

Reacties Concept Woonplan Oostwold	De reacties	Antwoord op reactie	Aanpassing Woonplan
Indiener 1	<p>Indiener 1 heeft op twee onderdelen bezwaar tegen het woonplan. De voorgestelde plannen zullen het woongenot van indiener 1 ernstig beïnvloeden, aangezien de betreffende percelen grenzen aan de woning en indiener hier volledig gebruik van maakt. Er lopen meerdere dieren, er groeien veel kruiden in het weiland met niet schadelijke bloemenmengsels en er is veel tijd, geld en zorg in gestoken. Het gaat om een perceel lopend van de zuidrand van het dorp tot bijna aan de A7. Deze strook grond is (grotendeels gelegen binnen locatie M5 van het concept woonplan Oostwold).</p> <p>Als eerste het voorgesteld dorpsommetje. De lijn in het concept gaat recht over het betreffende perceel, dat omsloten is door sloten en hekken. Het is een heel onlogisch voorstel. De lijn komt ook over percelen van andere eigenaren die ook nooit waren benaderd voor overleg. Eén eigenaar heeft een mooie siertuin waar de lijn recht doorheen komt. Wel heeft indiener 1 bij een bijeenkomst van het WWOO, waar dit ook al werd voorgesteld, te kennen gegeven bezwaar te hebben tegen de voorgestelde lijn. Een vervolg overleg heeft vervolgens niet meer plaatsgevonden met WWOO en er wordt niet op berichten met andere voorstellen gereageerd.</p> <p>Het betreffende perceel loopt tot aan de A7 waar ook plannen zijn voor een Zonnewal. Ook hier wordt een wandelpad voorzien. In het parkje van de gemeente grenzend aan het perceel lopen ook wandelpaden, die overigens grotendeels van het jaar vaak nat zijn, dat daar op uit zou kunnen komen. Een wandelpad vanaf het parkje biedt overigens ook mooi zicht over de weilanden. Mijn andere voorstel was gewoon de al bestaande wegen te volgen vanaf deze kant of via een strook parallel aan de A7.</p> <p>Het tweede punt van bezwaar betreft het deel van het perceel dat in het woonplan binnen M5 valt. Het gaat hierbij grofweg om de helft van het perceel. In 2018 is indiener 1 in Oostwold komen wonen voor ruimte en rust. Dat is nu nog steeds het geval. De Zonnewal vind indiener 1 een ontzettend mooi initiatief, ook ten behoeve van het dorp. Dat maakt ook een verbinding met andere delen waardoor mensen een ommetje om het dorp kunnen maken. Een deel is door indiener 1 al aan De Zonnewal verkocht en er afspraken gemaakt o.a. over ontsluiting, schouwmogelijkheden, bomen en overige beplanting. Over het verkopen van een tweede deel is wel eens gesproken maar heeft (nog) geen vervolg gekregen.</p> <p>Echter ziet indiener 1 het niet zitten om uiteindelijk het stuk te verkopen aan De Zonnewal om vervolgens tegen woningen aan te</p>	<p>Allereest bedankt voor uw reactie. Uw reactie heeft betrekking op uw perceel grond welke gelegen is binnen locatie M5. Uw eerste reactie gaat over het tracé van het dorpsommetje welke over uw perceel loopt. Bij uw tweede argument geeft u aan dat u naar Oostwold bent verhuisd voor de rust en de ruimte en niet om tegen woningen aan te kijken.</p> <p>Locatie M5 is binnen het woonplan aangegeven als een mogelijke locatie voor woningbouw op het moment de zonnewal langs de A7 zou zijn gerealiseerd. Dat locatie M5 als mogelijk woongebied in het concept woonplan is opgenomen, is geen nieuwe gedachte. In de intergemeentelijk structuurvisie Leek-Roden (IGS) uit 2009 is de zuidkant van het dorp aangeduid als zogenaamde <i>landschapsontwikkelzone</i>. Het toevoegen van woonvormen (bijvoorbeeld landgoedwonen) die het landschap versterken is hierbij een optie, zij het in beperkte aantallen. Het concept-woonplan haakt aan op de gedachte uit de IGS. Voor locatie M5 staat landschapsontwikkeling centraal met aanvullend wonen ter ondersteuning.</p> <p>In het woonplan wordt wel aangegeven dat locatie M5 nog wel nader moet worden bestudeerd. Er zal onderzoek moeten komen op geschiktheid t.a.v. milieu-, bodem-, landschaps- en wateraspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Nadat deze aspecten zijn onderzocht kan worden beoordeeld of de locatie daadwerkelijk geschikt is voor een ontwikkeling. In hoofdstuk 6 van het woonplan wordt dit onder het kopje 'nadere verkenning nodig' benoemd.</p> <p>Het bovenstaande geeft aan dat locatie M5 niet beoogd is als een 'normale' woningbouw-ontwikkellocatie. Het gaat hier om een ontwikkeling waarbij het versterken van het landschap centraal staat met woningbouw ter ondersteuning hiervan. Zoals u uw perceel nu in gebruik heeft, past op zich prima binnen opgave waarbij het landschap centraal staat. De opgave bij een eventuele planontwikkeling is dat uw perceel ook zorgvuldig wordt ingepast. Wanneer zich een initiatief aandient gaan wij hierover graag met u in gesprek.</p> <p>Het klopt dat binnen het concept woonplan Oostwold een dorpsommetje is ingetekend. Het realiseren van een dorpsommetje is een wens die vanuit het dorp zelf is aangegeven. Als zodanig is deze wens op de kaart gezet. Het dorpsommetje zoals die nu op de</p>	<p>De contour van locatie M5 is aangepast in lijn met de tekening van Oostwold in de IGS- Leek Roden.</p> <p>Het tracé van het dorpsommetje is aangepast. Er is duidelijk aangegeven dat het tracé van dorpsommetje indicatief is.</p>

	<p>kijken als De Zonnewal gerealiseerd is. Daarnaast geeft indiener 1 aan dat het land ontzettend nat is door de combinatie van veengrond met stukken klei. Daar komt bij dat het ook nog eens mogelijk is dat het tracé van de Lelylijn over het perceel komt, wat ook bezwaarlijk is, maar wel in algemeen belang dient.</p>	<p>kaart is getekend, is echter indicatief. Het uiteindelijke tracé moet nog worden bedacht. Hierbij is het een kans om te kijken of een deeltracé van een dorpsommetje onderdeel kan worden van een nieuw project, zoals bijvoorbeeld de zonnewal. Om misstanden te voorkomen wordt de route op de kaart anders weergegeven en wordt er duidelijk aangegeven dat het ingetekende tracé indicatief is.</p> <p>Als laatste nog het volgende. Zoals hiervoor is aangegeven vormt de landschapsontwikkelzone zoals aangegeven in de IGS Leek-Roden de basis voor locatie M5. Wij hebben geconstateerd dat de contour van locatie M5 in het concept-woonplan niet conform de IGS Leek-Roden is weergegeven. De schuin aflopende lijn aan de oostzijde moet recht lopen vanaf de Borglaan tot aan het einde van de Lageland. In de definitieve versie van het woonplan wordt de contour van M5 aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat een groter deel van uw strook grond onder M5 valt dan nu in het concept woonplan staat aangegeven. De gedachte van het concept van een landschapsontwikkelzone verandert echter niet.</p>	
<p>Indiener 2</p>	<p>Op 23 mei 2024 is in MFC De Gaveborg van Oostwold het concept woonplan Oostwold gepresenteerd. Daarbij heeft indiener 2, als bewoners aan de Hoofdstraat, gezien dat er een woonplan is gemaakt, waar indiener 2 als bewoners van één van de huizen aan de Hoofdstraat in Oostwold, helemaal niet blij mee is. Dat er woningen aan het dorp worden toegevoegd, is een goede zaak. Maar dat er 20 woningen gebouwd gaan worden op de locatie die in het concept woonplan wordt aangeduid met M4, vlak achter de woning van indiener 2, wordt zeker bezwaar gemaakt. Aangezien de bezwaarprocedure ingezet kan worden tot 20 juni, geeft indiener 2 aan dat hij/zij bezwaar maakt tegen het concept woonplan. En dan met name tegen de bouw van de woningen naast MFC De Gaveborg met aanduiding M4. Mocht er een speciaal bezwaarschrift zijn om de procedure goed te kunnen doorlopen, dan wordt indiener 2 daarvan graag op de hoogte gebracht.</p>	<p>Allereest bedankt voor uw reactie. Uw reactie heeft betrekking op mogelijkheid van bezwaar en beroep tegen mogelijke plannen op locatie M4 uit het concept woonplan voor Oostwold. Het woonplan is een verdere uitwerking van wat wij in onze woonvisie als opgave hebben geformuleerd. Het geeft inzage in hetgeen nodig is een dorp op het gebied van woningbouw en het geeft inzage in mogelijke woningbouwlocaties. Het woonplan geeft nog geen bouwrecht, in die zin heeft het woonplan ook geen juridische status. Er zijn dus geen bouwrechten aan te ontlenen of verplichtingen aan te koppelen.</p> <p>Om te bepalen of een potentiële locatie geschikt is voor woningbouw, zal eerst een nadere verkenning gemaakt moeten worden. Er zal onderzoek moeten komen op geschiktheid t.a.v. milieu-, bodem-, landschaps- en wateraspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Nadat deze aspecten zijn onderzocht, kan worden beoordeeld of de locatie daadwerkelijk geschikt is voor een ontwikkeling. In hoofdstuk 6 van het woonplan wordt dit ook onder het kopje 'nadere verkenning nodig' benoemd.</p> <p>Om uiteindelijk te kunnen bouwen moet er een omgevingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met participatie, inspraak en uiteindelijk een bezwaar- en beroepsmogelijkheid. Wanneer er plannen voor locatie M4 worden gemaakt dan wordt u, als omwonenden bij het planvormingsproces betrokken (participatie). Wanneer er een plan uitkomt die in</p>	<p>Niet van toepassing</p>

		procedure wordt gebracht en u hebt dan nog steeds bezwaar tegen het plan dan kunt u uiteraard bezwaar aantekenen en eventueel in beroep gaan.	
Indiener 3	<p>Als eigenaar van een perceel aan de Hoofdstraat en als bewoner van het dorp is indiener 3 zeer tevreden met de wijze waarop het Woonplan, in samenspraak met het dorp, tot stand gekomen is en met het resultaat. De eerste opmerking gaat over het gedeelte van het perceel van indiener 3 dat als potentiële bouwlocatie is aangemerkt in de enquête. De locatie ten noorden van de woning van indiener 3 maakt in het Woonplan onderdeel uit van de locatie M5. Over dit gebied wordt gemeld dat de ontwikkeling ervan samenhangt met de aanleg van de geluidswal langs de A7 en mogelijke andere ontwikkelingen in de zuidelijke rand van Oostwold als de Lelylijn en het 380 KV tracé. Voor een zone van 400 m ten noorden van de A7 gelden, zolang de Zonnewal nog niet aangelegd is, zodanige geluidsbepalingen dat er geen nieuwe woningen in gebouwd mogen worden. Deze locatie ligt echter buiten deze 400 m zone en kan dus, net als de locaties M1, M3, M4 en M6, wel bebouwd worden onafhankelijk van de Zonnewal. Om die reden is indiener 3 van mening dat deze locatie een andere status zou moeten krijgen (een eigen locatienummer) dan als onderdeel van M5.</p> <p>Verder viel op dat de gemeente de gehele zone boven de A7 als 'groene' locatie ziet waarop iets als landgoedwonen denkbaar zou zijn (intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden). In gesprekken werd aangegeven dat deze groene woonzone ook verbonden is met locatie M1 (en M2) om zo een continu groen woonmilieu aan de zuid- en oostzijde van het dorp te vormen. De vorm die in de tekeningen voor M5 gekozen is, is een soort wolk die aan de oostzijde op een onduidelijke reden schuin is afgesneden waarmee de beoogde verbinding tussen M5 en M1 (en M2) niet tot stand gebracht is. Wellicht is hier een goede maar onbekende reden voor.</p>	<p>Allereest bedankt voor uw reactie. Uw reactie heeft betrekking op het perceel grond ten noorden van uw woning en op de contour van locatie M5 met een schuin afgeschuinde lijn.</p> <p>Het perceel grond ten noorden van uw woning heeft in het woonplan als locatie een aantal groene en rode stickers gekregen en ligt inderdaad buiten de 400 meter geluidscontour van de A7. In het woonplan wordt daarover geschreven dat locaties aan de zuidzijde van Oostwold die nu buiten de geluidscontour vallen, niet afhankelijk zijn van de realisatie van de geluidswal. Met andere woorden deze locatie staat los van de realisatie van de zonnewal. Gelet echter op het karakter van het perceel (weilandje) in relatie met het karakter van uw woning (woonboerderij) en het achterliggende gebied zijn wij van mening dat het wel een onderdeel is van locatie M5 (landschapsontwikkelzone). Dit betekent enerzijds dat deze locatie niet afhankelijk is van de zonnewal maar wel onderdeel moet zijn van een integrale visie op locatie M5.</p> <p>Dat locatie M5 als mogelijk woongebied is opgenomen in het concept woonplan is geen nieuwe gedachte. In de intergemeentelijk structuurvisie Leek-Roden (IGS) uit 2009 is de zuidkant van het dorp aangeduid als landschapsontwikkelzone. De landschapsontwikkelzone zoals aangegeven in de IGS is feitelijk de basis voor locatie M5. Wij hebben geconstateerd dat de contour van locatie M5 in het concept-woonplan niet conform de IGS Leek-Roden is weergegeven. De schuin aflopende lijn aan de oostzijde moet recht lopen vanaf de Borglaan tot aan het einde van de Lageland. In de definitieve versie van het woonplan wordt de contour van M5 aangepast.</p>	De contour van locatie M5 is aangepast in lijn met de tekening van Oostwold in de IGS- Leek Roden.
Indiener 4	Indiener 4, als grondeigenaren van locatie M4 hebben in een mondeling gesprek aangegeven dat zij kennis hebben genomen van het concept woonplan voor Oostwold. Indiener geeft aan dat zij vanuit hun huidige woonsituatie (met paarden aan huis) het verkopen van alleen de betreffende percelen geen optie is. Indiener 4 wil wel afspraken maken over verkoop van de betreffende percelen inclusief hun aangrenzende woning aan de Hoofdstraat. Hierbij wordt wel nadrukkelijk aangegeven dat een eventuele 'totaal verkoop' niet jaren moet duren.	Allereest bedankt voor uw reactie. Deze heldere boodschap geeft duidelijkheid over uw standpunt als grondeigenaar en hiermee ook over de potentie van locatie M4.	De kleur cab locatie M4 is aangepast van een gele kleur 'te bestuderen' naar een groene kleur 'actief verkennen'.