

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan

Olde Venneweg/Tolhuisweg fase 3, Witharen

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	14

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 18 oktober 2023. Via www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerp van het bestemmingsplan raadpleegbaar, evenals bij de publieksdienst in het gemeentehuis.

Bekendmaking

De ter inzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) van 6 september 2023.

Zienswijzen

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hierna puntsgewijs behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen. Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en omdat dit zienswijzenverslag op internet zal worden geplaatst, zijn de zienswijzen daar waar noodzakelijk geanonimiseerd.

1. Zienswijze 575422

Samenvatting zienswijze:

1. Door de nieuwbouw fase 3 heeft indiener van de zienswijze geen uitzicht meer op de Balkerkweg.
2. De nieuwbouw leidt tot waardevermindering van de woning van indiener van de zienswijze.
3. Gevreesd wordt voor geluidhinder.
4. Plaatselijk belang zegt dat de woningen nodig zijn voor de jeugd, die dan in Witharen blijft. Deze kunnen de woningen echter niet betalen.
5. In De Stentor is in september vermeld dat het plan onmisbaar is voor school. Maar kinderen gaan alleen naar de Peuterspeelzaal, daarna naar Ommen en komen niet in Witharen op school.
6. Alleen de ontwikkelaar heeft er belang bij en verdient eraan.

Reactie gemeente:

1. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling heeft altijd een zekere impact op de omgeving. Er bestaat echter geen recht op (het behoud van) uitzicht over gronden van derden.
2. Wanneer er sprake is van schade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan kan een aanvraag om vergoeding van planschade worden ingediend. Meer informatie hierover staat op de gemeentelijke website.
3. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd, onderbouwd met een akoestisch onderzoek, is er geen overschrijding van geluidsnormen te verwachten.
4. Voor deze woningen is belangstelling door huidige bewoners in Witharen die starten of doorstromen en door mensen die in het verleden uit Witharen vertrokken zijn en willen terugkeren.
5. In Witharen is ook een basisschool aanwezig. Wanneer er meer kinderen in Witharen komen wonen kan dit bijdragen aan het behoud van de school.
6. Ook het algemeen belang is gediend bij het bouwen van woningen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2. Zienswijze 577495

Samenvatting zienswijze:

1. Door dit plan raakt indiener van de zienswijze het vrije uitzicht kwijt. Als dit plan gerealiseerd wordt kijkt deze op de achtertuinen van de nieuwe wijk. Hierdoor zal de waarde van de eigen woning dalen als ook het woongenot.
2. Er is afgesproken dat er groene aanplant zal komen zodat zicht op de achtertuinen vermindert zal worden.

Reactie gemeente:

1. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling heeft altijd een zekere impact op de omgeving. Er bestaat echter geen recht op (het behoud van) uitzicht over gronden van derden. Wanneer er sprake is van schade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan kan een aanvraag om vergoeding van planschade worden ingediend. Meer informatie hierover staat op de gemeentelijke website.
2. Dit is juist. Er worden hagen aangeplant als afscheiding tussen de achtertuinen en het openbaar gebied, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.2. van de toelichting bij het bestemmingsplan.
Om de uitvoering hiervan beter te borgen wordt aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om de planregels uit te breiden met een voorwaardelijke verplichting om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.

3. Zienswijze 577657

Samenvatting zienswijze:

1. De initiatiefnemer heeft contact met indiener gehad omdat het project tegenover de eigen woning is. Beloofd is een groene afscheiding te maken tussen de nieuwbouw en de Balkerweg. Deze zou bestaan uit bomen en struiken, zodat het uitzicht niet vervuild wordt door schuren afrasteringen etc.
2. De uitrijweg is nu gesitueerd in de noordzijde precies daar waar de drukke fietsweg langs de rijweg loopt. Er is daar geen grasstrook tussen. Om gevaar van aanrijding met fietsers en andere tweewielig verkeer te voorkomen en om te voorkomen dat een wagen de fietsstrook meeneemt, is het verzoek om de uitrijweg ongeveer 25 meter naar het zuiden te verleggen. Hierdoor ontstaat een buffer tussen tweewielig verkeer en motorverkeer.

Reactie gemeente:

1. Dit is juist. Er wordt een groene zone gecreëerd tussen de woningen en de Balkerweg, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.2. van de toelichting bij het bestemmingsplan.
Om de uitvoering hiervan beter te borgen wordt aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.
2. Ter hoogte van de aansluiting is nog een grasstrook aanwezig tussen het fietspad en de rijbaan. Er is hier genoeg ruimte om een goede aansluiting te creëren.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om de planregels uit te breiden met een voorwaardelijke verplichting om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.

4. Zienswijze 578311

Samenvatting zienswijze:

1. Wederom wordt er in fase 3 een klassescheiding toegepast. De vrijstaande huizen worden allen op een rij gezet en aan de andere kant de 2- 4 onder een kap huizen. Dit geeft weer een mogelijke klassescheiding wat nu ook in fase 1 en 2 te zien is.
2. Als gevolg van de opschuiving van de huizen in fase 2 worden de in artikel 2.2.3 (Woningbouwlocatie) van dat bestemmingsplan geplande doorzichtslijnen teniet gedaan. Hiervoor zal een planschadeverzoek worden ingediend.
3. In het bestemmingsplan Woningbouw Tolhuisweg fase 2 wordt genoemd dat op het perceel Balkeweg 60, een drietal gebouwen van het vroegere Tolhuis, afzonderlijk en tezamen aangewezen zijn als rijksmonument. In het huidige bestemmingsplan lijkt alleen een verwijzing naar het Tolhuis te worden gedaan en niet naar alle 3 rijksmonumenten. Een rijksmonument is een nationaal belang. Belangrijke keuze in de stedenbouwkundige opzet voor dit plan is om de rijksmonumenten in de vrije setting te respecteren. Verzocht wordt de rijksmonumenten te respecteren en Het Oversticht te benaderen voor advies over een monumentenvergunning.
4. Op de noordelijke grens tussen einde fase 2 en de Olde Venneweg, zou ook een groene afscheiding komen. Echter is deze in de nieuwe impressie tekening van paragraaf 2.2.2. geheel komen te vervallen. Terwijl dit juist voorzien was om de afscherming van het de 3 rijksmonumenten op het Tolhuis (Balkeweg 60) te waarborgen.
5. In paragraaf 2.2. wordt verwezen naar toekomstvisie 2020-2025 van Plaatselijk Belang Witharen. Echter bij navraag bij plaatselijk beland Witharen, waren zij niet op de hoogte van de status van fase 3 nog van enig document. Daarom lijkt het mij niet kloppend, ook kijkend naar de jaren in de toekomst visie dat fase 3 al gewenst/bekend was als voornemend gebied. Plaatselijk belang gaf aan nog druk bezig te zijn met de nieuwe toekomstvisie van Witharen. Daarom acht indiener van de zienswijze alle verwijzingen naar dit document niet van toepassing en geen juiste schets te geven van de huidige situatie.
6. In paragraaf 2.2.2. wordt er gesproken over sluipverkeer tegengaan. Echter staat dit in contrast met het ingediende bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan reeds twee percelen zijn meegenomen met ontsluiting op Olde Venneweg, is nog een extra ontsluiting op de Balkeweg niet wenselijk/noodzakelijk. De ontsluiting aan de Olde Venneweg met de Witharenweg weer openstellen lijkt een betere oplossing. Zeker kijkend naar de voornemende extra verkeersbewegingen die worden geschetst voor de caravanstalling en de B&B op de Olde Venneweg. Daarnaast is de verkeersveiligheid rond de school al een punt van aandacht, waarbij kijkend vanuit Balkbrug dit al een 4e ontsluiting zou betekenen vanuit Tolhuisweg op Balkeweg voor dit genoemde geringe aantal verkeersbewegingen.
7. In paragraaf 2.2.3 wordt het bouwen van een nieuwe loods en een legalisatie van een woning meegenomen. Echter is dit niet gemotiveerd. In paragraaf 3.1.3 wordt de omgebouwde schuur een bedrijfswoning genoemd. Of zijn het twee woningen die tot een reguliere woning worden omgezet? Over de verleende vergunning voor de varkensstal wordt alleen

voornemens gesproken tot intrekking, maar dit alleen indien er voldaan wordt aan legalisatie en bouw van caravanstalling, B&B etc. Dit lijkt in het kader van toetsing erg onduidelijk.

8. In paragraaf 3.1.3 wordt er een tabel getoond van kwantitatieve behoefte. Echter het laatste rapport van het EIB laat juist een afname aan behoefte binnen de gemeente Ommen zien. Ook het CBS meldt dat de vraag naar nieuwbouwhuizen is gekelderde.
9. Ook kijkend naar de bevolkingsontwikkeling op de site regiobeeld.nl is alleen een stabilisering / krimp te zien.
10. In paragraaf 3.2.1.1 wordt ingegaan op het donkertegebied in de planlocatie. Echter is niet duidelijk hoe een caravanstalling en B&B geen invloed hierop zullen hebben. Het lijkt juist een caravanstalling waar veel verkeersmomenten zijn in vroege en late uren een wens zullen hebben om een verlichte aan- en afkoppel omgeving te hebben. Met name voor gevelverlichting en rangeerverlichting. Ook B&B kenmerken zich door late aankomsten en vroege vertrekken.
11. In paragraaf 3.2.1.1 wordt ingegaan op het waterwingebied en de waarborging van de kwaliteit wordt gewaarborgd. De opslag van verpakte gevaarlijke stoffen lijkt toch een risico te vormen voor het waterwingebied.
12. In de conclusie van paragraaf 3.2.1.1 wordt verwezen naar een verbetering van de geurhinder voor de kern van Witharen. Echter is dit een aanname omdat de vergunning nog steeds gegeven is aan Olde Venneweg 3 en er onlangs ook een vergunning is verstrekt aan Witharenweg 8 voor het beginnen van een biologische varkenshouderij, welke op minder dan 500 meter van de kern van Witharen ligt.
13. In paragraaf 3.4.1. wordt het eigen karakter naar voren gebracht van de kernen. Echter kenmerkt de kern van Witharen zich door openheid en doorkijk en zichtlijnen. Daarom is in het verleden ook het Tolhuis hier geplaatst om vanuit alle kanten gezien te worden. Door het nog verder dicht zetten van dit gebied, zal dit karakter geheel verdwijnen en begint het een stedelijk karakter te krijgen. Daarom lijkt ons dat een onderzoek naar alternatieve locaties en behoeftes eerst zou moeten worden in kaart gebracht zodat geheel Witharen leefbaar blijft en zijn volledige karakter kan behouden. Tevens met het toekennen van een wit gestucte 2 onder 1 kap woning is het zicht / karakter van de 3 rijksmonumenten reeds zeer aangetast.
14. Paragraaf 4.4 geeft aan dat er geen geluidbelasting overschrijding is en dat er formeel een uitsluiting is bij 30 km/u zones. Echter is de Olde Venneweg een 60 km/u zone en is deel wat aan de Balkerweg ligt een 80 en 50 km/u zone. Het extra verkeer aan de Olde Venneweg voor de B&B en caravanstalling zal ook de nodige extra geluidsoverlast gaan geven en wordt niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.
15. In paragraaf 4.5 en 4.6 wordt een tabel getoond met bedrijven en hun richtafstanden. Echter wordt daar een aantal omliggende bedrijven niet meegenomen. Zoals te zien is op Rijksdienst ondernemend Nederland is er een veehouderij op Olde Venneweg 2(A) voor Rund, Schaap en Geit en ligt nog geen 100 meter verwijderd. Is er op Olde Venneweg 5 een Rund en Schaaphouderij. Op Balkerweg 63 een Rund en Varkenshouderij, etc. Ook de opstartende bio varkensboerderij aan de Witharenweg 8 wordt niet vermeld. Daarnaast staat er in dat Balkerweg 55 als Horeca bedrijf is, echter is deze vergunning naar Balkerweg 56 gegaan en wordt op 55 nieuwe huizen gebouwd. Alle hebben natuurlijk ook impact op de geur welke in 4.6 niet wordt meegenomen.

16. De in paragraaf 4.7 genoemde dag- nachtverdeling is waarschijnlijk nog een oude aanname voor Corona. Deze verdeling is door Corona flink verandert en is ook bij bijvoorbeeld energiemaatschappijen goed zichtbaar.
17. In paragraaf 4.7 wordt er ingegaan op de brandkraan. Echter wordt er wel verwezen naar een brandkraan bij fase 2 maar is er geen verwijzing naar de Olde Venneweg terug te vinden.
18. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de riolering. Het huidige persleiding wordt al gekenmerkt door bijna wekelijkse verstoppingen en kan de afvoer maar heel moeilijk aan. Nog een extra belasting van B&B, caravanstalling en nieuwbouw zou dit alleen nog maar verergeren. Na navraag is een uitbereiding of aanpassing ook nog niet bekend.
19. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de soortenbescherming. Het gebied kenmerkt zich juist door aanwezigheid van vele beschermde- en aandachtsoorten. De provincie Overijssel en de burens rond deze weide hebben veel geld, energie en aandacht gestoken om deze groep van beschermde en aandachtsoorten een betere omgeving te geven. Het plan bedreigt de rust in het gebied waar nu in Witharen ook de beschermde diersoorten leven zoals dassen, steenmarters, bunzingen en dit gebied als hun foerageergebied gebruiken. Een vergunningsaanvraag van de Wet natuurbescherming lijkt hier duidelijk van toepassing.
20. Alternatieve locaties zijn in het verleden reeds voorgelegd door plaatselijk belang Witharen en zijn niet eerst onderzocht voor het indienen van fase 3.
21. De toetsing en de huidige uitvoering in fase 2 op cultuurhistorie lijkt niet aan te sluiten bij de werkelijkheid. De groene afscheiding is in fase 2 veranderd in schuttingen, schuren en garages/loodsen. Ook het witpleisteren van de twee onder een kap woning, doet afbreuk aan de 3 rijksmonumenten en de zichtbaarheid. Het verder inbouwen van deze 3 rijksmonumenten zal het karakter en cultuurhistorie alleen maar verder afbreken.
22. In paragraaf 4.12 lijkt de conclusie niet op juiste gronden gebaseerd te zijn. Reeds in fase 2 is parkeren een enorm probleem en worden de vrachtwagen, bussen, campers, auto's etc. al buiten de geplande gebieden neergezet. Ook wordt in de omschrijving geen B&B, caravanstalling, omzetten van bedrijfswoning en kippenshuur etc. meegenomen.
23. De vooroverlegpartners hebben niet inhoudelijk gereageerd wordt gezegd in paragraaf 6.2.1. Echter welke zijn dit? En hebben de partners die gereageerd hebben ook op dit projectplan met inachtneming van de bestemmingsaanpassingen op Olde Venneweg hun reactie gegeven? Dit aangezien in de vorige fase, deze aanpassingen totaal nog niet voorgenomen waren.
24. De toets ladder voor duurzame verstedelijking kent veel oude gegevens en bij naslag op de site van CBS al voor 2022 voorhanden welke andere beelden geven over behoefte, bewegingen etc. Waarom is hiervoor een oude voorstelling geven en niet van actuelere gegevens uitgegaan?
25. In het bodemonderzoek wordt verwezen naar verhoogde concentratie van barium en koper in fase 2. Wanneer we naar de details kijken van fase 3 wordt er voor fase 3 weer barium en nikkel als verhoogd aangegeven. Maar bij het bekijken van de uitslagen in bijlage III wordt opgemerkt dat de waardes voor koper, zink, nikkel en barium vaak hoger zijn. Een aanvullend onderzoek is nodig om te voldoen aan de wet bodembescherming, zeker in een drinkwatergebied. Tevens lijkt het dat Vitens betrokken dient te worden hierin en hun visie dient te geven.

Reactie gemeente:

1. Het betreft een plangebied van beperkte omvang. Binnen dit plangebied is sprake van 11 woningen in verschillende typen. Van klassescheiding is geen sprake.
2. Deze zienswijze heeft betrekking op fase 2, niet op het nu voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor fase 2 is reeds onherroepelijk.
3. In de plantoelichting worden de drie gebouwen van het vroegere tolhuis benoemd als Rijksmonument. Ook is Het Oversticht betrokken bij deze planontwikkeling.
4. Met fase 3 is sprake van een afronding van dit totaalproject. Met de voorgestelde landschapsmaatregelen wordt deze afrondende fase goed ingepast. Om de uitvoering hiervan beter te borgen wordt aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.
5. Plaatselijk Belang is vanaf het begin betrokken bij dit woningbouwplan en staat achter deze ontwikkeling.
6. Een tweede ontsluitingsweg is niet alleen relevant voor de toekomstige bewoners maar is ook van belang als tweede toegangsweg in geval van calamiteiten. Om te voorkomen dat er een kortere/snellere route zou ontstaan door deze woonstraten is gekozen voor een aantakking op de Balkerweg en niet op de Olde Venneweg. De ontsluiting van dit nieuwe woongebied heeft geen negatieve invloed op de verkeerssituatie bij de school.
7. Per abuis was de bedrijfswoning bestemd als plattelandswoningen en de plattelandswoning als reguliere woning. Bij de vaststelling zal dit gecorrigeerd worden. In de toelichting is wel degelijk de situatie aan de Olde Venneweg op de relevante aspecten beoordeeld. Zoals bijvoorbeeld in paragraaf 2.2.3, 4.2 en 4.5.
De vergunning voor de nog niet gerealiseerde varkensstal is inmiddels ingetrokken.
8. Op basis van cijfers van CBS en Primos is door Companen een woonprogramma voor de periode 2021-2025 voor de gemeente Ommen opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van een huishoudingstoename tot aan het jaar 2030. Dit beeld past bij de huidige vraag naar woningen in de gemeente Ommen. Ook landelijk gezien is er sprake van een groot woningtekort. Daarnaast zijn er concreet gegadigden voor de woningen in dit plan.
9. Zie reactie punt 8
10. Zoals in de genoemde paragraaf is toegelicht betreft het een functie die een reeds vergunde varkensstal vervangt. Ook kent het geldende bestemmingsplan al diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden. In planologisch opzicht heeft het nu voorliggende bestemmingsplan geen negatieve invloed ten aanzien van het donkertegebied, vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan.
11. Niet duidelijk is op welke 'verpakte gevaarlijke stoffen' indiener van de zienswijze doelt. Opslag van gevaarlijke stoffen wordt met dit plan niet beoogd. Daarbij zijn in het plan het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied aangeduid en zijn hieraan regels verbonden.
12. Met dit plan worden de mogelijkheden voor een intensieve veehouderij op de locatie Olde Venneweg 3 wegbestemd. De vergunning hiervoor is inmiddels ingetrokken.
13. Met het toevoegen van woningen wordt voorzien in een behoefte in Witharen, wat tevens bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid. Met het plan is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied en het is goed ingepast in de omgeving, waarmee van een onaanvaardbare aantasting van het karakter van Witharen geen sprake is. Een vermeende

aantasting van monumentale waarden door zaken die in het verleden zijn vergund en/of uitgevoerd zijn geen onderdeel van de planologische procedure.

14. De uitgangspunten in het akoestisch onderzoek kloppen inderdaad niet helemaal. Desondanks was in de ontwerpfase voldoende duidelijk dat er geen overschrijding van geluidsnormen dreigde. Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt het geluidsrapport aangepast.
15. Het perceel Olde Venneweg 2(a) heeft geen agrarische bestemming meer. De agrarische bestemming is in het bestemmingsplan "Woningbouw Tolhuisweg, Witharen" herbestemd tot 'Wonen'.
Olde Venneweg 5 en Witharenweg 8 zijn beschouwd in het onderzoek agrarische geur, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.
Aan de Balkerweg 63 worden paarden gehouden. Deze vormt met een afstand van ruim 230 meter geen belemmering.
Balkerweg 55 is inderdaad herbestemd van 'Horeca' naar 'Wonen'. Hiervoor is op 25 mei 2022 een bestemmingsplan vastgesteld.
Balkerweg 56 heeft de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. De afstand tussen deze locatie en het plangebied is ruimschoots meer dan 30 meter. Ook staan er diverse woningen tussen het plangebied en deze locatie.
16. Het externe veiligheidsrapport is beoordeeld door de Veiligheidsregio en akkoord bevonden.
17. In deze paragraaf is toegelicht welke voorzieningen zijn of worden getroffen in het kader van brandbestrijding. De aanwezigheid van een brandkraan in de nabijheid van woningen maakt hier onderdeel van uit, net als de tweede ontsluiting in het kader van de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
18. Zoals in de plantoelichting is aangegeven is de aansluiting van het gebied op het rioleringsstelsel onderdeel van de verdere uitwerking van het plan. Indien aanpassing nodig is zal deze uitgevoerd worden.
19. Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierin is onder meer onderzoek gedaan naar in het plangebied voorkomende soorten en de waarde van het gebied als foerageergebied. Zoals in het onderzoek uitgebreid is toegelicht is er geen vergunning vereist in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van het plan.
20. Aan de ontwikkeling, waarvan dit fase 3 is, is een locatiestudie voorafgegaan. Daarbij volgt het plan op een goede manier op de eerdere fases en vorm het hiermee een afronding van de dorpsuitbreiding.
21. Zienswijzen in deze planologische procedure kunnen geen betrekking hebben op zaken die buiten het plangebied liggen en eerder zijn vergund of uitgevoerd. Van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden is met het voorliggende bestemmingsplan geen sprake. Het plan is zorgvuldig ingepast, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden in de nabije omgeving.
22. In paragraaf 4.12 van de plantoelichting is onderbouwd dat in het plangebied aan de geldende parkeernormen voldaan kan worden. Dat hierin niet is ingegaan op de locatie Olde Venneweg 3 is omdat het parkeren daar volledig op eigen terrein opgelost moet en kan worden. De ontwikkelingen op dit perceel hebben geen invloed op de parkeersituatie in het woningbouwplan fase 3.

23. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd is deze voor advies voorgelegd aan diverse partijen. Weke dit zijn is in deze paragraaf uitgelegd , waarbij tevens is toegelicht wat er met hun opmerkingen is gedaan. De slotzin van deze paragraaf is echter niet juist. Hier staat ten onrechte 'De andere vooroverlegpartners hebben inhoudelijk niet gereageerd'. Echter alle partijen die bij het vooroverleg zijn betrokken hebben gereageerd en zijn al genoemd. Dit wordt gecorrigeerd.
24. In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt, om het marktgebied te bepalen, gekeken naar CBS-gegevens. De CBS-gegevens die in de Ladder zijn gebruikt, waren de meest actuele gegevens die ten tijde van het opstellen van het rapport bekend waren. Inmiddels zijn er CBS-gegevens beschikbaar tot en met het jaar 2022. Indien gekeken wordt naar de laatste verhuiscijfers, blijkt dat dit beperkte gevolgen heeft voor de bepaling van het marktgebied. Hoogstens kan gesteld worden dat het marktgebied iets groter wordt. Maar aangezien de beoogde ontwikkeling zich specifiek richt op de lokale bevolking, is dat hier niet het geval.
25. Het bodemonderzoek heeft als doel om te beoordelen of de grond geschikt is voor het beoogde doel, namelijk woningbouw. Dit is het geval. Aanvullend bodemonderzoek is niet vereist. Bij het beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw is geen rol voor Vitens weggelegd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot enkele aanpassingen.

- De planregels worden uitgebreid met een voorwaardelijke verplichting om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.
- Het akoestisch onderzoek wordt aangepast, waarbij onder andere de uitgangspunten in overeenstemming met de feitelijke situatie worden gebracht.
- De bestemming van het perceel Balkerweg 55 is inmiddels gewijzigd van Horeca naar Wonen. Dit wordt gecorrigeerd.

5. Zienswijze 581094

Samenvatting zienswijze:

1. Indieners van de zienswijze voelen zich niet betrokken bij de gemaakte plannen. Dit is een gemiste kans. Nu moet men een zienswijze indienen, terwijl dit ook bij de keukentafel als noabers had gekund. Verder toont het van weinig rekening houden met bestaande bewoners.
2. Er worden vraagtekens gesteld bij de aansluiting van de woningbouw aan de Olde Venneweg. Is het nodig om het karakter van deze landweg op te geven? Wat is de meerwaarde van het aansluiten? Waarom is een rondweg met aansluitingen op de Balkerweg niet voldoende? De aansluiting nodigt voetverkeer uit op een smalle landweg die daar niet geschikt voor is. Vooral in de donkere en natte wintermaanden levert dit in

combinatie met het zware verkeer op de Olde Venneweg niet bepaald wenselijke situaties op.

3. Afgevraagd wordt waarom het nodig is om het karakter van de Olde Venneweg verder te schaden door opritten te maken vanaf de Olde Venneweg naar twee van de acht nieuwe beoogde woningen. Waarom wordt er niet voor gekozen om deze woningen aan te sluiten op de Tolhuisweg? Bijvoorbeeld met een doodlopend pad op de plek waar nu een fietspad is beoogd. Dit geeft een beter gevoel van geborgenheid, vrijstaand wonen en behoud van het landelijke karakter voor zowel de bestaande als de nieuwe te verwelkomen bewoners.

Reactie gemeente:

1. Wij verlangen van initiatiefnemer dat zij bij ingrijpende planologische ontwikkelingen de omgeving betrekken. Dit houdt in dat omwonenden worden geïnformeerd en de kans hebben om op plannen te reageren. Het betrekken van omwonenden houdt echter niet in dat een ontwikkeling alleen plaats kan vinden wanneer iedereen het hiermee inhoudelijk eens is.
- 2+3 Door woningen met de voorzijde naar de Olde Venneweg te richten wordt hier een 'achterkantsituatie' voorkomen. Het realiseren van twee uitritten heeft geen grote invloed op het karakter van de Olde Venneweg. De bestaande bomen blijven behouden, waar de inritten tussen worden gelegd. Voor voetgangers en fietsers zijn deze woningen niet alleen via de Olde Venneweg bereikbaar maar ook via een langzaamverkeersroute die door het plangebied in zuidelijke richting loopt.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen.

III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp:

- Aan de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.
- In paragraaf 6.2.1 wordt de volgende regel geschrapt: "De andere vooroverlegpartners hebben niet inhoudelijk gereageerd".
- Het akoestisch onderzoek wordt aangepast, waarbij onder andere de uitgangspunten in overeenstemming met de feitelijke situatie worden gebracht.
- De horecafunctie van het perceel Balkeweg 55 is inmiddels vervallen. De toelichting wordt hierop aangepast.

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Per abuis was de bedrijfswoning bestemd als plattelandswoning en de plattelandswoning als reguliere woning. Bij de vaststelling wordt dit gecorrigeerd in de regels en op de verbeelding.
- Het stikstofonderzoek is geactualiseerd.