > € 300.000. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 past de beoogde woningbouw binnen het plangebied bij deze vraag.</i></p>
	Paragraaf 3.1	<p>De paragraaf is uitgebreid met de cultuurhistorische situatie van het plangebied.</p>
	Paragraaf 3.3	<p>De paragraaf is tekstueel enigszins aangepast naar aanleiding van wijzigingen op de verbeelding.</p>
	Hoofdstuk 5	<p>Het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid is aangepast naar aanleiding van de afgesloten anterieure overeenkomst.</p>
	Hoofdstuk 6	<p>Het hoofdstuk Maatschappelijke Uitvoerbaarheid is aangepast naar aanleiding van de overleg en inspraak.</p>

Regels	Artikel 1 lid a	Het identificatienummer van het plan is veranderd naar: <i>NL.IMRO.0085.00bpDuistereweg-ON01</i>
	Artikel 1	Toevoeging van definitie van ‘agrarische cultuurgrond’: <i>grasland, akkerbouw en vollegrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt;</i>
	Artikel 3	Wijziging van ‘Artikel 3 - Groen’ naar ‘Artikel 3 - Agrarisch - Agrarisch gebied’.
	Artikel 3.1 lid a	Wijziging van artikel naar: <i>De voor ‘Agrarisch – Agrarisch gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>a. agrarische cultuurgrond en groenvoorzieningen;</i>
	Artikel 4.2.2	De volgende regel is toegevoegd: <i>bijbehorende bouwwerken dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 4.2.4 (regeling bijbehorende bouwwerken).</i>
	Artikel 4.2.3	De volgende regel is toegevoegd: <i>c. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of in het verlengde van het hoofdgebouw te worden gebouwd.</i>
	Artikel 9.1 lid a	De tekst is gewijzigd in: <i>de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit om constructieve redenen noodzakelijk is.</i>
Verbeelding	N.v.t.	De bestemming ‘Groen’ is veranderd in ‘Agrarisch - Agrarisch gebied’.
		Aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Duistereweg, is er over een smalle strook een functieaanduiding ‘groen’ toegevoegd.
		Aan de noordoostzijde van het plangebied is de omvang van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van woongebied - wonen-werken’ enigszins verkleind.
		Het bouwvlak van de zuidwestelijke bouwkvael is enigszins verkleind, zodat

		er geen overlapping meer plaatsvindt met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'.
--	--	---

Bijlage 1: gebundelde reacties vooroverleg en inspraak