



Raadsvoorstel

Zaaknummer:	1033580	Raad	3 juli 2014
Documentnummer:	1033592	B. en W.	3 juni 2014
Behandeld door: mw. S. Hoogenkamp			
E-mail: Sandra.Hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan, Exploitatieplan en Grondexploitatie voor het project "Ommen Oost, Boerenerven"

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Met overname van de motivering in de 'Reactienota zienswijzen', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, als volgt te besluiten op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' en ontwerp 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen':
 - a. zienswijze van indiener nr. 1 gedeeltelijk over te nemen;
 - b. zienswijze van indiener nr. 2 niet over te nemen;
 - c. zienswijze van indiener nr. 3, Tennet, geheel over te nemen;
 - d. het bestemmingsplan, exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan op de voorgestelde wijze aanpassen naar aanleiding van de zienswijzen;
2. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende "Staat van wijzigingen";
3. Het 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131005002-va01);
4. Het 'Beeldkwaliteitsplan Boerenerven, Ommen' gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, en als wijziging op de bestaande welstandsnota te verklaren;
5. Het 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen' gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, een en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131005002-ex02);
6. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken;
7. Te verklaren dat op het vaststellingbesluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
8. De 'Gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven' vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit.

Inleiding

Aangeboden wordt ter vaststelling het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan, het Exploitatieplan en de grondexploitatie voor het project "Ommen Oost, Boerenerven". Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de Arriërveldsweg in het oosten, de Arriërflierweg in het zuiden, de Haarsweg in het westen en de Hessenweg Oost in het noorden.

Het gebied omvat het sportpark Westbroek en de omliggende deels bebouwde, deels onbebouwde agrarische gronden. De grenzen van het Beeldkwaliteitsplan en Exploitatieplan zijn nader bepaald en omschreven/aangeduid in het betreffende plan.

De gemeente heeft in het verleden de agrarische kavels in het plangebied aangekocht voor enerzijds de realisering van het sportpark en anderzijds voor de transformatie van het agrarisch gebied tot woongebied. Voor de ontwikkeling van het woongebied is een stedenbouwkundige visie "Sportpark Ommen Oost" opgesteld. Deze visie is op 28 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie gaat uit van de ontwikkeling van nieuwe "Boerenerven". Voor deze typologie is gekozen vanuit de landschappelijke analyse van het gebied. Een gebied dat gelegen is aan de rand van het Ommerbos, en bestaat uit open weide/agrarische gronden met enkele boerderijen en het historisch lint van de Arriërflierweg. De Arriërflierweg vormt daarmee een duidelijke scheiding tussen de ontwikkeling van de "Boerenerven" en de rest van Ommen Oost.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan wordt enerzijds bereikt dat een eigentijdse juridisch-planologische regeling wordt vastgesteld voor het sportpark en de bestaande woningen in het plangebied. Anderzijds biedt het bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van de aangrenzende agrarische percelen naar woongebied. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied in woord en beeld. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt middels criteria en aanbevelingen de samenhang en identiteit van het gebied waarvan de gehele ontwikkeling enige jaren zal duren. Het exploitatieplan maakt kostenverhaal mogelijk, waar anterieure afspraken zijn uitgebleven. De gemeentelijke grondexploitatie beschrijft de financiële resultaten van de grondexploitatie van gemeentelijke grondeigendommen, zoals deze mede wordt ingegeven door de verkozen ontwikkelstrategie.

Argumenten

Inhoudelijk

Vanwege de diversiteit aan opgaven en initiatieven in het plangebied, de ligging rondom het sportpark en het aanwezige landschapstype, was het noodzakelijk om één integraal plan op te stellen. Een plan waarin zowel het bestaande sportpark als het omliggende ontwikkelgebied is opgenomen. Alleen op deze wijze kan er een ruimtelijk samenhangende en een sociaal en milieutechnisch verantwoorde omgeving ontstaan. In samenwerking met betrokken grondeigenaren en het waterschap is de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan voor het gebied.

De ontwikkeling van de "Boerenerven" vormt een onderdeel van het totale uitbreidingsgebied Ommen Oost. Zoals in het Gemeentelijk Omgevingsplan staat beschreven, biedt Ommen Oost ruimte voor het bouwen in zowel de huursector als koopsector voor de komende decennia. Hier is ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en 'wonen op een boerenerf'. Dit plangebied, waar dus uitvoering wordt gegeven aan het woonconcept 'wonen op een boerenerf', is vooruitlopend op Ommen Oost van kaders voorzien om op korte termijn antwoord te kunnen geven op verschillende initiatieven en opgaven in het gebied. De volgende zaken spelen/spielden een rol:

- De gemeente heeft agrarische kavels aangekocht, voor de realisering van het sportpark en voor de transformatie van het agrarisch gebied tot woongebied;
- ☞ Goede huisvesting van een autorijsschool in het gebied in het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Rotbrink moest worden gerealiseerd;
- ☞ Realiseren van de wateropgave van het sportpark moet nog plaatsvinden in dit gebied;
- ☞ Actualisatie van het bestemmingsplan Sportpark dient voor 2016 plaats te vinden;
- ☞ Het plangebied kent 6 particulieren die aan de gemeente hebben aangegeven mee te willen ontwikkelen in dit gebied.

In het bestemmingsplan worden 11 nieuwe boerenerven mogelijk gemaakt. Elk boerenerv bestaat uit een gezamenlijk erf en een aantal individuele kavels. Het boerenerv wordt bebouwd met één boerderijwoning en een aantal schuurwoningen. Het aantal woningen per boerenerv is vastgelegd in het bestemmingsplan en varieert van twee tot vier woningen. In totaal omvat het bestemmingsplan de bouw van 34 nieuwe woningen. Met de planregels die hiervoor zijn opgesteld en een beeldkwaliteitsplan kan de gemeente de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de nieuwe 'boerenerven' reguleren. Het aantal woningen is in lijn met de prestatieafspraken en is opgenomen in het woningbouwprogramma en het Gemeentelijke Omgevingsplan. Duurzaamheidsmaatregelen worden in dit plan, waarin verschillende grondeigenaren zijn betrokken, niet opgelegd maar waar mogelijk gefaciliteerd.

Voor het sportpark en de bestaande woonpercelen in het plangebied is een eigentijdse juridisch-planologische regeling opgenomen in het plan. Aan de oostkant direct grenzend aan het sportpark zijn twee reserveringsgebieden aangegeven. Deze gebieden zijn in gebruik als weide maar kunnen in de toekomst, na planwijziging, worden aangewend voor bijvoorbeeld extra voorzieningen ten behoeve van het sportpark (zoals sportvelden of parkeren). Het bestemmingsplan voorziet tot slot in een wateropgave met een omvang van 15.000 m³. Een opgave die enerzijds nog resteert van de ontwikkeling van het sportpark, anderzijds voortvloeit uit de ontwikkeling van de nieuwe boerenerven op zich.

Verkeer

De nieuwe boerenerven krijgen een directe ontsluiting op de bestaande wegen. De Sportlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het sportpark. Het sportpark wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Haarsweg. Deze weg verzorgt een goede verbinding met Ommen en heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het sportpark te verwerken. De functie van het nieuwe gedeelte van de Sportlaan, tussen het sportpark en de Arriërveldsweg, beperkt zich voorlopig tot de ontsluiting van de aanliggende boerenerven. Het sportpark blijft via de Haarsweg ontsloten. Afhankelijk van een eventuele verdere uitbreiding van het sportpark aan de oostzijde en de opwaardering van de Arriërveldsweg kan een secundaire koppeling van de Sportlaan op de Arriërveldsweg gerealiseerd worden. De afwegingen hieromtrent en de besluitvorming hierover zal plaatsvinden bij de ontwikkeling en planvorming van Ommen Oost. Om het doorgaande verkeer en overlast op het zandpad Hessenweg Oost te beperken, wordt op deze weg een verkeerskundige knip gelegd voor gemotoriseerd verkeer.

Milieuaspecten

Er zijn bij de milieuvonderzoeken geen belemmeringen geconstateerd die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Uit akoestische overwegingen moeten wel twee maatregelen worden getroffen. Ten eerste zal de gemeente een scherm moeten realiseren van minimaal 1,85 meter op een strook grond tussen het tenniscomplex en de daar noordelijk van gelegen, nieuw geprojecteerde, woningen. Ten tweede zal het startpistool van de atletiekvereniging vervangen moeten worden door een elektronisch startstelsel, waarbij het (elektronische) startpistool rechtstreeks verbonden is met de tijdswaarneming. Met de atletiek is hierover al overleg gepleegd. De kosten die met beide maatregelen gemoeid zijn zullen ten laste komen van de grondexploitatie van het plan.

Uit flora en fauna-onderzoek is verder gebleken dat in te slopen bebouwing in het plangebied jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismus aanwezig zijn. Voor deze soort is het aanvragen van een ontheffing nodig. Deze aanvraag is in voorbereiding. De betrokken ecooloog heeft een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het plan m.b.t. het aspect Flora en Fauna niet in het geding.

Beeldkwaliteitsplan

Naast het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied opgesteld, waarin de gewenste beeldkwaliteit van de nieuwe boerenerven is beschreven. Hoofdpunten van het plan is een groen-blauw raamwerk met daarin boerenerven die geïnspireerd zijn op de boerderijen in het Overijsselse Salland. Omdat het plan over een langere periode en door verschillende partijen wordt ontwikkeld, is het beeldkwaliteitsplan een belangrijk instrument om de samenhang binnen de boerenerven te kunnen bewerkstelligen. Daarbij zijn de richtlijnen en voorwaarden in het beeldkwaliteitsplan zodanig geformuleerd dat het meest wenselijke product voor de consument gerealiseerd kan worden binnen het grote kader. Het beeldkwaliteitsplan wordt aangeboden ter vaststelling en om als wijziging op de bestaande welstandsnota te verklaren. Naast toetsing aan het bestemmingsplan zullen de bouwplannen dan moeten voldoen aan de criteria zoals die in het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven.

Marktonderzoek

In juli 2013 is een kwantitatief en kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit een aantal conclusies volgen die deze ontwikkeling legitimeren. Zo wordt een lichte groei verwacht van het aantal huishoudens tot 2035 en is er ruimte voor vrije sectorwoningen, ook in het dure segment van de markt. Verder blijkt behoefte aan zelfbouwkavels, individueel of in collectief opdrachtgeverschap. Als kernopgaven voor Ommen wordt genoemd het sturen op onderscheidende woonmilieus t.o.v. de huidige voorraad. Het bijzondere programma van Boerenerven wordt dan ook gezien als zijnde complementair aan de bestaande woningbouwprojecten in de Westflank, het Havengebied en het toekomstige 'Ommen Oost'.

Procedure

De gevolgde procedure is als volgt.

Vooroverleg en Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan hebben vanaf donderdag 21 november 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De inspraak en vooroverlegreacties op het bestemmingsplan zijn verwerkt in de "Nota Inspraak en overleg", dat als bijlage 11 is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben vanaf donderdag 20 maart 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Gedurende de periode dat de plannen ter inzage lagen, zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen, en dus ontvankelijk, en worden daarom inhoudelijk behandeld. De zienswijzen zijn in de 'Reactienota zienswijzen', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, van een inhoudelijke reactie voorzien.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen die hoofdzakelijk van redactionele en inhoudelijk marginale aard zijn. Een en ander is verwerkt in het vast te stellen planexemplaar. De wijzigingen zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende "Staat van wijzigingen" en waar nodig van een toelichting voorzien.

Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan beroep bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, worden ingesteld door degenen die zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of ontwerp exploitatieplan en door degenen die beroep willen instellen tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument waartegen geen bezwaar en beroep openstaat.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan betreft een project als bedoeld in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet. Uw raad kan besluiten de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren. Voorgesteld wordt dit te doen, zodat eventuele beroepsschriften versneld worden behandeld. Toepassing van de Crisis- en herstelwet beperkt belanghebbenden niet in hun directe belang, maar is gericht op versnelling van de beroepsprocedure.

Financiën

Gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven

Alle kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken en de plankosten komen ten laste van de grondexploitatie van het projectgebied. De kosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden binnen het plangebied én door het kostenverhaal op de betrokken particuliere grondeigenaren op wiens grond de bouw van één of meerdere woningen mogelijk wordt gemaakt. Hier staan uiteraard werkzaamheden tegenover. De grondexploitatie laat een licht positief resultaat zien. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven. Voorgesteld wordt deze vast te stellen.

Exploitatieplan Boerenerven Ommen

Vanwege de ontwikkeling van particuliere gronden in het plan, dient de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tevens een exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor de woningen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. (art. 6.12 lid 2 Wro). Met de particuliere grondeigenaren zijn diverse gesprekken geweest om tot afspraken te komen over het gemeentelijk kostenverhaal. Van de particuliere grondeigenaren zijn 5 eigenaren bereid een anterieure overeenkomst te sluiten over het gemeentelijke kostenverhaal e.e.a. op basis van de berekende exploitatiebijdrage per exploitant. Met één grondeigenaar is de gemeente er anterieur niet uitgekomen. Het kostenverhaal aangaande hun ontwikkeling zal derhalve plaatsvinden via het exploitatieplan en dus op grond van werkelijk gemaakte kosten. Een exploitatieplan is daarom opgesteld en wordt aan uw raad aangeboden ter vaststelling.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Overige kennisgeving van de vaststelling van de plannen (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan) vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze. Expliciet zal worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is verklaard. Toegelicht zal worden welke bijzondere procedurele bepalingen dit met zich meebrengt.

Bijlage

- De ingebrachte zienswijzen
- Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met Bijlagenboek
- Beeldkwaliteitsplan Boerenerven, Ommen
- Exploitatieplan Boerenerven Ommen
- Gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

L. Dennenberg

Burgemeester,

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1033580
Documentkenmerk: 1033592

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan, Exploitatieplan en Grondexploitatie voor het project "Ommen Oost, Boerenerven".

De raad van de gemeente Ommen;

overwegende, dat voorontwerp 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' en het 'Beeldkwaliteitsplan Boerenerven, Ommen' vanaf donderdag 21 november 2013 voor een periode van 6 weken ten behoeve van inspraak ter inzage hebben gelegen;

dat op het voorontwerp bestemmingsplan één inspraakreactie is ontvangen;

dat deze inspraakreactie evenals de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro in de "Nota Inspraak en overleg", dat als bijlage 11 is opgenomen bij het bestemmingsplan, zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien;

dat geen inspraakreacties zijn ontvangen op het beeldkwaliteitsplan;

dat het ontwerp 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' en het ontwerp 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen' vanaf donderdag 20 maart 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door 3 indieners;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;

Besluit:

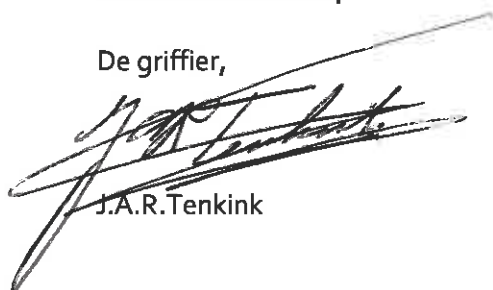
1. Met overname van de motivering in de 'Reactienota zienswijzen', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, als volgt te besluiten op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' en ontwerp 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen':
 - a. zienswijze van indiener nr. 1 gedeeltelijk over te nemen;
 - b. zienswijze van indiener nr. 2 niet over te nemen;
 - c. zienswijze van indiener nr. 3, Tennet, geheel over te nemen;

- d. het bestemmingsplan, exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan op de voorgestelde wijze aanpassen naar aanleiding van de zienswijzen;
2. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende "Staat van wijzigingen";
3. Het 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131005002-va01);
4. Het 'Beeldkwaliteitsplan Boerenerven, Ommen' gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, en als wijziging op de bestaande welstandsnota te verklaren;
5. Het 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen' gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, een en andere overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131005002-ex02);
6. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken;
7. Te verklaren dat op het vaststellingbesluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
8. De 'Gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven' vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 3 juli 2014.

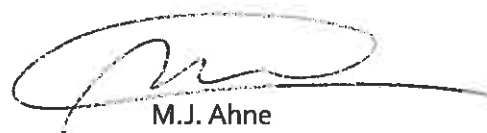
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



M.J. Ahne

Bijlagen:

1. Reactienota zienswijzen
2. Staat van wijzigingen
3. Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met Bijlagenboek
4. Beeldkwaliteitsplan Boerenerven, Ommen
5. Exploitatieplan Boerenerven Ommen
6. Gemeentelijke grondexploitatie Boerenerven

Afschrift aan:

- Besluitenregister (origineel besluit)
- Steller + afdeling
- Archief.

Bijlage 1

Reactienota zienswijzen 'Bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven' en 'Exploitatieplan Boerenerven Ommen'

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben vanaf donderdag 20 maart 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Gedurende de periode dat de plannen ter inzage lagen, zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen, en dus ontvankelijk, en worden daarom inhoudelijk behandeld. De zienswijzen zijn in deze reactienota door de gemeenteraad van Ommen van een inhoudelijke reactie voorzien.

Vanwege de inwerkingtreding van de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen. Deze notitie zal deel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan en daardoor ook op internet gepubliceerd worden. De betreffende zienswijzen zijn daarom geanonimiseerd opgenomen in deze nota. Namen van rechtspersonen en/of bedrijven worden wel vermeld.

In deze notitie is waar mogelijk de zakelijke inhoud van de zienswijzen weergegeven. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen heeft de raad kennis kunnen nemen van de zienswijzen bij de ter inzage liggende stukken.

2. Inhoud zienswijzen en reactie van de gemeenteraad

Van de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken, is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1, dagtekening 28 april 2014. Ingekomen op 30 april 2014
2. Indiener 2, dagtekening 29 april 2014. Ingekomen 30 april 2014
3. Indiener 3, Tennet, dagtekening 28 april 2014. Ingekomen 1 mei 2014

In het onderstaande zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Aangegeven is tevens tot welke aanpassing van het plan de zienswijze al dan niet heeft geleid.

2.1 Indiener 1

Indiener 1 geeft het volgende aan:

- A. Afspraken op basis van de stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen-Oost van maart 2011 worden door gemeente eenzijdig gewijzigd zonder daarin de belangen van cliënt zijn meegenomen. Dat getuigt niet van de nodige zorgvuldigheid.

Reactie gemeenteraad

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, hierop heeft indiener gereageerd. In de inspraakreactie heeft indiener zijn belangen uiteengezet waarop in de Nota inspraak en vooroverleg een gemotiveerde reactie is gegeven door gemeente. Deze nota is bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarnaast refereert de indiener naar afspraken die gemaakt zijn op basis van de Stedenbouwkundige Visie. Bij de gemeente zijn geen afspraken bekend die ontleend kunnen worden aan de Stedenbouwkundige Visie. Er zijn destijds enkel gesprekken met de indiener geweest over de exacte locatie van hun kavel en de maatvoering daarvan.

Met betrekking tot de ingediende zienswijze is er op 20 mei 2014 een gesprek geweest met de indiener. In dit gesprek is in gezamenlijk overleg een standpunt ingenomen over de verschillende onderdelen van de zienswijzen. Van een niet zorgvuldige voorbereiding in de zin van het niet meenemen van belangen is volgens gemeente dan ook geen sprake.

- B. Conform de afspraken zal aan de noordzijde van het perceel een houtwal worden gerealiseerd van 15 meter. Als reactie op de inspraakreactie heeft gemeente aangegeven, dat kan worden ingestemd met een houtwal van 10 meter, dit is niet de toegezegde 15 meter. Onduidelijk is hoe realisatie van een houtwal wordt gewaarborgd.

Reactie gemeenteraad

De realisering van het coulisselandschap van houtwallen is noodzakelijk om de geborgenheid van de boerenerven te waarborgen en het landschap als overgang naar het Ommerbos te versterken. Dit coulisselandschap als structuurdrager van de ontwikkeling is gebaseerd op het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen. Dit uit zich onder meer in de ligging van sloten en andere structuurdragers. De nieuwe erven worden op een zodanige wijze ingepast in het landschap dat er sprake is van een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De door de raad in maart 2011 vastgestelde visie, schetst slechts het plangebied in hoofdlijnen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is er voor gekozen het coulissenlandschap van houtsingels met name in de noord-zuid richting te benadrukken, geënt op de oorspronkelijke richting van het slagenlandschap. In het hele stedenbouwkundige plan zijn houtsingels ingepast van 10 meter; deze breedte volstaat ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Verdere verbreding heeft voor de gebiedskwaliteit geen meerwaarde.

De houtwallen zijn bestemd als Groen-Houtsingel. De nieuwe houtwallen zijn gelegen op zowel particuliere grond als op gemeentegrond. De realisatie is geborgd met een aanlegverplichting zoals bedoeld in artikel 10.5.3 en 11.5.3 "a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming, overeenkomstig de in lid 10.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van houtsingels ter plaatse van de bestemming Groen - Houtsingel, in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 10.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van houtsingels ter plaatse van de bestemming."

De gemeente is grondeigenaar van de aangrenzende boerenerven. De gemeente zal deze houtwallen realiseren bij het bouwrijp maken van het gebied. De realisatie is dus gewaarborgd. De beplanting van de houtwallen zal aansluiten op de huidige aanwezige beplanting. Hierbij wordt gekozen voor een combinatie van bomen en struiken, waardoor de houtwallen een robuust karakter krijgen en zorgen voor privacy tussen de verschillende boerenerven. Een indicatie van de beplanting; Zomereik, Berk, gecombineerd met Sleedoorn, Meidoorn, Hondсроos en bijvoorbeeld Eglantier.

- C. De gemeente komt de afspraak niet na dat er een afzonderlijk pad wordt gerealiseerd die de Sportlaan met de Arriërflierweg zou verbinden. In plaats daarvan kiest gemeente er nu voor om deze verbinding te laten vervallen en een erf direct op de Sportlaan te ontsluiten, zonder motivatie. Oorspronkelijk is de afspraak geweest dat ook deze woningen aan de zijde van de Sportlaan, tussen de woningen en de Sportlaan een houtwal zou komen.

Reactie gemeenteraad

Het erf ontsluit direct op de Sportlaan. Dit in tegenstelling tot de stedenbouwkundige visie waarin een apart pad was getekend, die de Sportlaan met de Arriërflierweg verbond met daaraan gekoppeld 3 boerenerven. Bij de uitwerking van het plan is er voor gekozen geen extra doorgaande verbinding te maken, maar de boerenerven te ontsluiten op de bestaande wegen, Sportlaan, Arriërveldsweg en Arriërflierweg.

Het aantal ontsluitingen op de Arriërveldsweg moet zoveel mogelijk worden beperkt. Vanuit verkeersveiligheid is voor het boerenerf aan de Sportlaan ervoor gekozen direct op de Sportlaan te ontsluiten en niet op de Arriërveldsweg. Het is gebruikelijk dat de erven via de wegen met een lagere verkeersfunctie worden ontsloten. De Sportlaan en de Arriërveldsweg hebben allebei een erftoegangsfunctie met 30- respectievelijk 60 km/uur snelheidsregime. Bij een snelheid van 30 km/uur is het snelheidsverschil met het verkeer dat de weg moet oprijden geringer dan op de 60 km/uur. Dezelfde snelheidsverhouding geldt voor de fietsers. De vuistregel is: hoe lager het snelheidsverschil tussen de weggebruikers hoe hoger de verkeersveiligheid. De Arriërveldsweg is een smalle weg met een lange rechtsstand waardoor in de werkelijkheid veel harder wordt gereden dan 60 km/uur. De ervaring leert dat dat gebeurt vooral in de uren dat er weinig of geen ander verkeer aanwezig is en dat de overtredingen gemaakt worden door automobilisten die ter plaatse zeer goed bekend zijn. Op dit moment zijn er weinig 'kenners' maar zodra de boerenerven en Ommen Oost gerealiseerd zijn zullen ook de verkeerintensiteiten op de Arriërveldsweg toenemen. Volgens de vuistregels moet een erf niet uitkomen op een weg met meer dan 750 ritten/etmaal. De verkeersintensiteiten op de Sportlaan bedragen gemiddeld 200- en bij evenementen max. 700 ritten/etmaal. Mocht het sportpark in de toekomst via de Arriërveldsweg worden ontsloten dan bedraagt het gehanteerde aantal op de Sportlaan 500 ritten/etmaal, dus ruim onder de norm volgens deze 'worstcase scenario'. Voor de Arriërveldsweg zijn diverse ontwikkelingsopties mogelijk, zie ook de reactie op het laatste onderdeel van de zienswijze.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt het boerenerf ten zuiden van de indiener omgezet naar een 'verscholen' i.p.v. een 'klassiek boerenerf'. Dit betekent dat dit boerenerf verscholen ligt achter een nieuwe houtwal. De nieuwe houtwal wordt gerealiseerd langs de Sportlaan op het daar gelegen boerenerf en krijgt een diepte van 10 meter overeenkomstig de andere houtwallen in het plan. Er dient bij de inrichting van de houtwal wel rekening te worden gehouden met het aanwezige rioolgemaal. Het boerenerf aan de Sportlaan blijft zoals bedacht een ontsluiting houden op de Sportlaan. Wel wordt er een aanduiding 'os' (ontsluiting) aan de nieuwe houtwal toegekend, ter plaatse waar de ontsluiting/inrit van het nieuwe boerenerf door de houtwal alleen mag worden gerealiseerd. De aanduiding 'os' komt zover mogelijk aan de westzijde van het perceel te liggen. Op de verbeelding krijgt het boerenerf de bestemming Wonen-2 voor het 'verscholen' boerenerf.

Het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan worden op dit onderdeel aangepast

- D. Gewaarborgd moet worden dat hemelwaterafvoer van het perceel van indiener is gewaarborgd. Deze watergang dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan en daaraan dient de specifieke bestemming "water" te worden gegeven.

Reactie gemeenteraad

Vanuit de historische landschapsstructuur is gekozen voor het verzamelen en afvoeren van hemelwater via watergangen. Het gevolg is dat langs iedere cluster woningen een watergang komt te liggen. De afmeting is dusdanig dat er een optimale ontwatering van het gebied is, onderhoud gepleegd kan worden en de watergangen zichtbaar zijn. De verlenging van de watergang van het sportpark en de zijtak langs de crossbaan zijn breder dan noodzakelijk. De functie van deze watergangen is de afvoer van water van de boven gelegen gebieden en de waterberging voor het sportpark.

De afvoer van hemelwater is hiermee geborgd. De watergang waarop de indiener nu het regenwater afvoert van hun perceel is te klein/smalle om apart te bestemmen. Daarnaast is die watergang niet meer nodig voor de waterberging in het gebied nu er veel nieuwe watergangen worden aangelegd.

Op voorhand is de gemeente echter ook niet voornemens om de watergang te dempen. Mocht dat wel het geval zijn, dan zal de gemeente zorgdragen voor een nieuwe afvoer op het perceel van indiener richting het (nieuwe) watersysteem.

- E. Langs de Arriërveldsweg is een houtwal gerealiseerd. De mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid om eventueel een fietspad te realiseren, dient uit het bestemmingsplan te worden gelaten. De verkeerstoename laat niet zien dat dit binnen de planperiode nodig zal zijn.

Reactie gemeenteraad

Behoud van de houtwal langs de Arriërveldsweg is uitgangspunt. Daarom is voor de betreffende houtsingel de bestemming Groen-Houtsingel opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen indien het in de toekomst noodzakelijk mocht zijn de Arriërveldsweg te verbreden in verband met een toename van het verkeersaanbod en/of ter verbetering van de verkeersveiligheid (bijv. een fietspad of strook).

Inmiddels is gebleken dat verbreding van de Arriërveldsweg vanuit de ontsluiting van het Sportpark en/of de realisatie van de boerenerven en Ommen Oost niet noodzakelijk is. In 2015 wordt het Verkeerstructuurplan (VSP) van Ommen herzien. In het vervolgtraject van het vigerende VSP is een onderzoek naar de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 genoemd. De aandacht voor deze aansluiting is recent ook door de politiek gevraagd, mede in verbande met de geplande versobering op de N340/48. De wijzigingsbevoegdheid langs de Arriërveldsweg wordt gehandhaafd. Dit biedt de gemeente de gewenste flexibiliteit.

Duidelijk is wel dat een aanpassing van de Arriërveldsweg altijd nog vraagt om een wijzigingsplan en daaraan verbonden procedure. Een wijzigingsplan waarin de hele afweging daartoe opgenomen moet worden en alle aspecten (waaronder geluid) daarmee verband houdend.

2.2 Indiener 2

Indiener 2 geeft het volgende aan:

- A. Indiener kan zich er niet mee verenigen dat de waterberging die verzuimd is aan te leggen thans wordt voorzien in het deelgebied Boerenerven, meer in het bijzonder waar deze extra waterberging ten koste gaat van de voor hun uitgeefbare grond. Zulks klemmt temeer nu in het bestemmingsplangebied een reservegebied is opgenomen. Indiener meent dat bestemmingsplan en exploitatieplan dienen te worden aangepast, in die zin dat de waterberging maar moet worden aangebracht in hiervoor aangegeven Reservegebied. In ieder geval dient het exploitatieplan ten gunste van indiener maar ook anderen te worden aangepast nu wel vaststaat dat de kosten van de waterberging ten behoeve het sportpark ten onrechte ten laste zou komen van de exploitatie van de Boerenerven.

Reactie gemeenteraad

Locatie / mate van wateropgave op perceel van indiener:

Vanuit de historische landschapsstructuur is gekozen voor het verzamelen en afvoeren van hemelwater via watergangen. Het gevolg is dat langs ieder cluster woningen een watergang komt te liggen. De afmeting is dusdanig dat er een optimale ontwatering van het gebied is, onderhoud gepleegd kan worden en de watergangen zichtbaar zijn.

De individuele boerenerven / grondeigenaren hebben elk een wateropgave die ook voorzien moet worden op hun eigen perceel. Het 100% alloceren van deze waterbergingsopgave naar de zogenaamde 'reservegebieden' is dus niet aan de orde. De waterberging die op basis van het waterhuishoudkundig systeem op de gronden van reclamant wordt gerealiseerd, compenseert de gemeente vervolgens door deze tegen de getaxeerde inbrengwaarde te verrekenen. Het feit dat er relatief meer waterberging op de kavel van indiener is gesitueerd betekent ook dat de door hen te betalen exploitatiebijdrage relatief lager uitvalt. Het opbrengend vermogen ligt immers lager ten opzichte van de andere eigenaren.

Kostentoedeling

De waterbergingsopgave in het bestemmingsplan Boerenerven bestaat uit twee delen: één die benodigd is ter compensatie van de ontwikkeling van het sportpark en één die benodigd is ter compensatie van de ontwikkeling van het nieuwe programma boerenerven. De kostentoedeling van deze wateropgave aan het exploitatieplan heeft naar rato plaatsgevonden en is alleen gebaseerd op de ontwikkeling van het nieuwe programma boerenerven. De kosten voor de aanleg van de wateropgave Sportpark wordt dus volledig gefinancierd door de gemeente Ommen en vormt derhalve geen onderdeel van het kostenverhaal.

- B. Indiener kan zich er eveneens niet mee verenigen dat de kosten van een tweede ontsluiting van het sportpark wordt gebracht ten laste van de exploitatie van de Boerenerven. Nu het slechts om ontsluiting van één bouwka­vel in de Boerenerven zou gaan is een veel minder kostbare (bv half verharde weg) ontsluitingsmogelijkheid ook mogelijk.

Reactie gemeenteraad

Het plan Boerenerven is een totaalconcept, waarbij agrarische gronden worden omgezet naar woonbestemmingen. Het gaat hier dus om een ontwikkeling voor het gehele plangebied met ruimtelijke samenhang en niet alleen om een ontwikkeling voor individuele percelen. Voor het totale plan is er daarom een goede hoofdstructuur nodig voor groen, water en verkeer. Het verlengen van de Sportlaan naar de Arriërveldsweg maakt onderdeel uit van de ruimtelijke en functionele samenhang van het plan Boerenerven. Het verlengen van de Sportlaan is onder meer nodig voor een kwalitatieve infrastructurele ontsluiting van zowel het perceel van de autorijschool en bestaande woning direct ten noorden van de verlengde Sportlaan als wel de nieuwe te realiseren kavels (3 stuks) direct ten zuiden van de verlengde Sportlaan (zie ook de beantwoording van de zienswijze van indiener 1). Tevens biedt het de ruimte om in de toekomst de primaire ontsluiting van het Sportpark naar de oostzijde te verhuizen.

De (totale) begrote investeringen voor het verlengen van de Sportlaan naar de Arriërveldsweg zijn geraamd door een gerenommeerd civieltechnisch bureau c.q. bouwbedrijf en achten wij reëel in deze fase. Een kwalitatief mindere uitvoering (half verharding bijvoorbeeld) biedt geen duurzame oplossing en zal veel meer onderhoud vergen door gemeente en/of de omwonenden. De kosten van het verlengen van de Sportlaan zijn voor 50% toegerekend aan het exploitatieplan en worden vervolgens (naar rato van opbrengend vermogen) verrekend tussen alle grondeigenaren (inclusief gemeente). Met deze 50% brengen wij feitelijk de kosten in rekening van het verlengen van de 1e helft van de Sportlaan vanaf de Arriërveldsweg. Het overige deel is volledig voor rekening van de gemeente Ommen, omdat deze is ingegeven vanuit het openhouden van de mogelijkheid om in de toekomst de primaire ontsluiting van het Sportpark naar de oostzijde te verhuizen.

C. Indiener wordt desgevraagd inzage in de becijferingen van de kosten door de Plegt Vos onthouden.

Reactie gemeenteraad

De gemeente heeft met indiener getracht er op minnelijke wijze uit te komen om anterieure afspraken te maken voor het gemeentelijk kostenverhaal. Net als met de andere 5 particuliere grondeigenaren in het plangebied. Dit is helaas met indiener niet gelukt en daarom valt gemeente voor het kostenverhaal terug op het exploitatieplan. De kern van het exploitatieplan voor het kostenverhaal is de exploitatieopzet. In deze opzet worden de totale kosten verdeeld over alle exploitanten in het plangebied, naar rato van de opbrengsten per ontwikkelaar. Iedereen die in het plangebied ontwikkelt betaalt naar evenredigheid mee aan de ontwikkeling.

Het exploitatieplan omvat civiele ramingen die zijn onderbouwd door een gerenommeerd civieltechnisch bureau c.q. bouwbedrijf. Dit zijn ramingen die horen bij de huidige fase van planontwikkeling en zijn voldoende onderbouwd. De gemeente heeft overigens als (extra) onderbouwing de aard en hoeveelheden van de werken eerder met reclamant gedeeld in het minnelijke traject. De eenheidsprijzen zijn daarbij vertrouwelijk gehouden. Het belangrijkste is het volgende; het principe van het exploitatieplan is dat er afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten. Het (vastgestelde) exploitatieplan dient jaarlijks te worden geactualiseerd op basis van werkelijke realisaties. Dit kan dus in de praktijk mee- of tegen gaan vallen voor reclamant ten opzichte van de huidige gehanteerde ramingen in het exploitatieplan. Die overweging heeft de gemeente indiener meegegeven in het minnelijke traject om eventueel anterieur te contracteren met de gemeente. De gemeente is altijd duidelijk geweest over de aanleg van nutsvoorzieningen. Daar wordt in voorzien tot de eigen perceelgrens van indiener. Hiervoor zijn in de huidige fase aannames gedaan. Alles op de kavel van indiener is voor eigen rekening, inclusief de huisaansluitingen.

D. De ondertekening door een taxateur ontbreekt. De taxatie is verder te algemeen en ziet te weinig op de individuele waarden volgens reclamant. De ligging in verband met uitgifte waarde voor perceel van reclamant wordt niet op juiste waarde geschat, naar de mening van reclamant. Bovendien is hoogst onzeker hoe het perceel aan gas, water en licht zal komen, nu geen daarop ziende erfdienstbaarheid is gevestigd. Het exploitatieplan houdt ten onrechte geen rekening hiermee.

Reactie gemeenteraad

De gemeente heeft inmiddels hetzelfde taxatierapport beschikbaar gesteld met een ondertekening / parafering van de taxateur. Per abuis was de niet ondertekende taxatierapportage in de planprocedure ontsloten.

De gemeente heeft een gerenommeerd rentmeesterkantoor, dat goed bekend is met de regio en vergelijkbare taxatieopgaven, de taxatie laten uitvoeren. Het rentmeesterkantoor is specifiek gevraagd om de inbrengwaarde van alle grondeigendommen te taxeren ten behoeve van het exploitatieplan (Wro). Daarnaast heeft dit kantoor de gemeente geadviseerd over de (gestaffelde) uitgifteprijs die worden gehanteerd. Aangegeven werd dat er onvoldoende aanleiding werd gezien om in dit planstadium beargumenteerd onderscheid tussen de eigendommen te kunnen maken voor de uitgifteprijs van bouwrijpe grond. Dit gezien de hoeveelheid onzekerheden over de uitvoering. Derhalve is het deskundig oordeel van het rentmeesterkantoor als uitgangspunt voor het exploitatieplan genomen.

Het aanleggen van nutsvoorzieningen tot perceel van indiener is – conform afspraak en in relatie tot de aangegeven erfdienstbaarheid – de opgave voor de gemeente om dit te bewerkstelligen en zou derhalve voor indiener geen onzekerheid dienen te vormen.

2.3 Indiener 3, Tennet

Indiener 3 geeft het volgende aan:

- A. Binnen de grenzen van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingplan bevindt zich de (belemmerde strook van de) ondergrondse 110 kV-hoogspanningsverbinding: Hardenberg - Ommen Dante. De belemmerde strook van deze verbinding is afhankelijk van het aantal kabels en de onderlinge afstand tussen de kabels (zie hiervoor ook de bijgevoegde tracétekeningen WK5273, WK5274 en WK5275). Als minimale breedte geldt 3,00 meter gerekend vanuit de buitenste hoogspanningskabels. Tennet verzoekt om bovengenoemde hoogspanningsverbinding inclusief de belemmerde strook op te nemen op de verbeelding en een artikel op te nemen in de planregels ter bescherming van het hoogspanningsnet.

Reactie gemeenteraad

Aan het verzoek van Tennet zal worden voldaan, **de hoogspanningsverbinding met belemmerde strook wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels.**

Bijlage 2

'Staat van wijzigingen' bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan Ommen Oost, Boerenerven

In deze 'Staat van wijzigingen' zijn de wijzigingen (**vet**) op het ontwerp bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp exploitatieplan opgesomd die bij vaststelling van de genoemde plannen hebben plaatsgevonden. Wijzigingen met een * hebben plaatsgevonden naar aanleiding van zienswijzen. Bij de ambtshalve wijzigingen is de reden benoemd van de wijziging, wanneer dit meer is dan een technische of redactionele aanpassing. Bij verwijzingen naar artikelnummers, paragrafen etc. is uitgegaan van de bij dit besluit gevoegde versie van het bestemmingsplan.

Toelichting bestemmingsplan

- **Hoofdstuk 7.3 van het Bestemmingsplan wordt geactualiseerd. In die zin, dat wordt aangegeven dat 3 zienswijzen zijn binnengekomen. Verder is een paragraaf 7.4 ambtshalve aanpassingen toegevoegd.**
- In paragraaf 7.2 staat abusievelijk Veltstromen in plaats van Vechtstromen, en de brandweer moet bovendien zijn Veiligheidsregio IJsselland. **Paragraaf 7.2 wordt gecorrigeerd.**
- De paragraaf m.e.r. beoordeling is onvoldoende gemotiveerd. **Paragraaf 4.13 wordt aangevuld.**

Regels bestemmingsplan

- De begripsbepaling voor bouwwerk wijkt af van wat landelijk gebruikelijk is. **De begripsbepaling in artikel 1.26 voor bouwwerk wordt aangesloten op de in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).**
- In het bestemmingsplan is kap niet gedefinieerd. Hierdoor is artikel 10.2.1. onder i niet duidelijk wat hieronder moet worden verstaan. **Er wordt een begripsbepaling voor kap opgenomen in artikel 1.39 "een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken".** Het opnemen van een dakhelling kan hiermee achterwege blijven.
- De begripsbepaling voor overkapping bepaalt dat alleen een lichte constructie hieronder valt, dit is niet correct. **In de begripsbepaling overkapping, artikel 1.48, wordt 'lichte' geschrapt.**
- In artikel 2.2 en 2.4 werd gemist dat ondergeschikte bouwdelen niet meetellen. **Artikel 2.2 en 2.4 worden aangevuld zodat duidelijk is dat ondergeschikte bouwdelen niet meetellen.**
- Artikel 4.3 werpt onnodige belemmeringen op voor de uitvoering. In de toelichting van het bestemmingsplan is in voldoende mate onderbouwd dat de waarden van (te realiseren) houtwal(len) niet onevenredig worden aangetast door het plan. **In artikel 4.3.2 wordt daarom een extra uitzondering onder d. opgenomen: 'het realiseren van een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.'**
- In artikel 9.1 is een regel opgenomen voor de aanwezigheid van een bedrijf aan huis, daarmee doelend op de rijschool. Deze autorijschool is geen op zichzelf staand bedrijf maar een woning met een beroep aan huis. De bedrijfsruimte van de autorijschool blijft onder de 100m². Het geldend planologisch regime voor de locatie geeft een aanduiding 'bedrijf aan huis', zonder dat daarvoor een begripsbepaling is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn activiteiten in de milieucategorie 1 toegelaten. **Een gangbaar begrip 'bedrijf aan huis' wordt toegevoegd in de regels: "Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning past en met behoud van de woonfunctie kan worden bedreven".**

- Het opnemen van een bouwvlak voor bestaande woningen wordt als overbodig en onnodig stringent beschouwd. **In de planregels worden de bepalingen in bestemming Wonen, artikel 9, verwijderd die betrekking hebben op het bouwvlak, en op de verbeelding worden de bouwvlakken binnen deze bestemming verwijderd.**
- In bestemming Wonen, artikel 9, maakt de bestemmingsomschrijving niet duidelijk dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Dit staat weliswaar onder bouwregels, maar aantal woningen is een gebruik en hoort dus juridisch gezien niet onder bouwregels maar onder gebruiksregels. **De bestemmingsomschrijving van bestemming Wonen wordt aangevuld met 'beperkt tot het bestaande aantal woningen'.** Ook artikel 10.2.1 onder h en 11.2.1 onder zijn een gebruiksbepalingen die (ook) in 10.1. respectievelijk 11.1 moet komen te staan. **Artikel 10 en 11 wordt aangevuld met 'beperkt tot het maximum aantal wooneenheden zoals aangeduid op de verbeelding'.**
- In artikel 10.4 en 11.4 wordt een tekstuele aanpassing gedaan, 'bij een stedenbouwkundige' wordt vervangen door 'stedenbouwkundig'.
- De hoogspanningsverbinding ter plaatse van Hessenweg Oost is met belemmerde strook opgenomen op de verbeelding en in de planregels, artikel 12.*

Verbeelding bestemmingsplan

- Het opnemen van een bouwvlak voor bestaande woningen wordt als overbodig en onnodig stringent beschouwd. **In de planregels worden de bepalingen in bestemming Wonen, artikel 9, verwijderd die betrekking hebben op het bouwvlak, en op de verbeelding worden de bouwvlakken binnen deze bestemming verwijderd.**
- De hoogspanningsverbinding ter plaatse van Hessenweg Oost is met belemmerde strook opgenomen op de verbeelding en in de planregels, artikel 12.*
- Op de verbeelding is op het nieuwe boerenerf ten zuiden van de Sportlaan een houtwal met de bestemming 'Groen – Houtsingel' opgenomen met een diepte van 10 meter.*
- Aan een gedeelte van voornoemde nieuwe houtwal is een aanduiding 'os' toegekend, ter plaatse waar de ontsluiting/inrit van het nieuwe boerenerf door de houtwal alleen mag worden gerealiseerd.*
- Op de verbeelding heeft het nieuwe boerenerf ten zuiden van de Sportlaan de bestemming Wonen-2 voor het 'verscholen' boerenerf gekregen.*
- De houtwal even ten zuiden van dit boerenerf gelegen aan de Sportlaan is vervallen en van de verbeelding gehaald. Er komt immers ten noorden van dit perceel een nieuwe houtwal. Hiermee is het ruimtegebruik hetzelfde gebleven.

Beeldkwaliteitplan

- Om de leesbaarheid van het beeldkwaliteitsplan te vergroten is er onderscheid gemaakt wat nu welstand gerelateerd is en wat aanvullend is. **Per hoofdstuk is een stedenbouwkundige beschrijving, beeldkwaliteitscriteria voor gebouwen en aanbevelingen voor erf en openbare ruimte opgenomen.**
- **Het nieuwe boerenerf ten zuiden van de Sportlaan is omgezet naar een 'verscholen' i.p.v. een 'klassiek boerenerf' *. Dit betekent dat dit boerenerf verscholen ligt achter een nieuwe houtwal.**

Exploitatieplan

- Het exploitatieplan is aangepast, vanwege de nieuwe houtwal op het boerenerf direct gelegen ten zuiden van de Sportlaan en het vervallen van de houtwal zuidelijk van dat boerenerf.*

