



GEMEENTE OLDEBROEK

Bijlage II

Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'

**Onderhavige bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit
tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'**

NB: Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van indieners zo veel mogelijk geanonimiseerd.

Ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'.

Ter inzage legging ontwerp van 30 maart 2011 tot en met 10 mei 2011.

Nr.	Gegevens indiener	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
79848	Notariaat Kremer, Postbus 40, 8090 AA Wezep. Betreffende het perceel Beeklaan 10.	In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning komen te vervallen. Verzocht wordt om deze mogelijkheid weer op te nemen.	<p>In het vigerende bestemmingsplan 'Oldebroek-Dorp' is ter plaatse een notariskantoor en een dienstwoning toegestaan, met een maximale goothoogte van 4,00 meter, een maximale hoogte van 8,00 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 55%.</p> <p>Het onderhavige bestemmingsplan is daarom aangepast, waarbij het bouwvlak 3 meter naar het westen is vergroot en een maximale bouwhoogte is toegestaan van 8,00 meter.</p> <p>In verband met deze toevoeging zijn de regels van de bestemming 'Kantoor' als volgt aangepast:</p> <p>De bestemmingsomschrijving onder a tot en met f in lid 1 is vervangen door de bestemmingsomschrijving onder a tot en met h:</p> <p>De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een kantoor;b. bedrijfs(boven)woning al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit; <p>met de daarbij behorende:</p>

			<p>c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs(boven)woning;</p> <p>d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;</p> <p>e. erven, terreinen en tuinen;</p> <p>f. groenvoorzieningen;</p> <p>g. paden en wegen;</p> <p>h. parkeervoorzieningen.</p> <p>In lid 2 sub 1 onder b is in de tabel de maximale bouwhoogte van de gebouwen verhoogd naar 8,00 meter;</p> <p>Sub 2 is vernummerd in sub 4 waarbij een nieuwe sub 2 en sub 3 zijn opgenomen:</p> <p>2. Voor het bouwen van de in artikel 21 lid 1 sub b vermelde bedrijfs(boven)woning gelden per bestemmingsvlak de volgende regels:</p> <p>a. de bedrijfs(boven)woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;</p> <p>b. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de bedrijfs(boven)woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;</p>
--	--	--	---

			<p>c. de maatvoering van de bedrijfs(boven)woning dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maximale goothoogte</th> <th>Maximale bouwhoogte</th> <th>Totale woonoppervlakte ten opzichte van de gebouwen oppervlakte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,00 meter</td> <td>8,00 meter</td> <td>50% met een maximum van 150 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>d. het aantal bedrijfs(boven)woningen mag niet meer dan één bedragen.</p> <p>3. Voor het bouwen van de in artikel 21 lid 1 sub c vermelde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs(boven)woning gelden per bestemmingsvlak de volgende regels:</p> <p>a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfs(boven)woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;</p> <p>b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;</p>	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Totale woonoppervlakte ten opzichte van de gebouwen oppervlakte	5,00 meter	8,00 meter	50% met een maximum van 150 m ²
Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Totale woonoppervlakte ten opzichte van de gebouwen oppervlakte							
5,00 meter	8,00 meter	50% met een maximum van 150 m ²							

			<p>c. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:</p> <table border="1" data-bbox="1393 379 2054 628"> <thead> <tr> <th data-bbox="1393 379 1543 552">Maximale goot-hoogte gebouwen</th> <th data-bbox="1543 379 1693 552">Maximale bouw-hoogte gebouwen</th> <th data-bbox="1693 379 1843 552">maximale bouw-hoogte overkappingen</th> <th data-bbox="1843 379 2054 552">Maximale gezamenlijke oppervlakte waaronder een zwembad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1393 552 1543 628">3,50 meter</td> <td data-bbox="1543 552 1693 628">5,50 meter</td> <td data-bbox="1693 552 1843 628">3,00 meter</td> <td data-bbox="1843 552 2054 628">100 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>In lid 4 zijn de specifieke gebruiksregels onder a tot en met i vervangen door de specifieke gebruiksregels onder a tot en met l:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning; b. het gebruik van de bedrijfs(boven)woning anders dan ten behoeve van het kantoor; c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel; d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie; e. het gebruik van de bedrijfs(boven)woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden; f. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen; 	Maximale goot-hoogte gebouwen	Maximale bouw-hoogte gebouwen	maximale bouw-hoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte waaronder een zwembad	3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²
Maximale goot-hoogte gebouwen	Maximale bouw-hoogte gebouwen	maximale bouw-hoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte waaronder een zwembad								
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²								

			<p>g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan ten behoeve van een kantoor, een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;</p> <p>h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;</p> <p>i. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfs(boven)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn; ▪ de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 100 m²; <p>j. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;</p> <p>k. het gebruik van de gronden voor het storten van afvalstoffen en van vuil;</p> <p>l. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen.</p> <p>Zienswijze gegrond verklaard.</p>
--	--	--	--

80615	Zuiderzeestraatweg 139A, 8096 BE Oldebroek.	Verzoek om de bestemming 'Centrum - 4' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 3', zodat de Rabobank zich in het pand kan vestigen.	Het verschil tussen de bestemmingen 'Centrum - 3' en 'Centrum - 4' is vooral een grotere bouwhoogte. Het is daarom niet mogelijk om de bestemming 'Centrum - 3' op te nemen. Wel is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum - 4' de zinsnede 'gebouwen ten behoeve van dienstverlening op de eerste bouwlaag' opgenomen. Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard.
80954	BBG bv, Postbus 16, 8096 ZG Oldebroek. Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 164.	Verzoek om binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' een bedrijfswoning toe te staan. Gesteld wordt dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de rijschool. Dan pas kan het bedrijf geheel worden verplaatst van de Lage Weide naar de Zuiderzeestraatweg. Overlast van door het dorp rijdende bussen en lesauto's kan dan worden beëindigd.	Voor deze bedrijfslocatie is in het verleden al een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze is sindsdien van het bedrijf vervreemd en heeft om die reden in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen (Zuiderzeestraatweg 164). De vorm en ligging van het bedrijfsperceel staan de bouw van een woning niet toe, zodanig dat deze past in het bestaande bebouwingsbeeld. Een goede ruimtelijke inpassing is niet mogelijk. Zienswijze ongegrond verklaard.
81538	Vaessen mode & trends, Zuiderzeestraatweg 144/140, 8096 CD Oldebroek.	In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om binnen het bouwvlak meerdere woningen te realiseren. In artikel 13 moet daarom op meerdere plaatsen de vermelding (boven)woning worden veranderd in meervoud (boven)woningen.	In het vigerende bestemmingsplan 'Oldebroek Kom' (vastgesteld 25 maart 1986) wordt in het artikel betreffende Centrumbebouwing waar indiener op doelt, onder meer gesproken over detailhandel met een daartoe dienende winkel in combinatie met een aangrenzende of daarboven gelegen woning.

		<p>Ook is de maximale maat betreffende de (boven)woning niet begrensd en geeft aan dat de huidige oppervlakte al meer bedraagt dan in het onderhavige bestemmingsplan is aangegeven.</p> <p>De maximale bouwhoogten aanpassen conform het vigerende plan.</p>	<p>Het is dus niet mogelijk om zonder meer meerdere woningen te realiseren.</p> <p>Wel is betreffende de maatvoering van de woning in de bestemming 'Detailhandel - 3' lid 2 sub 2 onder e toegevoegd: 'indien de totale woonoppervlakte ten opzichte van de gebouwenoppervlakte per bouwperceel meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mag deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering'.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gedeeltelijk gegrond verklaard.</p> <p>De betreffende panden maken deel uit van het bebouwingslint Zuiderzeestraatweg, een reeks van gebouwen langs een route, die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische bebouwingslinten kenmerken zich over het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en in de openbare ruimte. De bebouwingslinten vormen dan ook waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde.</p> <p>Het beleid van de gemeente binnen het bebouwingslint is gericht op het handhaven, het herstellen en het versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of een object.</p>
--	--	---	--

		<p>Indiener verzoekt om verschillende aanpassingen in de bestemmingsomschrijving. Het gaat hierbij dan om de zin: 'gebouwen en overkappingen ten behoeve van een winkel', uit te breiden met 'en detailhandel' en extra toevoegingen zoals inpandige bergingen bij de bovenwoningen en horeca-activiteiten.</p> <p>Begrenzing kernwinkelgebied. Indiener is van oordeel dat betreffend perceel ten onrechte buiten het kernwinkelgebied is gelaten in de Visie Oldebroek Centrum 2030. Indiener verzoekt om de begrenzing van het kernwinkelgebied aan te passen.</p>	<p>Dit betekent dat binnen het onderhavige bestemmingsplan alle goot- en bouwhoogten zijn geïnventariseerd en met een zekere marge in de betreffende artikelen zijn opgenomen. Hierbij is ook gekeken naar wat gebruikelijk is binnen andere bestemmingsplannen in de gemeente.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>Overeenkomstig de bestemmingen 'Detailhandel – 1' en 'Detailhandel – 2' is in de bestemming 'Detailhandel – 3' lid 1 onder a de zinsnede 'ten behoeve van een winkel' vervangen door de zinsnede 'ten behoeve van detailhandel'.</p> <p>Omdat onder het begrip detailhandel tevens ondersteunende horeca wordt verstaan, is het opnemen in de bestemmingsomschrijving van horeca-activiteiten niet nodig.</p> <p>Dit geldt ook voor het opnemen van een inpandige berging omdat er geen sprake is van een bovenwoning.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gedeeltelijk gegrond verklaard.</p> <p>Verondersteld wordt dat de aanwezige winkel ter plaatse door de gemeente planologisch gezien als ongewenst wordt beschouwd. Dit is zeker niet het geval. Waar het om gaat is dat met de nu ingezette beleidslijn wordt beoogd om het centrum van Oldebroek aantrekkelijker te maken.</p>
--	--	---	--

			<p>Uit onderzoek is gebleken dat het hiervoor gewenst is centrumvoorzieningen binnen een kernwinkelgebied te bundelen. Aanwezige winkels buiten het kernwinkelgebied behouden hun huidige (detailhandels)bestemming en worden zeker niet verplicht de winkel naar het kernwinkelgebied te verplaatsen.</p> <p>De panden zijn gelegen buiten het indicatieve kernwinkelgebied en derhalve bestemd in overeenstemming met het huidige gebruik. Het beleid is dat alleen in het kernwinkelgebied een bredere centrubestemming wordt toegekend om uitwisseling van bestemmingen passend in het centrum mogelijk te maken.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>
81539	<p>Zuiderzeestraatweg 144, 8096 CE Oldebroek.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 146-148.</p>	<p>Indiener verzoekt geen terras toe te staan in de bestemmingsomschrijving van het betreffende perceel. Dit gelet op de overlast van het (nu nog illegale) terras. Handhaving heeft tot dusver geen resultaat gehad.</p>	<p>In verband met de weinige ruimte die bij de horecabedrijven aan de Zuiderzeestraatweg tussen de voorgevel en de openbare ruimte aanwezig is, is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Horeca - 1' lid 1 onder e 'terrassen' komen vervallen.</p> <p>Om toch bij de horecabedrijven terrassen toe te staan, is onder j toegevoegd: 'terrassen achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw'.</p> <p>Omdat terrassen voor de voorgevel in feite als strijdig gebruik met de bestemming kunnen worden aangemerkt, is tevens in de bestemming 'Horeca - 1' lid 4 onder a toegevoegd de zinsnede: 'terrassen en'.</p> <p>Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>

81545	<p>Pleiter Makelaars & Taxateurs, Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 62/62A.</p>	<p>Woning is bestemd als 'Wonen - 2', vrijstaande woningen. Het betreft echter een dubbel woonhuis. Woning staat ook op de splitsingslijst. Indiener verzoekt om dit aan te passen.</p>	<p>Het betreffende pand is inderdaad een halfvrijstaande woning en heeft daarom de bestemming 'Wonen - 5' (halfvrijstaande woningen met een lage gootlijn) gekregen.</p> <p>Zienswijze gegrond verklaard.</p>
81657	<p>Viel Plantencentrum, Sterrebos 7, 8096 MN Oldebroek.</p> <p>Betreffende het perceel Feithenhofsweg 4.</p>	<p>1. In het vigerende bestemmingsplan was de term agrarisch gebruik niet opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan wel en heeft volgens indiener tot gevolg dat het telen van gewassen en het gebruik van de grond anders en ruimer is geworden. Tevens laat de nieuwe bestemming ook grondgebonden agrarische bedrijfsvoering/bedrijven toe.</p> <p>2. Tevens laat de bestemming paardenbakken en schuilhutten toe. Dit betreft een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>3. Binnen een aantal opgenomen bouwvlakken in het onderhavige bestemmingsplan is feitelijk nog niets gebouwd. Op de agrarische grond rondom die bouwvlakken mag nu nog gespoten worden met bestrijdingsmiddelen die schadelijk zijn voor de volksgezondheid. Het begrip gevoelige functie is geënt op bestaande gebouwen. Omdat er nog geen gebouwen/woningen staan, mag er niet gebouwd worden.</p>	<p>1 t/m 5 en 8. In verband met mogelijke beperkingen ten opzichte van het bedrijf van indiener, is het wenselijk om voor de strook grond grenzend aan het bedrijf van indiener, de 'beperkte' agrarische bestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Oldebroek West II 2005' over te nemen.</p> <p>Omdat er een aantal andere agrarische gronden aan de randen van het onderhavige bestemmingsplan liggen aansluitend aan het buitengebied, wordt de bestemming 'Agrarisch' gesplitst in de bestemming 'Agrarisch - 1' met grotendeels dezelfde beperkingen als in het bestemmingsplan 'Oldebroek West II 2005' en de bestemming 'Agrarisch - 2' met grotendeels dezelfde mogelijkheden die nu ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' zijn opgenomen.</p> <p>Tevens vervalt de bestemming 'Groen' binnen de nieuwe bestemming 'Agrarisch - 1'.</p> <p>Zienswijze-onderdelen gegrond verklaard.</p>

		<p>4. In de bestemming 'Groen' is in de regels genoemd dat er functieaanduidingen speeltuin en speelvoorzieningen voorkomen. Deze zijn niet opgenomen op de verbeelding en indiener wenst dat die aanduidingen niet worden toegekend aan de bestemming 'Groen' gelegen binnen 50 meter van zijn bedrijf.</p> <p>5. Verder mag de bestemming 'Groen' niet gebruikt worden voor buitenspeelruimte binnen een afstand van 50 meter van zijn bedrijf.</p> <p>6. Ten zuiden van het perceel Zuiderzeestraatweg 41 is in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. In het vigerende plan was deze grond bestemd als groen met een retentievijver. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de wateropvangmogelijkheid verdwijnt met als gevolg te verwachten wateroverlast vanuit de nieuwbouwwijk in de richting van het perceel van indiener.</p>	<p>6. Bij het destijds opstellen van het waterhuishoudkundig plan was inderdaad rekening gehouden met een mogelijke waterberging. Omdat het stedenbouwkundig plan daarna behoorlijk is gewijzigd en er andere mogelijkheden zijn opgenomen voor waterberging, is de waterberging ten zuiden van het perceel Zuiderzeestraatweg 41 naar verwachting niet meer nodig.</p> <p>Mochten er toch nog problemen ontstaan, dan kan dit ook worden opgevangen binnen de nieuwe bestemming 'Agrarisch – 1'. Er is namelijk in de bestemmingsomschrijving een mogelijkheid van waterberging ten dienste van de waterhuishouding opgenomen.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
--	--	---	--

		<p>7. Achter het perceel Zuiderzeestraatweg 100 is planologisch een extra vrijstaande woning met ruime tuin opgenomen. Indien er is van mening dat zowel het nieuwe woonbouwvlak als de tuin gevoelige functies zijn. Hierdoor wordt het gebruik van de omliggende agrarische gronden beperkt, wat ongewenst is.</p> <p>8. De gemeente heeft op de ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan niet gereageerd op meerdere inspraakonderdelen, waaronder op het verhaal groen/buitenspeelruimte.</p>	<p>7. Een goed woon- en leefklimaat wordt ter plaatse gegarandeerd door de opgenomen specifieke gebruiksregeling voor een spuitzone in de bestemming 'Agrarisch - 1' in het bestemmingsplan Buitengebied 2007.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>8. Zie beantwoording onder 1.</p>
81672	<p>Het Groene Schild, Postbus 638, 6700 AP Wageningen.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 46.</p>	<p>1. Indien er wordt verzoekt om de bestemming 'Tuin' aan de oostkant naast de woning te wijzigen in 'Wonen', teneinde de geldende bouwmogelijkheden te herstellen.</p>	<p>1. In de huidige situatie zijn naast de woning geen bijgebouwen aanwezig. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bestemmen van de feitelijke situatie. Daarmee wordt ook beoogd bestaande ruimtelijke kwaliteit te beschermen.</p> <p>Langs de Zuiderzeestraatweg gelden het open karakter van de bebouwing en de doorzichten naar de achterliggende polder als belangrijke kwaliteiten. Met de tuinbestemming wordt beoogd de bestaande openheid te beschermen voor zover deze bijdraagt aan de beschreven ruimtelijke kwaliteit. Achter de woning bestaan ruime bouwmogelijkheden.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>

		<p>2. Indiener is van oordeel dat de woonbestemming op het aangrenzende perceel Zuiderzeestraatweg 48 te ver naar achteren is verlengd. Het achterste deel zou agrarisch moeten zijn, aangezien het deel uit maakt van het omringend agrarisch gebied. Bebouwing van het achterste gedeelte zou leiden tot een aantasting van het landelijk buitengebied. Indiener wijst erop dat de aanwezige paardenbak gedeeltelijk illegaal is blijkens uitspraak van de Raad van State 200804289/1. De paardenbak is niet meer in gebruik en als gevolg daarvan begroeid geraakt. Er kan niet meer worden gesproken van een erf dat zo ver naar achteren doorloopt.</p> <p>3. Indiener maakt bezwaar tegen artikel 35 lid 6 sub 1 en 4 in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, waar is voorgescreven hoe en onder welke voorwaarden een paardenbak via afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan. Het kan ertoe leiden dat aan weerszijden van een smal perceel in de lintbebouwing aan twee zijden een paardenbak wordt gerealiseerd, wat leidt tot een dubbele belasting aan overlast. Een vaste minimale afstand zou beter zijn.</p>	<p>2. De grens van de woonbestemming ter plaatse is bepaald zowel op basis van het gebruik als op de eigendomssituatie. Op dit perceel was achter de woning een paardenbak aanwezig. Blijkens uitspraak Raad van State is het achterste deel van de paardenbak illegaal. Inmiddels is de paardenbak niet meer in gebruik en begroeid. Door deze wijziging in het gebruik kan niet meer in redelijkheid worden gesteld dat het achterste deel van het bestemmingsvlak bij het erf hoort. Dit gedeelte van het perceel is daarom nu bestemd als 'Agrarisch - 2'.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gegrond verklaard.</p> <p>3. In het bedoelde gedeelte van de regels is een afwegingskader opgenomen, waaruit blijkt dat alleen medewerking kan worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan onder meer de milieu- en woonsituatie. Dit afwegingskader biedt de mogelijkheid en is expliciet opgenomen om juist situaties als beschreven tegen te gaan.</p> <p>In het algemeen geldt een vaste afstand, in uitzonderingsgevallen kan via afwijking onder voorwaarden anders worden toegestaan.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>
--	--	---	---

81705	<p>Zomerdijk 86, 8079 TL Noordeinde.</p> <p>Bovenheigraaf 29, 8096 PJ Oldebroek.</p> <p>Franseweg 73, 3921 DG Elst.</p> <p>Betreffende percelen 4788 en 6101 aan de Stationsweg nabij 3.</p>	<p>Percelen naast Stationsweg 3 waren ooit deel van het erf bij Zuiderzeestraatweg 163 en gedeeltelijk bebouwd. Bouwmogelijkheid vervalt nu met het toekennen van de bestemming 'Tuin'. Gebruik conform bestemming is niet goed mogelijk gezien aanwezige fundering in de grond. Verzoek om bouwmogelijkheden te herstellen en woonbestemming toe te kennen.</p>	<p>Ruimtelijk uitgangspunt is het bestemmen van de feitelijke situatie. De beide percelen zijn in gebruik als tuin en er staat geen bebouwing. De eigendomssituatie wijst uit dat de percelen niet bij aangrenzende woonbestemmingen horen. Ruimtelijk gezien markeren de percelen de overgang tussen de lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg, met een afwijkend karakter. Gelet hierop, alsmede op het formaat en de situering en de verkeerssituatie ter plaatse, zijn deze niet geschikt voor inbreiding.</p> <p>Zienswijze ongegrond verklaard.</p>
81832	<p>Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 141.</p>	<p>1. Indiërs verwijzen naar eerder ingediende inspraakreactie en betwijfelen de economische uitvoerbaarheid van de nieuwbouw nabij hun pand, mede gelet op leegstand in het recente project Eghuizen.</p> <p>2. Indiërs maken bezwaar tegen het geplande nieuwbouwproject Oldebroek Centrum. Dit plan heeft nadelige gevolgen voor hun woongenot. Dit onder meer door de hoogte die leidt tot verminderde daglichttoetreding en het feit dat binnen 2,00 meter tot de perceelgrens in de te bouwen panden gevelopeningen kunnen worden gerealiseerd, die zicht bieden op perceel van indiërs.</p>	<p>1. Aan het betreffende plan ligt de Centrumvisie Oldebroek 2030 ten grondslag. Ten behoeve daarvan is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd (DPO) wat de economische haalbaarheid onderbouwt in het perspectief van de economische ontwikkeling van de kern Oldebroek. Op basis hiervan wordt het project haalbaar geacht.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>2. Dit zienswijze-onderdeel ziet in de eerste plaats op het gebouw bestemd als 'Centrum - 1', 'Centrum - 2' en 'Centrum - 4'. Inzake de realisatie van dit gebouw cq. de daartoe verleende vrijstelling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 januari 2011 uitspraak gedaan in de procedure tegen de door de gemeente verleende vrijstelling die het bouwplan mogelijk maakt. De afdeling bevestigde de eerdere uitspraak van de rechtbank Zutphen waarin de verleende vrijstelling in stand is gelaten.</p>

		<p>3. Het plangebied leent zich beter voor een parkachtige invulling.</p>	<p>Voorts ziet dit zienswijze-onderdeel op het terrein grenzend aan de percelen van indieners, waaraan de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is toegekend, welke inhoudt dat de bestemming kan worden gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Centrum - 2'. Deze wijzigingsbevoegdheid is een vertaling van het vastgestelde beleid uit de Centrumvisie Oldebroek 2030. Op deze locatie langs de as tussen de Lambertuskerk en het gemeentehuis zijn centrumfuncties voorzien.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt deze functies niet direct mogelijk maar uitsluitend via een door het college vast te stellen wijzigingsplan dat, wanneer zich een initiatief aandient, afzonderlijk in procedure kan worden gebracht en waarop het afwegingskader van toepassing is als vermeld in de Algemene aanduidingsregels.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>3. Verwezen wordt naar de Centrumvisie Oldebroek 2030, welke de gemeenteraad in 2006 heeft vastgesteld. Hierin is bepaald dat dit gebied wordt heringericht met als doel het hart van Oldebroek te vormen. De uitstraling en kwaliteit van dit gebied moet passen bij dit karakter. Door een combinatie van wonen/winkels/horeca en een plein wordt het voor zowel de inwoners als bezoekers van dit gebied aantrekkelijk om hier te winkelen en te verblijven. Het doel is derhalve een levendig centrum en goede toegankelijkheid voor langzaam verkeer en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is te gast en wordt naar centrale parkeerplaatsen geleid.</p>
--	--	---	---

		<p>4. Ten slotte wordt aangegeven dat niet wordt voorzien in de parkeerbehoefte en wordt gevreesd voor parkeer- en verkeersoverlast.</p>	<p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>4. Aan het bestemmingsplan liggen verkeersonderzoeken ten grondslag. Hieruit komt naar voren dat wordt voorzien in de benodigde parkeercapaciteit en bovendien sprake is van een goede verkeersafwikkeling.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>
81833	Van Sytzamalaan 4, 8096 AS Oldebroek.	<p>1. De bestemming 'Wonen - 2' zou (na voorontwerp) gewijzigd moeten worden in 'Wonen - 5' maar is nu 'Wonen - 6' geworden. Wat is de reden hiervan?</p> <p>2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de geprojecteerde voorgevelrooilijn voor de geplande appartementen ten oosten van zijn woonperceel. Voorgevelrooilijn komt te ver naar voren en pleit ervoor om de huidige voorgevelrooilijn te handhaven.</p>	<p>1. In verband met de toevoeging van een nieuw artikel 'Wonen - 1' is op het laatste moment de bestemming 'Wonen - 5' vernummerd in 'Wonen - 6'. In het onderhavige bestemmingsplan is dit bij het antwoord op de inspraakreactie overigens al correct vermeld.</p> <p>2. De voorgevelrooilijn is hier bewust circa 1,50 meter naar voren gelegd om de entree naar het parkeerterrein voor het centrumgebied te benadrukken. Bovendien bedraagt de afstand van de voorgevel tot het trottoir circa vijf meter, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.</p> <p>Voor de voorgevel komen nog de balkons (met ondersteuning) die echter wel binnen de bouwgrens moesten worden opgenomen. Dit belemmert evenwel niet het uitzicht op de weg.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>

		<p>3. Verzocht wordt om begrenzing van de bouw mogelijkheden voor de brandweerkazerne, zodat bij eventuele vervangende nieuwbouw er geen groter gebouw kan worden gebouwd. Niet eens met inspraakreactie aangezien grotere hoogte wordt toegestaan in 'Maatschappelijk - 4' dan nu aanwezig.</p> <p>4. Zelfde bezwaar geldt voor de bestemming W-9, voor zowel het gebouw 'Overdebeke' als het nieuwe appartementengebouw. Deze hoogte zou niet meer mogen zijn dan wat nu is toegestaan op van Sytzamalaan 4, 6 ('Wonen - 6') en 12 ('Wonen - 3').</p> <p>5. Regelgeving betreffende het aanleggen van een paardenbak.</p>	<p>3. Om binnen het onderhavige bestemmingsplan het aantal bestemmingen te beperken zijn panden met kleine onderlinge verschillen in hoogtes, gecombineerd in één bestemming. Hierbij geldt dan de grootste hoogte van het gebouw binnen dezelfde bestemming afgerond op hele meters.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>4. De woningen van Sytzamalaan 4, 6 en 12 hebben een maximale goothoogte van 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Het gebouw 'Overdebeke' en het nieuwe appartementengebouw zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - 9', waarvan de maximale hoogtes overeenkomen met de bovenstaande maten.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>5. Om via een omgevingsvergunning binnen bepaalde bestemmingen onder voorwaarden het aanleggen van een paardenbak mogelijk te maken, moet binnen de gehanteerde bestemmingsplanmethodiek het aanleggen daarvan eerst worden uitgesloten, om te voorkomen dat op elke locatie een paardenbak zou kunnen worden aangelegd. Door het aanleggen van een paardenbak aan een omgevingsvergunning te koppelen kan bij een eventuele aanvraag worden afgewogen of het wenselijk is of niet.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>
--	--	---	--

		<p>6. Indiener stelt zich voor dat het aanbrenge van een bed & breakfast voorziening niet zomaar mag in deze bestaande woonwijk en verzoekt de regels hierop aan te passen.</p>	<p>6. In de beleidsnotitie 'Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek', die 22 oktober 2009 is vastgesteld, is opgenomen wat bed & breakfast is, wat de beleidsregels zijn en hoe de functie planologische verankerd wordt in nieuwe bestemmingsplannen. De nota geldt voor de gehele gemeente: zowel voor het buitengebied als voor de bebouwde kom.</p> <p>Derhalve is binnen het onderhavige bestemmingsplan bovenstaande mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden opgenomen.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p>
81834	<p>Zuiderzeestraatweg 104, 8096 CC Oldebroek.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg tussen 133 en 139.</p>	<p>1. Indieners verwijzen naar inspraakreactie en houden deze in stand. Gesteld wordt dat nog verdere argumentatie zal volgen ten aanzien van de aspecten privacy, parkeren, geluid, zon en lichtinval, in- en uitritten en toenemende drukte.</p> <p>2. Ingediende bezwaren tegen het destijds in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007 blijven hier onverkort van toepassing. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogte van het geplande project Oldebroek Centrum.</p>	<p>1. Verdere en/of aanvullende argumentatie ontbreekt en is niet tijdig ingediend cq. niet ontvangen.</p> <p>2. Op 14 augustus 2007 hebben betrokkenen een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007. Deze inspraakreactie heeft betrekking op het nieuwbouwproject Oldebroek Centrum (winkels/horeca en woningen) in het zogenoemde gat van Oldebroek. De inspraakreactie is beantwoord op 10 oktober 2010 en korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007 heeft ter inzage gelegen in de periode van 10 oktober tot 20 november 2007.</p>

		<p>3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de structuurvisie 2030 waarin het pand van betrokkene Zuiderzeestraatweg 104 wordt wegbestemd.</p>	<p>In deze periode d.d. 19 november 2007 hebben betrokkenen een zienswijze van gelijke strekking als de inspraakreactie ingediend. Deze zienswijze is formeel nog nooit beantwoord, om-dat de bestemmingsplanprocedure daarna is komen stil te liggen.</p> <p>Vervolgens is voor het desbetreffende nieuwbouwproject Oldebroek Centrum een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO doorlopen en is een bouwvergunning verleend. In dit kader hebben betrokkenen gebruik gemaakt van hun rechtsbeschermingsprocedure en hiertegen eerst bezwaar, daarna beroep bij de rechtbank en ook een verzoek om schorsing en hogere beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard (4 mei 2010) en de ABRS heeft het schorsingsverzoek afgewezen (25 juni 2010 zaak nr. 201005048/2/H1). Op 12 januari heeft de Raad van State de aangevallen uitspraak van de rechtbank bevestigd.</p> <p>3. Op de verbeelding 7 behorende bij de Centrumvisie Oldebroek 2030 is een kruis geprojecteerd op het pand van betrokkenen. Hiermee wordt aangegeven dat het voor het zichtbaarder maken van het cultuurhistorische waardevolle kerkgebouw wenselijk zou zijn wanneer dit pand zou worden verwijderd. Een en ander blijkt verder uit een stippellijn waarvan uit de legenda blijkt, dat het wenselijk is dat deze voorziening wordt verplaatst.</p>
--	--	--	--

			<p>Voor realisering hiervan moet dit nog worden doorvertaald naar strategisch en operationeel niveau en op dit moment is dit in het geheel nog niet aan de orde. Het betreft hier een centrumvisie waaruit geen rechtsgevolgen voort-vloeien en derhalve worden betrokkenen hierdoor niet gedupeerd en is er geen reden om dit aan te passen. De visie Oldebroek Centrum 2030 is hier verder niet aan de orde.</p> <p>Zienswijze ongegrond verklaard.</p>
81836	<p>Boekel De Nerée N.V. Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam.</p> <p>Betreffende het perceel Zuiderzeestraatweg 145.</p>	<p>1. In het vigerende bestemmingsplan 'Oldebroek Kom' is het perceel van indiener mede bestemd om te worden gebruikt als supermarkt en is ook altijd als zodanig in gebruik geweest, totdat het pand recentelijk door brand is teniet gegaan. Het is echter de bedoeling om het pand te herbouwen en het huidige gebruik ten behoeve van een supermarkt voort te zetten. Indiener wijst er vervolgens op dat de gemeente in beginsel verplicht is om het pand conform het huidige gebruik als supermarkt te bestemmen.</p> <p>Gelezen in het licht van de definitie van detailhandel wordt beoogd om de supermarktbestemming aan het perceel van indiener te onttrekken. In het begrip detailhandel is de supermarkt uitgesloten zodat deze alleen maar binnen de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2' en 'Centrum - 4' worden gevestigd door het opnemen van een supermarkt in de bestemmingsomschrijving. In feite is hiermee het gebruik van het perceel van de indiener onder het overgangsrecht gebracht.</p>	<p>1. De gemeente is in het bezit van documenten van de overkoepelende Sligro- en Sparorganisatie waaruit is af te leiden dat de exploitatie van supermarkten op de oude locaties zal worden gestaakt.</p> <p>Voor wat betreft de Sparlocatie is privaatrechtelijk niet geregeld dat na beëindiging van de Spar er niet opnieuw een supermarkt zich hier mag vestigen. In verband met eventuele financiële consequenties is alsnog binnen de bestemming 'Centrum - 3' ter plaatse de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen.</p>

		<p>2. Indiener vindt de definitie van detailhandel onbegrijpelijk. Detailhandel vindt doorgaans plaats in de uitoefening van een bedrijfsactiviteit en nu de begrippen bedrijfsactiviteit en beroepsactiviteit niet nader zijn omschreven, is de definitie van detailhandel innerlijk tegenstrijdig, onbegrijpelijk en daarmee onrechtmatig.</p> <p>3. Het uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat gebruik positief wordt bestemd. Als hiervan wordt afgeweken is dit slechts mogelijk wanneer hier een zorgvuldige onderbouwing en een belangenafweging aan ten grondslag ligt.</p> <p>Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de enige reden het gebruik van het betreffende perceel als supermarkt niet toe te laten, is gelegen in de vrees voor duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur, die is gebaseerd op de distributie planologische onderzoeken.</p> <p>De beperkte ruimte voor supermarkttuitbreiding en de vrees voor duurzame ontwrichting heeft er mede toe geleid dat bij de vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO, de gemeente de voorwaarden heeft opgenomen dat de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst met de indiener had moeten sluiten om het betreffende perceel niet langer ten behoeve van detailhandel te kunnen gebruiken. Omdat de initiatiefnemer dit heeft nagelaten is het gebruik van het perceel ten behoeve van detailhandel nog toegelaten.</p>	<p>2. de definitie van detailhandel in de begrippen (artikel 1) is als volgt aangepast: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, met uitzondering van e-commerce en/of een supermarkt, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of het (af)leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of van een beroepsactiviteit, alsmede een ondergeschikte horecavoorziening;'</p> <p>3. De gemeente is in het bezit van documenten van de overkoepelende Sligro- en Sparorganisatie waaruit is af te leiden dat de exploitatie van supermarkten op de oude locaties zal worden gestaakt.</p> <p>Voor wat betreft de Sparlocatie is privaatrechtelijk niet geregeld dat na beëindiging van de Spar er niet opnieuw een supermarkt zich hier mag vestigen. In verband met eventuele financiële consequenties is alsnog binnen de bestemming 'Centrum - 3' ter plaatse de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen.</p>
--	--	---	--

		<p>De gemeente kan en mag dan niet op grond van vrees voor duurzame ontwrichting alsnog besluiten om de supermarktbestemming bestuursrechtelijk van het betreffende perceel te halen. De gemeente moet derhalve besluiten om minder supermarktmeters op het 'Herkertterrein' mogelijk te maken.</p> <p>4. Op grond van het bovenvermelde is het eveneens niet mogelijk om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 een supermarkt te vestigen ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf – 2', waarmee een supermarkt van 1.000 m² mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>5. De plannen ten behoeve van het centrum van Oldebroek op het 'Herkertterrein' zijn planologisch nog niet op een juiste wijze mogelijk gemaakt. Dat betekent dat onderhavig bestemmingsplan het eerste planologisch besluit is waarin deze ontwikkeling wordt gelegaliseerd dan wel mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat er ook zienswijzen kunnen worden gericht tegen de wijze waarop deze ontwikkeling in het bestemmingsplan is vormgegeven. Derhalve verwijst indiener naar de reeds aangevoerde bezwaren zoals omschreven in de inspraakreactie die als hier herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.</p>	<p>4. Het betreft hier de beoogde realisatie van een discount supermarkt. Hierin is voorzien als realisatie van wat hierover in de 'Visie Oldebroekcentrum 2030' (vastgesteld 2006) is gesteld, nl. dat naast een full-service supermarkt ook ruimte is voor een discounter. Hieraan ligt ten grondslag het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO actualisatie) uit februari 2006. Daaruit blijkt dat in het centrum van Oldebroek ruimte is voor een discounter tot een omvang van 1.100 m² bvo.</p> <p>5. Voor het betreffende bouwproject Oldebroek Centrum is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO doorlopen en is een bouwvergunning verleend. In dit kader is bezwaar, daarna beroep bij de rechtbank en ook een verzoek om schorsing en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) ingediend. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard (4 mei 2010) en de ABRS heeft het schorsingsverzoek afgewezen (25 juni 2010 zaak nr. 201005048/2/H1). Op 12 januari heeft de Raad van State de aangevallen uitspraak van de rechtbank bevestigd.</p>
--	--	--	---

		<p>6. Indiener stelt vast dat de ontwikkeling van het terrein aan de Zuiderzeestraatweg/van Sytzamaalaan een nieuwe ontwikkeling betreft. Het bestemmingsplan voor wat betreft de ontwikkeling van het 'Herkertterrein' is niet conserverend van aard. Derhalve moeten ook de onderzoeken die aan deze ontwikkeling ten grondslag liggen voldoende relevant zijn.</p> <p>De indiener is echter van mening dat het overgrote deel van de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen verouderd zijn en de gemeente zal daarom alle aspecten opnieuw moeten onderzoeken op basis van de meest recente gegevens en de actuele stand van de toepasselijke wet- en regelgeving en het bestemmingsplan daarop moeten aanpassen.</p>	<p>6. <u>Bodemonderzoek</u> Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of het toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Indien er sprake is van een bodemverontreiniging c.q. grondwaterverontreiniging mag dit geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.</p> <p>Het bodemonderzoek uit 2005 geeft voldoende informatie om hieromtrent een oordeel te geven. Sinds 2005 zijn er op het onderhavige perceel niet zodanige (bedrijfsmatige) activiteiten geweest dat de bodemkwaliteit verandert is. Derhalve was voor het bestemmingsplan geen aanleiding om het bodemonderzoek te actualiseren. Zoals weergegeven in de toelichting zal voor de aanvraag omgevingsvergunning wel een actualisatie van het bodemonderzoek moeten plaatsvinden, alvorens er gebouwd mag worden.</p> <p><u>Externe veiligheid</u> Externe veiligheid is voor het gehele plangebied behandeld in de toelichting, waarbij geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van plaatsgebonden risico of groepsrisico voor het onderhavige perceel naar voren zijn gekomen. Hiervoor is geen onderzoek noodzakelijk.</p>
--	--	--	--

			<p><u>Luchtkwaliteit</u> De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor onderhavige ontwikkeling is geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.</p> <p><u>Ecologisch onderzoek</u> Ten behoeve van nieuwbouw zijn de rapportage 'Ecoscan Centrumplan Oldebroek', de notitie 'Vleermuizenonderzoek centrum Oldebroek', de aanvullende quickscan 'flora en fauna centrumplan Oldebroek' en de aanvullende natuurtoets 'flora en fauna centrumplan Oldebroek', als bijlagen opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek. Deze onderzoeken dateren uit 2006 en als zodanig niet recent. Maar sinds deze tijd zijn gebouwen gesloopt, tuinen en groenstructuur volledig verwijderd.</p> <p>Bovendien is een reactie van het ministerie van LNV d.d. 25 april 2008 ontvangen op een verzoek van de gemeente tot ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en Faunawet. De aanvraag voor ontheffing werd afgewezen omdat de maatregelen voor de nieuwbouw voor centrumplan Oldebroek als passend worden aangemerkt.</p>
--	--	--	---

			<p>Er was geen ontheffing noodzakelijk aangezien de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet door het project niet worden overtreden.</p> <p>Gelet op het voorafgaande is een actualiserend ecologisch onderzoek voor onderhavige ontwikkeling niet opportuun.</p> <p><u>Akoestisch onderzoek</u></p> <p>Voor het plan is een akoestisch onderzoek verricht. In dit kader blijkt voor de locatie alleen de zone van de Zuiderzeestraatweg van belang. De Spronksweg, de van Sytzamalaan en de van Asselweg behoren tot de 30 km/h-gebieden, evenals de nieuwe ontsluiting van het centrumplan. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze wegen wel bij de beoordeling meegenomen. Uit het akoestisch onderzoek van 2007 blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Aangezien de geluidsomstandigheden niet zijn veranderd en de huidige nieuwe ontwikkeling met name betrekking heeft op 30km/h-gebieden is actualisatie van het onderzoek niet noodzakelijk.</p>
--	--	--	--

		<p>7. Aan het plan ligt een parkeeronderzoek ten grondslag dat betrekking heeft op het 'Herkertterrein'. Men gaat uit van een parkeernorm van 2,1 voor bezoekers en werknemers gezamenlijk. Het dorp Oldebroek wordt gekwalificeerd als niet-stedelijk gebied waarvoor het CROW in de ASVV 2004 voor supermarkten een parkeernorm adviseert tussen 3,0 en 4,5 per 100 m² bvo. Het plan laat alleen al aan supermarktruimte 1.500 m² bvo extra toe, zodat minimaal 45 parkeerplaatsen zullen moeten worden gerealiseerd. Derhalve zal moeten worden gemotiveerd welke norm tussen 3,0 en 4,5 als uitgangspunt zal worden genomen. Ook is niet gemotiveerd waarom een norm is gekozen ver onder de norm uit de ASVV 2004.</p>	<p>7. Op basis van een parkeeronderzoek uit 2006 zijn de parkeerkerncijfers voor Oldebroek bepaald.</p> <p>Bij de berekening in 2007 voor het centrumplan zijn de volgende waarden aangehouden, met tussen haakjes de kencijfers van 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> * supermarkt per 100 m² bvo: 2,4 ppl (2,1) * overige detailhandel per 100 m² bvo: 2,2 ppl (1,9) * woningen: 1,5 ppl/won (0,9) <p>Op basis van de bovenstaande cijfers is een aantal parkeerplaatsen voor het totaal bepaald, op basis van de toen bekende cijfers (1.300 m² supermarkt en dergelijke).</p> <p>Er is een vertaalslag gemaakt naar de nu te bouwen/gebouwde situatie. Daarbij komt de parkeerberekening er als volgt uit te zien:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 17 woningen: 26 parkeerplaatsen; * supermarkt: 36 parkeerplaatsen; * overig detailhandel: 12 parkeerplaatsen. <p>Er is een vermenigvuldigingsfactor toegepast vanwege het dubbelgebruik, de gemaximeerde bezetting, en omgevingsinvloeden. Deze factor bedraagt 1,22.</p> <p>Het uiteindelijke resultaat is dan als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 17 woningen: 26 parkeerplaatsen; (uitgezonderd omdat de norm 1,5 ppl/won is) * supermarkt: 44 parkeerplaatsen; * overig detailhandel: 5 parkeerplaatsen.
--	--	---	---

			<p>In totaal worden er 125 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan een deel nog bestemd is voor de bewoners van de (nog te bouwen) appartementen. (in totaal 26 + 21 ppl).</p> <p><i>Blijft over voor het winkelend publiek: 125 - 26 - 21 = 78 ppl, wat ruimschoots voldoende is.</i></p> <p>Zienswijze gedeeltelijk (alleen de onderdelen 1, 2 en 3) gegrond verklaard.</p>
81837	<p>Prins Bouw B.V. Postbus 41, 8084 ZG 't Harde.</p> <p>Betreffende het perceel van Asch van Wijcklaan 33</p>	<p>Indiener handhaaft de punten van zijn reactie tegen het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan. Indiener hecht grote waarde aan de huidige bestemming van het object. De woonruimte wordt beschouwd als een object bedoeld voor herontwikkeling met een gelijke bestemming. Gesproken wordt met diverse gezondheidszorg gerelateerde instellingen over een grotere samenvoeging van diverse zorggerelateerde functies in dit gebied. Het handhaven van de vigerende bestemming vereenvoudigt een eventuele herontwikkeling van objecten in het gebied. Indiener verzoekt hiermee rekening te houden.</p>	<p>Binnen het onderhavige perceel is sprake van twee objecten, die los van elkaar worden gebruikt en van twee verschillende eigenaren zijn. Aan de van Asch van Wijcklaan een woning en op de hoek van de van Asch van Wijcklaan en de Dahliastraat een medische praktijk. De gemeente heeft geen concrete plannen of verzoeken ontvangen om dit te wijzigen. Beide hebben overeenkomstig de huidige situatie hun eigen bestemming gekregen.</p> <p>Zienswijze ongegrond verklaard.</p>

81838	<p>G.J. Prins Beheer B.V. Vierschotenweg 8A, 8095 PP 't Loo Oldebroek.</p> <p>Betreffende het perceel bij de rotonde naast Zuiderzeestraatweg 45.</p>	<p>Indiener heeft in een inspraakreactie verzocht om in het bestemmingsplan uitdrukking te geven aan ontwikkelingsplannen voor het perceel bij de rotonde naast Zuiderzeestraatweg 45. Aangezien hiervoor nog geen stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaan en een initiatief ontbreekt, is hiervan door de gemeente afgezien. Indiener verzoekt nu ten behoeve van de voorzienbaarheid wel in de toelichting een visie voor het perceel te verwoorden, waarbij wordt ingegaan op de mogelijke ontwikkeling. Een en ander zoals dat ook in het geldende plan Oldebroek West 2005 het geval is.</p>	<p>In de toelichting is een passage als bedoeld opgenomen.</p> <p>Zienswijze gegrond verklaard.</p>
81839	<p>Kruisweg 47, 8081 LS Elburg.</p> <p>Betreffende het perceel Stationsweg 62.</p>	<p>Het lijkt erop dat in het nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende kavel het bouwblok aanzienlijk wordt teruggebracht en wordt aangepast in tuin.</p> <p>Hiermee is indiener het niet eens en verzoekt dit aan te passen aan de bestaande situatie zoals het huidige bestemmingsplan aangeeft.</p>	<p>In het algemeen is het beleid binnen de gemeente dat voor vrijstaande woningen een bouwvlak voor de hoofdbebouwing wordt gehanteerd met een maat van 15 x 15 meter.</p> <p>Daarom is het bouwvlak van de woning niet uitgebreid, maar is in verband met de mogelijke bebouwing van de naastgelegen agrarische kavels, de bestemming 'Tuin' aan de zijkant van de woning vervallen. Deze strook heeft nu ook de woonbestemming erf behorende bij de woning conform het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>

81840	<p>Ontwikkelingscombinatie 't Koeland B.V. Postbus 30200, 8003 CE Zwolle.</p> <p>Betreft het plangebied Oldebroek West II.</p>	<p>1. Verzocht wordt om de planologische situatie ter plaatse van het projectgebied West II ongewijzigd over te nemen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Oldebroek West II 2005' en verwijzen hierbij naar de ontwikkelovereenkomst die met de gemeente gesloten is.</p> <p>2. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de woningen ten westen van de Hagen een maximale goothoogte van 6,00 meter. In het onderhavige bestemmingsplan geldt een goothoogte van minimaal 4,50 meter en een maximale goothoogte van 6,00 meter, zodat er bijvoorbeeld geen seniorenwoningen met een lage kap kunnen worden gebouwd. Verzocht wordt om alleen de maximale goothoogte weer op te nemen.</p>	<p>1. Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oldebroek West II 2005' zijn in verband met de herziening van alle bestemmingsplannen in de gemeente Oldebroek standaardregels opgesteld, is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ingegaan en is de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen verplicht gesteld, nog los gezien van de recente invoering van de Wabo. Inmiddels zijn voor de meeste dorpen of delen daarvan nieuwe bestemmingsplannen in procedure of vastgesteld. Dit betekent dat bijna voor de gehele gemeente dezelfde regels gehanteerd worden, één van de uitgangspunten voor de herzieningen.</p> <p>Overigens blijven de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan binnen het (planologisch) kader van de ontwikkelingsovereenkomst Oldebroek West II.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>2. In de concrete situatie langs de Hagen is het stedenbouwkundig uitgangspunt geweest om langs deze belangrijke ontsluitingsweg woningen met een hoge gootlijn te situeren voor een goede begeleiding van deze weg en om de belangrjkheid van de centrale ontsluitingsweg nog eens te onderstrepen.</p>
-------	--	--	---

		<p>3. Ter plaatse van de Hogekamp en de Zuiderkamp kent het vigerende bestemmingsplan nog vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een hoge gootlijn. In het onderhavige bestemmingsplan zijn vrijstaande woningen niet langer mogelijk en geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter.</p> <p>Verzocht wordt om ongewijzigde overname van het vigerende bestemmingsplan.</p>	<p>Dit gedeelte van de Hagen vanaf de rotonde met zicht op het buitengebied richting de Bovenstraatweg volgt ook de karakteristieke opstrekende verkaveling die hier van oudsher aanwezig is. Om dit nog eens te benadrukken wordt in de middenberm van de ontsluitingsweg ook een boomrij geplant en is het ook belangrijk deze weg te begeleiden door rijenwoningen met een hoge gootlijn.</p> <p>Bovendien is dit ook in de toelichting van het bestemmingsplan 'Oldebroek West II 2005' aangegeven.</p> <p>Zienswijze-onderdeel ongegrond verklaard.</p> <p>3. In het kader van de inspraakronde van het onderhavige bestemmingsplan is door betrokkenen aangegeven dat zij liever terug willen naar het oorspronkelijke verkavelingsplan en dus ook met de strook vrijstaande woningen langs de watergang.</p> <p>De gemeente heeft hierbij aangegeven dat het niet mogelijk is om de strook langs de watergang al in dit plan op te nemen, maar dit eventueel met een partiële herziening te regelen indien het plantencentrum aan de overzijde van de watergang is verhuisd.</p>
--	--	---	--

		<p>4. Het bovenstaande geldt ook voor de woningen aan de Doornkamp en aan de Biezenkamp.</p>	<p>Omdat in dit gebied dan na realisering van deze strook er voldoende vrijstaande woningen gesitueerd zullen zijn, is besloten aan de overzijde dus aan de kant van de Hagen weer het oorspronkelijke verkavelingsplan op te nemen in verband met een evenwichtige opbouw qua woningtypen in het plangebied. Dit betekent dus halfvrijstaande woningen met een hoge gootlijn.</p> <p>De bestemming 'Wonen - 5' (halfvrijstaand met een lage gootlijn) langs de Hogekamp en de Zuiderkamp is gewijzigd in 'Wonen - 6' (halfvrijstaand met een hoge gootlijn), waarbij op de verbeelding de minimale goothoogte van 2,50 meter is aangegeven door middel van een maatvoeringssymbool.</p> <p>In het artikel betreffende de bestemming 'Wonen - 6' is in lid 2 onder c toegevoegd: 'Tenzij anders op de verbeelding is aangegeven dient de maatvoering van de hoofdgebouwen te voldoen (...):'.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gegrond verklaard.</p> <p>4. De bestemming 'Wonen - 7' (rijenwoningen met een lage gootlijn) is veranderd in de bestemming 'Wonen - 8' (rijenwoningen met een hoge gootlijn), waarbij op de verbeelding op de betreffende locaties de minimale goothoogte van 2,50 meter is aangegeven door middel van een maatvoeringssymbool.</p>
--	--	--	--

		<p>5. Voor de vrijstaande woningen met de bestemming 'Wonen - 2' geldt volgens het onderhavige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3,50 meter. In het vigerende bestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 6,00 meter, waarop de woningontwerpen zijn afgestemd. Ook hier wordt verzocht om handhaving van het vigerende planologisch regiem.</p>	<p>In het artikel betreffende de bestemming 'Wonen - 8' is in lid 2 onder c toegevoegd: 'Tenzij anders op de verbeelding is aangegeven dient de maatvoering van de hoofdgebouwen te voldoen (....):'.</p> <p>Zienswijze-onderdeel gegrond verklaard.</p> <p>5. De bestemming 'Wonen - 2' (vrijstaande woningen met een lage gootlijn) is gehandhaafd, waarbij op de verbeelding op de betreffende locaties de maximale goothoogte van 6,00 meter is aangegeven door middel van een maatvoeringsymbool. In het artikel betreffende de bestemming 'Wonen - 2' is in lid 2 onder c toegevoegd: 'Tenzij anders op de verbeelding is aangegeven dient de maatvoering van de hoofdgebouwen te voldoen (....):'</p> <p>Zienswijze-onderdeel gegrond verklaard.</p>
81841	<p>Ontwikkelingscombinatie 't Koeland B.V. Postbus 30200, 8003 CE Zwolle.</p> <p>Betreft het plangebied Oldebroek West II.</p>	<p>In deze brief wordt onder verwijzing naar de ontwikkelingsovereenkomst verzocht wordt de vigerende bestemmingen en bijbehorende voorschriften ten aanzien van het projectgebied onverkort op te nemen worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en het planologisch regiem ongewijzigd te laten.</p>	<p>Zie beantwoording voorgaande zienswijze.</p>