

Rijssen, 15 januari 2013

raadsvergadering: 14 februari 2013  
agendanummer: 15  
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, Team Beleid  
portefeuillehouder:  
karakter: besluitvormend

**onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1

**te besluiten tot:**

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 en beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1, zoals aangegeven in bijgaande zienswijzennota bestemmingsplan Het Opbroek fase 1.
2. Het vaststellen van de zienswijzennota bestemmingsplan Het Opbroek fase 1.
3. Het gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan Het Opbroek fase 1, zoals aangegeven in bijgaande zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1.
4. Het vaststellen van de zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1.

**1. inleiding**

Na de politieke behandeling van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan in mei 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Opbroek fase 1 vanaf 30 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De afgelopen periode zijn ten behoeve van de vaststelling van de genoemde plannen onderstaande werkzaamheden uitgevoerd:

- Behandelen op de plannen ingediende zienswijzen en opstellen zienswijzennota's.
- Aanpassen plannen aan wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen en voortschrijdend inzicht.
- Onderhandelingen met betrokken marktpartijen over het sluiten van overeenkomsten en met particulieren over de aankoop van grond.

**2. beoogd effect**

Het ruimtelijk mogelijk maken van woningbouw, het regelen van het kosten verhaal en het stellen van locatie-eisen door het vaststellen van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1.

**3. argumenten**

*2.1.- De tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen geven op onderdelen aanleiding om het bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 gewijzigd vast te stellen.*

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 zijn 5 zienswijzen ingediend en heeft de provincie Overijssel ambtelijk enkele opmerkingen gemaakt. Inhoudelijk verwijzen wij u naar de opgestelde zienswijzennota. De provincie stemt dus in met het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1. Als gevolg van de zienswijzen en voortschrijdend inzicht worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De goothoogte voor de nieuw te bouwen woningen langs de Opbroekweg en de wethouder Korteboslaan in het bestemmingsplan Opbroek vastleggen op 4,5 meter in plaats van 3,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan zal worden aangegeven dat het toepassen van een mansardekap mogelijk is.
- Op verzoek van de provincie Overijssel worden enkele punten in de toelichting ten aanzien van woningbouw verduidelijkt.
- De bestemming op de bouwstrook langs de Oosterhofweg wordt aangepast. Op de verbeelding en in de regels wordt nu de bouw van patio en twee onder een kap woningen mogelijk gemaakt in plaats van vrijstaande en twee onder een kap woningen.



- Ter plaatse van de in de regels onder artikel 8 aangegeven patio woningen mag de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen met een maximale goothoogte van 6,5 meter over 50% van het hoofdgebouw.
- Profiel parkeercoffers is in het beeldkwaliteitsplan aangepast.
- De hoogte van de te planten erfafscheidingen c.q. hagen zijn ter plaatse van de relevante zijtuinen aangepast. Hier wordt geen maximale hoogte van 1 meter voorgeschreven.
- Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening toegevoegd op de hoek Cattelaar/Polmeiersdijk.
- In de bestemmingsplan regels zijn diverse ambtelijke aanpassingen gedaan, veelal om praktischer uitvoering mogelijk te maken of om juridisch beter te omschrijven.

Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 en 4 van de opgestelde zienswijzennota.

### *3.1 de gemeente is in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen.*

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht gelijktijdig met vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 een plan is dat bouwmogelijkheden (zoals omschreven in 6.2.1. Bro) schept. Deze verplichting is echter niet van toepassing als er sprake is van een gebiedsdekkende anterieure overeenkomst. Hoewel het stelsel van de grondexploitatiewet (afd. 6.4 Wro) geen onderhandelingsplicht kent, zijn er diverse gesprekken met verschillende grondeigenaren binnen het exploitatiegebied gevoerd. Het is tot op heden nog niet gelukt met al deze grondeigenaren aanvaardbare afspraken te maken over grondexploitatie.

Samengevat worden met dit exploitatieplan de volgende doelen nagestreefd:

1. de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en verevening, dat plaatsvindt door middel van een daartoe strekkend voorschrift te verbinden aan een te verlenen omgevingsvergunning, dan wel in het verband van een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
4. regels te stellen aan het ontwikkelen en het uitvoeren van de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur en sociale koop en particulier opdrachtgeverschap;
5. het tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, evenals regels te stellen aan de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en de koppelingen hiertussen.

### *3.2 De zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan, gevoerde gesprekken met grondeigenaren en voortschrijdend inzicht geven aanleiding om het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.*

De wijzigingen in het exploitatieplan zijn verwerkt in een zienswijzennota. Onder 4.1 wordt nader ingegaan op deze zienswijzennota.

### *4.1 De wijzigingen in het exploitatieplan zijn verwerkt in de zienswijzennota Het Opbroek fase 1*

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijzen niet ontvankelijk is. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de toelichting, de regels en de exploitatieopzet. De reactie op de zienswijzen en de wijzigingen in het exploitatieplan als gevolg van deze zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1.

Daarnaast zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn het gevolg van:

- wijzigingen in het bestemmingsplan;
- gevoerde gesprekken met grondeigenaren waaruit is gebleken dat een aantal eigenaren een beroep wil doen op zelfrealisatie;
- de wens om te komen tot meer flexibiliteit in het exploitatieplan;
- overige wijzigingen waaronder tekstuele wijzigingen en wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht.



De ambtshalve wijzigingen in het exploitatieplan zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1.

#### **4. kanttekeningen**

Door de vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 wordt door de gemeenteraad een belangrijke periode van planvorming afgesloten. De discussie over de noodzaak van Opbroek met de provincie, het beperken van de omvang van de plannen en de invloed van de economische crisis zijn belangrijke punten in het proces geweest.

#### **5. draagvlak**

Gezien de weinige zienswijzen vanuit de bevolking is er veel draagvlak voor de realisering van het plan. Ook de bij de planontwikkeling betrokken klankbordgroep is positief over de plannen. De rol van de Klankbordgroep is na de vaststelling van het bestemmingsplan beëindigd. Met de ontwikkelende partijen zal op basis van het exploitatieplan geprobeerd worden tot overeenstemming te komen.

#### **6. aanpak / uitvoering**

De komende periode worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. Voeren onderhandelingen met marktpartijen en particulieren.
2. Ter inzagelegging van het bestemmingsplan en exploitatieplan Opbroek fase 1 voor beroep bij de RvS na vaststelling door de gemeenteraad en nadat de provincie heeft kunnen reageren op de gewijzigde vaststelling (dit laatste geldt niet voor het exploitatieplan).
3. Afronding verzoek ontheffing Flora & Fauna.

#### **7. communicatie**

De indieners van de zienswijzen zullen na de besluitvorming in uw college worden geïnformeerd over uw besluit en krijgen de zienswijzennota toegezonden en worden uitgenodigd voor de behandeling in de commissie grondgebied. Na de vaststelling in de gemeenteraad en instemming van de provincie worden de plannen formeel voor beroep bij de RvS ter inzage gelegd. Dit zal worden gepubliceerd in het Rijssens Nieuwsblad, de Staatscourant en op Ruimtelijke plannen.nl. De indieners van de zienswijzen worden van het raadsbesluit in kennis gesteld.

#### **8. financiën**

Voordat tot uitvoering zal worden overgegaan zal een uitvoeringskrediet worden aangevraagd.

#### **9. raadsprogramma**

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Opbroek maakt onderdeel uit van het programma wonen.

#### **achterliggende documenten**

Bestuursvoorstel aan college van B&W van 21-12-2012 met hieronder genoemde bijlagen:

Bestemmingsplan Het Opbroek fase 1

Exploitatieplan Het Opbroek fase 1

Beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1

Zienswijzennota bestemmingsplan Het Opbroek fase 1

Zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1

raadsvergadering: 14 februari 2013  
agendanummer: 15  
besluitnummer: 9

**onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

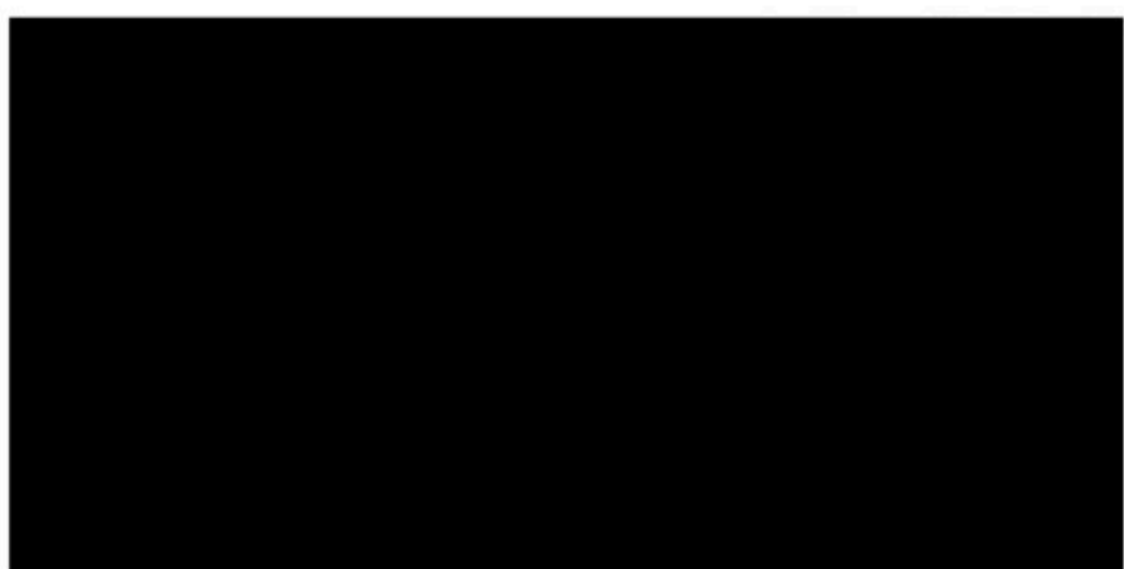
**overwegingen:**

- gelezen het voorstel van het college van 15 januari 2013;
- gezien de op grond van de woonvisie noodzakelijke ontwikkeling van de woonwijk Het Opbroek fase 1;
- gezien het ontwerp bestemmingsplan Het Opbroek fase 1, het ontwerp beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 en het ontwerp exploitatieplan Het Opbroek fase 1 vanaf 30 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;
- gelezen de over het ontwerp bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 ingediende zienswijzen;
- gelezen de over het ontwerp exploitatieplan Het Opbroek fase 1 ingediende zienswijzen;
- gezien de beoordeling van de zienswijzen opgenomen in de zienswijzennota's bestemmingsplan en exploitatieplan Het Opbroek fase1;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 31 januari 2013;
- gelet op het aangenomen amendement in de raad van 14 februari 2013;

**besluit:**

1. het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 en beeldkwaliteitsplan Het Opbroek fase 1 gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in bijgaande zienswijzennota bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 en het aangenomen amendement;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 vast te stellen;
3. het exploitatieplan Het Opbroek fase 1, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in bijgaande zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1;
4. de zienswijzennota exploitatieplan Het Opbroek fase 1 vast te stellen.

**besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 14 februari 2013**







## **ZIENSWIJZENNOTA**

### **artikel 3.1 Wro**

bestemmingsplan Het Opbroek fase 1

04 januari 2013.



## **1. Inleiding**

### **Algemeen**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Het Opbroek fase 1 van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 30 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 10 juli 2012.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

### **Zienswijzen**

In totaal hebben 5 personen respectievelijk instanties in totaal 5 zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen. Daarnaast heeft de provincie een ambtelijke reactie gegeven om op enkele onderdelen het bestemmingsplan te verduidelijken c.q. aan te passen.

### **Opzet van de Nota**

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond.

Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

### **Anonimiseringsverplichting**

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papier' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Deze Nota bevat in hoofdstuk 4 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen vooral correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.



**Verdere procedure**

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota Zienswijze voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).



## **2. De zienswijzen**

### Reclamant 1

Reclamant 1 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] de volgende zienswijzen naar voren.

### **Zienswijzen**

**Schriftelijke zienswijze**, per post ingekomen op 12 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant is van mening dat college de risico's van de planontwikkeling van Opbroek in relatie tot De Kol bagatelliseert. Het college doet voorkomen alsof zij een en ander onder controle heeft, maar hoe zij dit doet wordt niet omschreven.
2. De Kol is dicht gerekend met Rijssenaren. De Rijssenaren die naar Holten gaan, gaan niet naar De Kol maar gaan wonen in bestaande woningen. Holtenaren gaan dan mogelijk/hopelijk(?) verhuizen naar De Kol. Voorbij wordt gegaan aan het feit dat Holtenaren ook naar elders kunnen gaan.
3. Op "hopen" baseer je geen grondexploitatie. Na afboeking van € 11 miljoen ligt er een nieuw miljoenenrisico op de loer. Er is in Rijssen – Holten een kaartenhuis van bouwclaims, verplichtingen en projecten gerealiseerd waardoor in de toekomst er weer moet worden afgeschreven. Vooral in Holten omdat de plaatselijke behoefte hier kleiner is dan het aanbod.
4. Een "stevig" programma voor Holten betekent gewoon dat er teveel gebouwd wordt. In Holten staan nu al relatief twee keer zoveel woningen te koop dan in Rijssen.
5. Als gevolg van de relatie tussen Holten en Rijssen kunt u door Het Opbroek door te zetten de woningmarkt van Holten "de nek omdraaien". Er is een ronduit ongelukkige relatie én timing tussen Rijssen en Holten. Hierdoor wordt Holten een "hoofdpijndossier". Er moet vol worden ingezet op De Kol en niet op Opbroek.
6. Er moet een exit strategie voor Holten (en/of in relatie tot Rijssen) worden ontwikkeld samen met de betrokken partijen zoals de provincie, ontwikkelende partijen en andere grondeigenaren en / of financiële belanghebbenden. Dit zorgt voor risicospreiding. Dit moet gebeuren voordat het bestemmingsplan Opbroek wordt vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat de burger uiteindelijk betaald.
7. Reclamant verwijst naar de aanbeveling (waarschuwing) van de Rekenkamer West Twente die aangeeft dat de lucht uit de begroting is (rapport "buigen zonder te barsten"). Ook worden er opmerkingen gemaakt over het weerstandsvermogen van de gemeente.
8. De gemeente neemt naar inschatting van reclamant zonder exit strategie een te groot financieel risico. Dit past niet bij de gemeente om met maatschappelijk geld risico's te nemen.

### **Reactie**

1. Reclamant heeft al op diverse plannen (Woonvisie, structuurvisie Rijssen-Holten en voorontwerp bestemmingsplan Opbroek) gereageerd op de in deze zienswijze aangegeven problematiek. Deze reacties verklaren we hier dan ook weer van toepassing. De tot nu toe gegeven reacties leiden tot de conclusie van reclamant dat het college de risico's van de planontwikkeling bagatelliseert, doet alsof als onder controle heeft maar niet aangeeft hoe dit gebeurt. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp bestemmingsplan Opbroek is zo goed mogelijk aangegeven wat de gemeente doet om de risico's te beperken. In onderstaande is dit nogmaals kort weergegeven:
  - Op grond van de nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" is in april 2010 door de gemeenteraad besloten om diverse woningbouwplannen binnen de gemeente te schrappen, in Holten



geen nieuwe plannen meer in gang te zetten en lopende plannen, vooral De Kol, te temporiseren (looptijd van 6 naar 12 jaar). Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma voor Holten zoals nu in de woonvisie (korte termijn) en structuurvisie R-H (korte en lange termijn) is weergegeven.

- De gemeente bewaakt continu de risico's binnen de projecten.
- Gemeente heeft voor het project De Kol al circa € 2,5 miljoen subsidie binnengehaald (IMG en ISV).
- Voor Opbroek wordt voorlopig alleen een bestemmingsplan voor fase 1 gemaakt.
- De financiële risico's van De Kol zijn bekend en worden continu in de gaten gehouden. Opbroek heeft een eigen grondexploitatie met eigen risico's. Bewust wordt er geen relatie gelegd tussen de grondexploitaties Opbroek en De Kol.

De gemeente is echter niet in staat alle risico's weg te nemen. In het risicologboek worden voor De Kol de risico's ingeschat op circa € 600.000,00. De risico's worden meegenomen bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandvermogen c.q. de bepaling van de hoogte van het bedrag van de algemene reserves. Het is echter geen oplossing om de ontwikkeling van Opbroek stil te leggen. De risico's zullen hierdoor maar zeer beperkt minder worden daar wij ervan overtuigd zijn dat de ontwikkeling van Opbroek en de Kol geen communicerende vaten zijn. In de praktijk blijkt dat er bij gebrek aan woonruimte meer inwoners van de kern Rijssen dan onder andere gaan wonen in Wierden en Almelo.

2. Op grond van de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kan op basis van de ontwikkelingen in 2009 en 2010 de conclusie worden getrokken dat de hoeveelheid Rijssenaren waar in de nota woningbouw rekening mee is gehouden ook naar Holten vertrekt en dat de nieuwbouwwoningen nagenoeg allemaal aan Holtenaren worden verkocht. Ook in 2011 is dit het geval. Of dit de komende jaren ook gaat gebeuren kan geen garantie worden gegeven, maar de ervaring in 2009 t/m 2011 zijn dus positief.
3. Onder ad.1 is al aangegeven welke maatregelen genomen zijn. Ook is aangegeven dat niet alle risico's kunnen worden weggenomen en dat het stilleggen van de planontwikkeling Opbroek geen oplossing is om de risico's bij de ontwikkeling van De Kol weg te nemen. Het afgeboekte bedrag op het grondbedrijf is inderdaad circa € 11 miljoen. De gemeente heeft tijdig ingezien dat maatregelen moesten worden genomen en heeft die ook genomen. Desondanks is de reserve positie nog voldoende. Als burger mag reclamant er vanuit gaan dat het gemeentebestuur en de gemeenteraad voor zover het in haar mogelijkheden ligt op een verantwoorde manier de risico's probeert te verminderen.
4. Eens dat er in Holten relatief veel gebouwd wordt. Daarom zijn de maatregelen genomen zoals die genomen zijn (zie ad.1). De gemeente heeft echter niet alle planontwikkelingen in Holten kunnen terugdraaien (bestaande rechten). De Kol was een planontwikkeling waar jaren aan is gewerkt en waar forse investeringen in zijn gedaan (verwerving). De gemeenteraad heeft gekozen om dit plan de komende tien jaar in te vullen met woningbouw. Het is overigens zo dat tot en met 2014 het woningbouw programma stevig is, voor de jaren daarna is dit echter veel minder (10 woningen per jaar). Op grond van de huidige stand van zaken van de bouw- en planontwikkeling is het aangegeven programma nog steeds realistisch.
5. Er wordt fors ingezet op De Kol. Eerder is al aangegeven dat door het stilleggen van het Opbroek de risico's voor De Kol zeer beperkt minder worden daar wij ervan overtuigd zijn dat de ontwikkeling van Opbroek en de Kol geen communicerende vaten zijn. Het is overigens zo dat de ontwikkeling van Opbroek op zijn vroegst pas plaatsvindt vanaf 2014. In Rijssen zijn er dan al drie jaar lang geen grondgebonden woningen meer te koop geweest in de goedkope en middeldure klasse. Voor de periode waarin het aanbod op De Kol het hoogst is zou vanuit Rijssen de vraag in Holten dan ook groot moeten zijn. Dit is echter niet het geval, zeker niet



in de nieuwbouw. Zoals eerder gemeld is er in de bestaande woningmarkt een toename van circa 15 - 20 huishoudens per jaar die naar Holten verhuizen. De vraag in Rijssen ligt gemiddeld op 80 woningen per jaar. Dit geeft aan dat het stilleggen van Opbroek maar beperkt invloed heeft op de vraag naar woningen van Rijssenaren in Holten. Het is overigens voor de woningbouw in Holten wel positief dat de verwachte extra huishoudens vanuit Rijssen naar Holten voor de periode 2010 t/m 2014 wel worden gerealiseerd.

6. Over de risicobeheersing vindt periodiek overleg plaats. De provincie heeft al een subsidie verleend van circa € 2,5 miljoen om de tekorten van De Kol te verminderen, met de betrokken ontwikkelende partijen zijn of worden overeenkomsten gesloten over de verplichte afname van een deel van de gronden, waardoor de risico's verminderen. Ook zullen de gemeente en marktpartijen initiatieven nemen die positief zijn voor de ontwikkeling van De Kol. Een goed voorbeeld hiervan is de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex voor jongerenhuisvesting waarvoor veel belangstelling bestaat.
7. Het gemeentelijk audit comité heeft recentelijke de omvang van de gemeentelijke reserves in relatie met de geprognosticeerde risico's onder de loep genomen. De conclusie is dat de gemeentelijke reserves op dit moment voldoende zijn.
8. Onder ad. 6 is aangegeven dat de gemeente niet stilzit, waar mogelijkheden zijn om de risico's te beperken zal de gemeente dit doen. De ontwikkeling van Opbroek is echter nodig voor de inwoners van de kern Rijssen. Een ondernemende gemeente als Rijssen-Holten loopt ook risico's . In de tijd dat de planontwikkeling van bedrijventerreinen en woningbouw vele miljoenen opleverden zijn deze geïnvesteerd in projecten van maatschappelijk belang. Eens dat een gemeente geen onverantwoorde risico's moet nemen. Dit is één van de verantwoordelijkheden van de gemeenteraad.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Bij een eventuele beroepsprocedure zijn alleen belanghebbenden ontvankelijk.

### Reclamant 2

Reclamant 2 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2] de volgende zienswijzen naar voren.

### **Zienswijzen**

**Schriftelijke zienswijze**, per post ingekomen op 06 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant vindt dat de voor de woningen aan de Opbroekweg en de wethouder H.H. Korteboslaan aangegeven goothoogte van maximaal 3,5 meter ongewenst. De reden is dat daardoor bepaalde type woningen met hoge kap niet gebouwd kunnen worden. Beperking van de keuzevrijheid in deze voor het verkopen van woningen toch al lastige tijd is ongewenst.
2. Ook esthetisch is het geen bezwaar om een (standaard) goothoogte van maximaal 6,5 meter te hanteren voor de bedoelde bouwblokken. De diversiteit die hierdoor verkregen wordt geeft een fraai beeld. Ook de bestaande bebouwing in de wethouder H.H. Korteboslaan is ook divers (zie foto's bij brief). Aan de Opbroekweg is dit grotendeels hetzelfde (zadeldak met lage goot), maar doordat de Opbroekweg wordt afgesloten tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing is er geen sprake van een doorgaande straat. De nieuwe bebouwing kan hier dus, zonder afbraak te doen aan de beeldkwaliteit van deze straat met een andere maximale goothoogte worden toegepast.



## **Reactie**

1. De goothoogte van 3.5 meter is bewust zo gekozen om aansluiting te zoeken met de veelal lage goothoogtes van de bestaande woningen aan de Opbroekweg en de wethouder H.H. Korteboslaan. Bij navraag bij marktpartijen blijkt dat in de huidige markt woningen met een lage goot moeilijk te verkopen zijn. Dit komt vooral door de beperkingen die dit geeft op het bouwvolume dat op de verdieping kan worden gerealiseerd. De Klant wil hier meer ruimte. Omdat in Rijssen de gemiddelde gezinsgrootte groot is, is dit in de Rijssense markt relevant. Gezien het ruimtelijk beeld van de bestaande woningen is het voorstel om de kaprichting haaks op de weg te handhaven en de goothoogte te verhogen naar 4,5 meter. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om meer volume te maken zeker als een mansarde kap wordt toegepast.
2. Ter plekke is vooral het zadeldak kenmerkend, om dit beeld enigszins vast te houden is de goothoogte beperkt en de kaprichting vastgelegd. Het afsluiten van de weg is overigens geen reden om een andere beeldkwaliteit toe te passen.

## **Conclusie**

De zienswijze wordt deels gegrond geacht.

Om het volume op de verdieping niet te veel te beperken wordt voor de woningen langs de Opbroekweg en wethouder H.H. Korteboslaan de goothoogte vastgelegd op 4,5 meter en kan een mansardekap worden toegepast.

De zienswijze geeft aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen: goothoogte voor de nieuwe woningen langs bovengenoemde wegen in het bestemmingsplan Opbroek vastleggen op 4,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan wordt het toepassen van een mansardekap mogelijk gemaakt.

Bij een eventuele beroepsprocedure zijn alleen belanghebbenden ontvankelijk.

### Reclamant 3

Reclamant 3 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 3] de volgende reactie naar voren.

**Schriftelijke reactie**, per mail ingekomen op 03 juli 2012. Deze reactie houdt samengevat het volgende in:

1. In de mail geeft reclamant aan geen reden te zien om aan GS te adviseren een zienswijze in te dienen.
2. Reclamant geeft aan de volgende ambtelijke opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan.
  - a.- Op pagina 21 van de toelichting duidelijk aan te geven dat de prestatieafspraken van 545 woningen inclusief de plus ten opzichte van de Primosprognose is.
  - b.- In de toelichting duidelijk vermelden hoeveel woningen er gebouwd gaan worden in fase 1. Er wordt op pagina 22 gesproken over 190 woningen en op pagina 19 over 240 woningen.
  - c.- In de toelichting staat op pagina 5 vermeld dat er in Opbroek voorlopig 400 nieuwe woningen worden gerealiseerd (structuurvisie). In het woningbouwprogramma uit de woonvisie (pag. 22) wordt echter een totaal aantal woningen in Opbroek genoemd van 604. Dit moet in de toelichting verduidelijkt worden.
  - d.- In het bestemmingsplan is per woningtype en aparte planregel opgenomen. In de regels is echter geen mogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt tussen woningtypen te wijzigen. Met het oog op de demografische ontwikkeling adviseren wij u om op dit punt (enige) flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen.



## Reactie

1. De gemeente is content dat de provincie instemt met de planontwikkeling van het bestemmingsplan Opbroek.
2. a.- Dit zal worden verduidelijkt.  
b.- Op de ontwerp inrichtingsschets fase 1 is een bouwvolume opgenomen van circa 190 woningen. De op pagina 19 genoemde 240 woningen zijn de aantallen die op grond van de gemaakte prestatieafpraak van 2010 als bestemmingsplancapaciteit t/m 2019 in het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de bouw in Opbroek zijn opgenomen. In de tweede helft van 2012 zal een nieuw woningbouwprogramma worden opgesteld op grond van de prestatieafpraak van juli 2012 (midterm review).  
c.- Het genoemde aantal woningen van 604 op pagina 22 die zijn opgenomen in de nota woningbouw en de woonvisie is correct. In de structuurvisie Opbroek is er om praktische redenen voor gekozen de structuurvisie te beperken tot 400 woningen. Op basis van de genoemde aantallen zou dan een structuurvisie moeten worden opgesteld inclusief de bouw van 200 woningen aan de oostzijde van de Cattelaar. De Cattelaar is voorlopig als fysieke grens gekozen voor de planontwikkeling van Opbroek. Ook het voorzichtigheidsbeginsel heeft bij de afweging een rol gespeeld. Te zijner tijd zal worden bekeken hoe hiermee op grond van de dan geldende woningbouwprognoses moet worden omgegaan (dit staat in de structuurvisie omschreven). In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit ook worden aangegeven.  
d.- Naar aanleiding van ingediende zienswijze 4 zal de flexibiliteit in het bestemmingsplan worden vergroot (zie ad.6 bij zienswijze 4).

## Conclusie

Naar aanleiding van de opmerkingen zal de toelichting op de volgende punten worden aangepast c.q. verduidelijkt:

- Dat de 545 woningen inclusief de plus is ten opzichte van de Primosprognose.
- Verduidelijking van de genoemde 240 woningen en 604 woningen.
- Flexibiliteit zal worden vergroot conform zienswijze 4 ad. 3 en 6.

## Reclamant 4

Reclamant 4 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 4] de volgende zienswijzen naar voren.

## Zienswijzen

**Schriftelijke zienswijze**, per post ingekomen op 10 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

## Bestemmingsplan

1. Reclamant heeft geen bezwaar tegen het ontwikkelen van woningen op gronden van reclamant, maar wel tegen de wijze waarop dit in het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt vorm gegeven. Verwachting is dat partijen via een anterieure overeenkomst tot overeenstemming kunnen komen en eventueel wijzigingen in de genoemde stukken bij vaststelling door de gemeenteraad kunnen worden meegenomen. Om haar rechten te kunnen behouden en het overleg nog niet is afgerond maakt reclamant gebruik van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.
2. De flexibiliteit van het bestemmingsplan moet worden vergroot door de parkeerkoffers niet specifiek te bestemmen maar onderdeel te laten uitmaken van de bestemming wonen. Ook moeten binnen de bestemming wonen bouwstroken worden opgenomen.
3. De woningen in het bestemmingsplan zijn voor een belangrijk deel zeer ruime woningen op grote kavels, ook op de gronden van reclamant. Hiervoor is in de huidige markt onvoldoende belangstelling.
4. Door het beperken van de rijenwoningen tot maximaal 5 aaneen gebouwd ontstaan er te veel relatief dure hoekwoningen die in verhouding met de twee onder een kap woningen moeilijker verkocht kunnen worden. De



gevreese lange blokken kan ook op andere manieren worden voorkomen door o.a. verspringing in de gevel of wijziging van gevelkleur.

5. In artikel 7.2.2. a en b van de regels melden een bouwhoogte van 5,5 m1 met een maximum van 8 m1 voor 50% van het hoofdgebouw. Deze regel beperkt de mogelijkheden sterk om op een redelijke wijze een verdieping met slaapkamers te realiseren.
6. De stroken wonen patio en wonen vrijstaand aan de noordkant van de verbeelding betreft een economisch lastige opgave. Reclamant stelt het op prijs om hierover overleg te voeren.
7. Groen achter de woningen vraagt om dure achtertuinoplossingen. Ook ontstaan er speelplekken waar bijna geen sociale controle is vanuit de woningen omdat de achtertuinen vanwege privacy worden afgeschermd. Hierdoor ontstaat een economisch maatschappelijk niet gewenste situatie. Reclamant stelt het op prijs om hierover overleg te voeren.
8. De stroken wonen vrijstaand aan de west en zuidzijde van de verbeelding betreft een economisch lastige opgave. Hier wordt geëist dat de woningen een lage goot hebben. Deze zijn in de markt lastig te verkopen, zeker als vrijstaande woning. Reclamant stelt het op prijs om hierover overleg te voeren.

### **Exploitatieplan**

Zie afzonderlijke zienswijzennota exploitatieplan

### **Beeldkwaliteitsplan**

1. Beeldkwaliteitsplan is op het onderdeel parkeerkoffer te rigide. Auto's staan geparkeerd vlak tegen de eindgevels van de woningen. Kans op schade woningen.
2. De Noaberhof en groen achter woningen zijn economisch maatschappelijk ongewenst. De kans dat dit onveilige, onaangename en rommelige plekken worden is groot.
3. Op meerdere plekken in het plan worden hagen gewenst die maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Dit is vooral het geval op plaatsen waar zij-/achtertuinen grenzen aan openbaar gebied. Dit doet de privacy van de tuinen geen goed.
4. Voor de woningen langs de beek wordt een lichte gevelsteen voorgesteld. Reclamant betwijfelt of de markt dit wenst en wat de uitstraling op lange termijn is.

### **Reactie**

#### **Bestemmingsplan**

1. Met reclamant hebben de afgelopen periode enkele besprekingen over het maken van een anterieure overeenkomst plaatsgevonden. Ook de gemeente spreekt de verwachting uit dat partijen via een anterieure overeenkomst tot overeenstemming kunnen komen.
2. De parkeerkoffers, die voornamelijk door de bewoners van de rijenwoningen worden gebruikt, zijn op de nu voorliggende wijze bestemd om te voorkomen dat deze bij de bouw te excentrisch ten opzichte van de bouwplannen komen te liggen. Daarnaast is het voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers mogelijk om via een redelijk centrale route door het plan te gaan van de Opbroekweg tot de Oosterhofweg. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming wonen al bouwstroken opgenomen.
3. In het plan zijn in verhouding tot de meest recente uitbreidingsplannen op grond van de woonvisie meer rijenwoningen opgenomen. Bewust is er niet voor gekozen om binnen het bestemmingsplan door flexibiliteit meer rijenwoningen te realiseren. Enerzijds omdat er geen signalen zijn dat dit nodig is en anderzijds omdat de plankwaliteit hiermee onder druk komt te staan. Mochten er toch meer rijen nodig zijn dan zal dit met een wijzigingsprocedure moeten plaatsvinden. Op grond van de huidige prognose is het inderdaad zo dat er theoretisch een te hoog aantal grote kavels in het plan zijn opgenomen. Door de flexibiliteit in de regels worden op de meeste plekken binnen de bestemming waar vrijstaande



- en rijenwoningen bij recht zijn toegestaan zijn ook twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Daarnaast wordt de bestemming langs de Oosterhofweg, naar aanleiding van de zienswijze bij ad. 6 aangepast zodat ook daar kleinere kavels kunnen worden gerealiseerd. Op grond van de interpretatie van de woningmarkt “enquête” van juli 2012 t/m september 2012 is de belangstelling in grote lijnen in overeenstemming met de nu aangegeven verkaveling. Ook zijn een aantal grotere kavels ingedeeld voor particulier opdrachtgeverschap. In de Rijssense markt is tot nu toe gebleken dat de grotere kavels toch redelijk snel verkocht werden voor particulier opdrachtgeverschap of te wel “eigen bouw”. Opgemerkt wordt dat de verkaveling weergegeven op de inrichtingsschets slechts indicatief is, ook in het exploitatieplan is de verkaveling niet meer bindend vastgelegd.
4. Omdat in het plan relatief veel rijen woningen aanwezig zijn houden we vast aan de maximale blok lengte van 5 aaneen gebouwd. Enerzijds om de kleinschaligheid te realiseren en anderzijds om ook hoekwoningen met mogelijkheid tot garage te kunnen realiseren.
  5. Het gaat hier om het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 10 meter om een slaapkamer(s) met dakopbouw te kunnen realiseren. Wij kunnen hiermee instemmen als hierbij ook een goothoogte van maximaal 6,5 meter wordt vastgelegd.
  6. Overleg hierover heeft plaatsgevonden en heeft geleid tot op de inrichtingsschets indicatief aangegeven aangepaste verkavelingsmogelijkheid. De verbeelding en de regels zijn hierop aangepast. Dit geeft een verbetering van de verkoopbaarheid en minder grote kavels en meer flexibiliteit. Op de verbeelding en in de regels is dit verwerkt.
  7. Het ontwerp van het noaberhof (groen achter vooral rijen woningen) heeft als doelstelling om de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor het gebied. Het casco zal door de gemeente worden ingericht en in overleg met de bewoners zal de verdere inrichting plaatsvinden. De grond blijft hierbij eigendom van de gemeente. Mocht dit experiment niet slagen dan kan de gemeente deze taak weer overnemen. De achter afscheidingen moeten in dezelfde stijl worden aangelegd. Deze hoeven minder duur te zijn omdat op openbare grond een haag wordt aangelegd die zorgt voor een eenduidige afscheiding. Wij verwachten geen sociaal onveilige situatie omdat de toegangen tot de achtertuinen via achterpaden gaat die voor een ieder inzichtelijk zijn. (zie beeldkwaliteitsplan). Ook zullen er in het gebied geen struiken worden gepland, alleen bomen en gazon. Daarnaast zijn de speelplekken op de “kruising” van de langzaam verkeersroute die door de parkeerkoffers loopt wordt gesitueerd. In de bij het opstellen van het ontwerp betrokken klankbordgroep (met ook potentiële toekomstige bewoners) was men enthousiast over dit ontwerp. Een van de redenen was de veiligheid van de speelplekken los van het verkeer en de ruimte tussen de achtertuinen. Dit geeft vooral bij rijenwoningen veel meer privacy.
  8. Zie beantwoording zienswijze reclamant 2.

### **Exploitatieplan**

Zie afzonderlijke zienswijzennota exploitatieplan

### **Beeldkwaliteitsplan**

1. Eens met opmerking reclamant. Profielen zullen worden aangepast, zodat auto's de gevels niet gemakkelijk kunnen raken.
2. Zie beantwoording zienswijze ad. 7 onder bestemmingsplan.
3. Eens met reclamant, dit zal op een aantal relevante plekken in het beeldkwaliteitsplan worden aangepast.
4. De kleur van de stenen wordt weergegeven binnen een range van lichte kleuren. Hier zit de nodige nuance in. De uitstraling op de lange termijn hangt voor een belangrijk deel ook af van de kwaliteit van de stenen.



## **Conclusie**

De zienswijze wordt deels gegrond geacht.

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen op de volgende onderdelen:

- De bestemming op de bouwstrook langs de Oosterhofweg wordt aangepast. Op de verbeelding en in de regels wordt nu de bouw van patio en twee onder een kap woningen mogelijk gemaakt.
- Ter plaatse van de in de regels onder artikel 8 aangegeven patio woningen mag de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen met een maximale goothoogte van 6,5 meter over 50% van het hoofdgebouw.
- Profiel parkeercoffers is in het beeldkwaliteitsplan aangepast.
- De hoogte van de te planten erfafscheidingen c.q. hagen zijn ter plaatse van de relevante zijtuinen aangepast. Hier wordt geen maximale hoogte van 1 meter voorgeschreven.

## Reclamant 5

Reclamant 5 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 5] de volgende zienswijzen naar voren.

## **Zienswijze**

**Schriftelijke zienswijze**, per post ingekomen op 11 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan het Opbroek niet verzekerd is en verwijst ter verdere onderbouwing van deze beroepsgrond naar wat is opgemerkt in het kader van het beroep tegen het exploitatieplan. Reclamant verzoekt om het daar gestelde als hier volledig herhaald en ingelast te beschouwen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan niet kunnen worden vastgesteld omdat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet verzekerd is.

## **Reactie**

1. Reclamant stelt in haar zienswijze dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is verzekerd en verwijst ter verdere onderbouwing hiervan naar wat is opgemerkt in het kader van de zienswijze tegen het exploitatieplan.  
Ingevolge art. 3.6 lid 1 aanhef en onderdeel f Bro dient de toelichting op een bestemmingsplan inzicht te verschaffen in de uitvoerbaarheid van dat plan. Daartoe behoort ook een verwoording omtrent de financiële uitvoerbaarheid. Het exploitatieplan is daarvoor echter niet bedoeld. De exploitatieopzet in het exploitatieplan behelst niet meer en niet minder dan een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor bouwen. Het saldo van de kosten en de opbrengsten maakt deel uit van de exploitatieopzet om het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te bepalen als bedoeld in art. 6.16 Wro. Voor het overige biedt dit saldo in beginsel geen inzicht in de financiële gevolgen voor de exploitatie. Zoals in het bestemmingsplan aangegeven wijst de grondexploitatieberekening van de gemeente Rijssen-Holten uit dat de ontwikkeling van Het Opbroek financieel-economisch uitvoerbaar is.  
Voor inhoudelijke reactie op de zienswijze tegen het exploitatieplan wordt verwezen naar de afzonderlijke zienswijzennota exploitatieplan.

## **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.



Reclamant 6

Reclamant 6 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 6] de volgende zienswijzen naar voren.

**Zienswijze**

**Schriftelijke zienswijze**, per post ingekomen op 6 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

Reclamant vermeldt dat de zienswijze, bij een gelijktijdige voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan met het exploitatieplan, geacht wordt mede te zijn gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

**Reactie**

Voor inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de afzonderlijke zienswijzennota exploitatieplan.

**Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.  
De zienswijze wordt ongegrond geacht.



### **3. De conclusies**

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat;

- gelet op vigerende wetgeving;
- het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- er voor het overige geen sprake is van doorslaggevende bezwaren;
- de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven om van het voornemen op de bewuste locatie een woonwijk te realiseren, af te zien;

de zienswijze van Reclamant 1 **ongegron**d wordt geacht

de zienswijze van Reclamant 2 deels **gegron**d wordt geacht.

de zienswijze geeft aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen: goothoogte voor de nieuwe woningen langs de Opbroekweg en de wethouder Korteboslaan in het bestemmingsplan Opbroek vastleggen op 4,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan is het toepassen van een mansardekap mogelijk gemaakt.

de opmerkingen van Reclamant 3 worden **gegron**d geacht.

Naar aanleiding van de opmerkingen zal de toelichting op de volgende punten worden aangepast c.q. verduidelijkt:

- Dat de 545 woningen inclusief de plus is ten opzichte van de Primosprognose.
- Verduidelijking van de genoemde 240 woningen en 604 woningen.
- Flexibiliteit zal worden vergroot conform zienswijze 4 ad. 3 en 6.

de zienswijze van Reclamant 4 wordt deels **gegron**d geacht. De zienswijze geeft aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

- De bestemming op de bouwstrook langs de Oosterhofweg wordt aangepast. Op de verbeelding en in de regels wordt nu de bouw van patio en twee onder een kap woningen mogelijk gemaakt.
- Ter plaatse van de in de regels onder artikel 8 aangegeven patio woningen mag de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen met een maximale goothoogte van 6,5 meter over 50% van het hoofdgebouw.
- Profiel parkeerkoepels is in het beeldkwaliteitsplan aangepast.
- De hoogte van de te planten erfafscheidingen c.q. hagen zijn ter plaatse van de relevante zijtuinen aangepast. Hier wordt geen maximale hoogte van 1 meter voorgeschreven.

de zienswijze van Reclamant 5 **ongegron**d wordt geacht.

de zienswijze van Reclamant 6 **ongegron**d wordt geacht.



#### 4. Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de hierna aangegeven ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

##### kaart / plankaart / verbeelding

1. Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening toegevoegd op de hoek Cattelaar/Polmeiersdijk.
2. Bestemming strook grond langs de Oosterhofweg is veranderd naar de bestemming WP (tae)
3. Aanpassing bouwblokken langs wethouder Korteboslaan en langs de XXXXXXXXXX
4. Hoofdinfrastructuur V-VB in noord-zuidrichting is gering verbreed
5. De bestemmingsplangrens en de kadastrale grens van de percelen van de bestaande woningen aan de Oproekweg zijn op elkaar afgestemd.

##### regels

1. Bij de inhoud is artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorzieningen toegevoegd.
2. GLM bestand wordt NL.IMRO.1742.BPRW2011003-0401
3. Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanregels – artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorzieningen toegevoegd.
4. Artikel 7.2.4. lid a (was 6.2.4. lid a), wordt: “deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op de voorgevellijn mogen worden gebouwd”;
5. Artikel 7.2.4. lid c (was 6.2.4 lid c), wordt: “de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.
6. Als gevolg van het invoegen van artikel 3 is waar nodig de verwijzing naar de artikelen aangepast.
7. Artikel 8 Wonen Patio is aangepast aan de nieuwe bestemming.
8. Artikel 8.3. nadere eisen lid 3 en 4 (was 7.3) zijn toegevoegd en worden:
  - 3.- de plaats van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
  - 4.- de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.
9. Artikel 9.2.2. lid b (was 8.2.2. lid b) is aangepast, de lage goot mag maximaal 4,5 m bedragen  
  
Artikel 9.2.3. lid d (was 8.2.3. lid d) wordt:  
  
“de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel een groter oppervlak tot maximaal 10 procent van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is.”
10. Artikel 9.2.4. (was 8.2.4.) is aangepast en wordt:  
Overkappingen  
Voor de bouw van overkappingen geldt dat:
  - a deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op de voorgevellijn mogen worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
  - c de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.
11. Artikel 12.2.1 lid b (was artikel 11.2.1 lid b) is aangepast en wordt:
  - b het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.
12. Artikel 12.2.4 (was artikel 11.2.4) eerste zin is aangepast en wordt:



“Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte, mits:”