gemeente Rijssen-Holten

**Voorstel van het college aan de raad**

Rijssen, 14 maart 2019

raadsvergadering: 9 mei 2019
agendanummer: 10
opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten
portefeuillehouder: [redacted]
karakter: besluitvormend

**onderwerp**: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Opbroek Noord

**voorgesteld wordt:**

1. In te stemmen met de opgestelde zienswijzennota en de daarin voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord".
2. In te stemmen met de in de zienswijzennota voorgestelde ambtelijke aanpassingen en wijzigingen van het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord".
3. Het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord", als vervat in de bestanden set NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Door de 10e begrotingswijziging een voorbereidingskrediet van € 60.000,00 te verlenen voor het verder uitwerken van het plan.
5. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

**1. Inleiding**

Op 3 juli 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Opbroek Noord. Op 6 september 2018 heeft de commissie grondgebied hierover positief geadviseerd. Het ontwerp bestemmingsplan Opbroek Noord heeft van woensdag 19 september 2018 t/m dinsdag 30 oktober 2018 voor vaststelling ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Het ontwerpplan is via deze link in te zien (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0301). In dit raadsvoorstel adviseren wij u in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota, de voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd vast te stellen. Daarnaast adviseren wij u een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de uitwerking van het plan en geen exploitatieplan vast te stellen.

**2. Beoogd effect**

Vaststelling van het bestemmingsplan Opbroek Noord om hiermee, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de voor de lokale behoefte noodzakelijke woningbouw in de kern Rijssen mogelijk te maken.

gemeente Rijssen-Holten

**3. Argumenten**

*1.1. De ingediende zienswijzen hebben tot gevolg dat het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" op enkele onderdelen moet worden gewijzigd.*

In de zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord (zie bijlage 1). De wijzigingen zijn hieronder kort samengevat en verwerkt in het Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" (zie bijlage 2).

Voorgestelde wijzigingen:

- Over de gronden van de aanwezige bedrijven en een zone van 50 of 100 meter daaromheen (afhankelijk van het bedrijf) wordt een milieucontour opgenomen. Aan de milieucontour worden regels verbonden met een bouwverbod voor woningen ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de woningbouw, voor zolang de bedrijfsactiviteiten nog aanwezig zijn.

- Op de agrarische gronden rondom het plangebied wordt op de verbeelding een milieuzone van 50 meter vanaf de woonbestemmingen opgenomen. Het plangebied wordt hierdoor vergroot. In de regels wordt bepaald dat de milieuzone 'akkerbouw en vollegrondtuinbouw' en de daarmee samenhangende gewasbescherming niet meer toestaat.

- De wijkontsluitingsweg wordt voorzien van een hartlijn, waardoor de as van de weg vast komt te liggen.

- De verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast, waarbij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone lokale behoefte' wordt geschrapt.

- De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied. Hier wordt een milieuzone opgenomen vanwege geur.

*2.1. Voortschrijdend inzicht en actualisatie van de tekst hebben geleid tot een aantal ambtelijke aanpassingen en ambtelijke wijzigingen van het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord".*

In de zienswijzen nota zijn in hoofdstuk 3 de ambtelijke wijzigingen beschreven (zie bijlage 1). De wijzigingen zijn hieronder samengevat en verwerkt in het Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" (zie bijlage 2).

Voorgestelde ambtelijke wijzigingen:

- Het begrip 'aaneen gebouwd' is herschreven naar 'twee of meer woningen'

- Het begrip ‘bouwperceel’ is herschreven naar; het (toekomstige) kadastrale perceel waarop het bouwplan is voorzien, of na realisatie van de definitieve verkaveling: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- In de wijze van meten is het artikel over ‘de inhoud van een bouwwerk’ geschrapt en bij ‘de oppervlakte van een bouwwerk’ is toegevoegd ‘en het verlengde van’.

- In artikel 3 ‘Groen’ is toegevoegd het bouwen van gebouwen ‘ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen’:

- In de bouwregels van artikel 6.2 ‘Wonen – Aaneen’ wordt het maximaal aaneen gebouwde woningen van ‘vijf’ gewijzigd in ‘twee’ en de bestemmingsomschrijving bij 6.1 hierop aangepast.

- Het minimaal aantal parkeerplaatsen betreft ‘per woning’ artikel 6.1 en 8.1 worden hiermee aangevuld.

- In de bouwregels in artikel 6.2.2. lid a onder 1 (bestaande goot- en bouwhoogte) en 6.2.2 lid b onder 3 / 7.2.2. lid b onder 3 / 8.2.2. lid b onder 3 (plat afgedekte overkappingen) worden enkele zinnen tekstueel aangevuld zonder inhoudelijk wijziging;

- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ en 8.5 onder b wordt het maximaal aaneen gebouwde woningen van ‘vijf’ gewijzigd in ‘zes’.

- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ wordt de afstand van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bij vrijstaande en dubbele woningen van minimaal 2,5 m gewijzigd in 3 m.

- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ wordt bij de afstand van de voorgevel van de hoofdgebouwen tot de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens gewijzigd van minimaal ‘3 m’ naar ‘5 m’, waarbij bij afwijking voor drie of meer aaneen gebouwde woningen de afstand alsnog minimaal ‘3 m’ bedragen, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld; de stedenbouwkundige structuur; de parkeersituatie en de verkeersveiligheid.

- In artikel 8 ‘Woongebied’ wordt toegevoegd het lid ‘afwijking van de bouwregels’ met de mogelijkheid om voor bijzondere woonvormen appartementen te bouwen tot een maximale bouwhoogte van 11 meter, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld; de stedenbouwkundige structuur; de parkeersituatie en de verkeersveiligheid.

- In artikel 11.3.3 ‘wetgevingszone – kostenverhaal’ wordt toegevoegd dat naast een anterieure overeenkomst ook een exploitatieplan kan worden vastgesteld, waarbij het verbod dan niet meer geldt.

- Artikel 14 wordt geschrapt.

Voorgestelde ambtelijke aanpassingen van de toelichting:

- Door gemeenteraad op 7 maart 2019 vastgestelde Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 en Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 toegevoegd en in de betreffende paragrafen de datum aangepast.

- De in relatie met bovenstaande geactualiseerde Nota verkenning inbreidingslocaties en geactualiseerde Toets ladder duurzame verstedelijking toegevoegd.

- De definitieve afbeeldingen van de stedenbouwkundige inrichtingsschets (zie bijlage 3) en verbeeldingen van het bestemmingsplan (zie bijlage 4) ingepast.

- Paragraaf Geur aangepast en het nieuwe onderzoek geurhinder Opbroek Noord 2018 definitief d.d. 11 december 2018 (projectnummer 0436201.00) toegevoegd.

- Akoestisch onderzoek is verduidelijkt.

- Het nader onderzoek naar Flora en Fauna is toegevoegd.

- De paragrafen over de financiële en maatschappelijke haalbaarheid worden aangepast. De maatschappelijke haalbaarheid gaat in op de binnengekomen zienswijzen.

*3.1. De gemeenteraad moet het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd vaststellen.*

De gemeenteraad moet instemmen met de zienswijzen nota en de voorgestelde wijzigingen als gevolg van de zienswijzen, ambtelijke wijzigingen en aanpassingen. Op grond hiervan moet het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

*3.2. De opgestelde berekening van de economische uitvoerbaarheid voor Opbroek Noord is sluitend, maar er wordt nog geen grondexploitatie opgesteld.*

De opgestelde berekening van de economische uitvoerbaarheid voor het Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" is sluitend. Alle kosten die aan een dergelijke economische uitvoerbaarheid kunnen worden toegerekend zijn hierin opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met het toerekenen van € 500.000,00 aan de grondexploitatie Opbroek Zuid. De reden hiervoor is dat in het middengebied tussen Opbroek Noord en Opbroek Zuid kosten worden gemaakt voor de aan te leggen infrastructuur die de verbinding vormt tussen Opbroek Noord en Opbroek Zuid.

Ook wordt in het gebied waterberging en afvoer gerealiseerd en wordt een groot trapveld en andere speelvoorzieningen aangelegd. Een en ander heeft een functie voor zowel Opbroek Noord als Opbroek Zuid. Toen het bestemmingsplan Opbroek Zuid is vastgesteld was het formeel nog niet zeker dat ook bestemmingsplan Opbroek Noord tot ontwikkeling zou komen. Nu Opbroek Noord wordt vastgesteld moet ook de eerder genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd. Om deze in totaliteit ten laste te brengen van Opbroek Noord zou gezien het mede gebruik van de te realiseren infrastructuur etc. ten behoeve van Opbroek Zuid een onevenredige financiële belasting van het plan zijn. De kosten voor het realiseren van de eerder genoemde werkzaamheden, inclusief verwerving, bedragen ruim € 1,0 miljoen. Een bedrag van € 500.000,00 brengen wij ten laste te brengen van Opbroek Zuid. Inmiddels is bij de herziening van de grondexploitatie berekening (jaarrekening 2018) van Opbroek Zuid rekening gehouden met deze bijdrage.

Op dit moment wordt nog geen grondexploitatie vastgesteld. Het grondeigendom van de gemeente is op dit moment beperkt. De overige gronden zijn in bezit van ontwikkelende partijen of particulieren. Met deze wetenschap is het nog lang niet duidelijk of het een gemeentelijke exploitatie wordt, of dat er sprake is van een facilitair grondbeleid of een mengvorm hiervan. In het laatste geval moet er heel anders met kosten e.d. worden omgegaan dan bij een exploitatieplan/begroting waarbij sprake is van een actief grondbeleid. De komende tijd zal er meer duidelijkheid komen over hoe de exploitatie van Opbroek Noord zal gaan verlopen. Vanwege de onduidelijkheid over de grondverwerving en de uiteindelijke resultaten van de onderhandelingen is het op dit moment te voorbarig een grondexploitatie door de gemeenteraad vast te laten stellen.

*4.1. Het krediet moet beschikbaar worden gesteld voor de verdere uitwerking van het plan.*

Het krediet is nodig om de civieltechnische werken verder te detailleren, onderzoeken hiervoor uit te voeren, het bestek op te stellen en juridisch adviezen ten behoeve grondverwervingen en overeenkomsten in te winnen. Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 60.000,00 nodig. Dit bedrag kan ten laste worden gelegd van de toekomstig kostendekkende grondexploitatie Opbroek Noord of doorberekend in de kosten als sprake is van een passieve grondexploitatie.

*5.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat er in het bestemmingsplan ter plaatse waar woningbouw mogelijk is een 'wetgevingszone - kostenverhaal' geldt.*

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal' geldt voorlopig een bouwverbod voor bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals de bouw van één of meer woningen, om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen voorlopig ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal' geen bouwplannen als

bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gebouwd. Het gestelde verbod geldt niet meer als voor die gronden waarvan de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, zoals in een vastgesteld exploitatieplan of gesloten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

**4. Kanttekeningen**

*1.1. Zolang de bestaande bedrijven in het gebied aanwezig zijn geldt er een milieucontour, maar dit betekent niet dat de bedrijven gehandhaafd blijven.*

In het bestemmingsplan is de milieucontour opgenomen. De bedoeling van de milieucontour is niet dat de bedrijven hierdoor gehandhaafd kunnen blijven. De gemeente wil in gesprek (blijven) om tot een oplossing te komen. Het moet de bedrijven duidelijk zijn dat deze moeten verdwijnen ten behoeve van woningbouw.

*1.2. De huidige geurverordening zal te zijner tijd worden aangepast.*

Op grond van de huidige geurverordening kunnen er in de zuidoost hoek van het plan twee woningen niet worden gerealiseerd. De komende tijd zal worden overwogen om voor het gebiedje een hogere waarde toe te staan van in dit geval maximaal circa 8 odour in plaats van de nu geldende 5 odour. De geurverordening zal hiervoor moeten worden aangepast. Hierover zal dan aparte besluitvorming plaatsvinden en de bijbehorende procedures worden gevolgd.

*2.1. De stedenbouwkundige inrichtingsschets is verder uitgewerkt, maar kan tijdens de verdere planontwikkeling nog worden aangepast.*

De woningbouwverkaveling en het parkeren zijn geoptimaliseerd, waarbij in het straatprofiel meer openbaar groen (groenstroken en bomen) mogelijk zijn. De stedenbouwkundige inrichtingsschets is de kwalitatieve basis voor de onderhandelingen met de ontwikkelende partijen. Het blijft echter mogelijk dat gelijkwaardige of betere alternatieven tijdens de verdere planontwikkeling naar voren komen. Dit moet echter wel passen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

*3.1. De economische uitvoerbaarheid is sluitend, uiteraard blijven er risico's bij de verdere planontwikkeling.*

Zoals al eerder aangeven moet er met de grondeigenaren en/of ontwikkelende nog worden onderhandeld over verwerving van de gronden en/of exploitatie overeenkomsten worden gesloten. Hierbij zal blijken of en in hoeverre er in de toekomst een sluitende grondexploitatie kan worden vastgesteld. In de berekening van de economische uitvoerbaarheid is overigens wel rekening gehouden met risico's bij de verdere uitwerking.

Er is ook nog de mogelijkheid van het opstellen van een exploitatieplan als de grondeigenaren niet anterieur willen contracteren.

**5. Draagvlak**

*1.1. De ingediende zienswijzen geven aan dat er vooral bij de betrokken grondeigenaren in het gebied nog geen draagvlak is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.*

Bij een aantal betrokken grondeigenaren en bedrijven (5 zienswijzen) in het gebied is nog geen draagvlak voor de uitvoering van de plannen. De gemeente heeft in de beantwoording van de zienswijzen aangegeven dat zij in gesprek wil (blijven) om tot een oplossing te komen. De betrokken bewoners die eerder een inspraakreactie hebben ingediend zijn tevreden. Ook andere betrokken instanties hebben geen zienswijze ingediend.

**6. Aanpak / Uitvoering**

*3.1. Na vaststelling door de gemeenteraad zal de verdere procedure ingang worden gezet om tot uitvoering van het bestemmingsplan te komen.*

Na vaststelling door de gemeenteraad moet de provincie Overijssel instemmen met de aangebrachte wijzigingen. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep bij de RvS ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen. Hierna zal of een beroepsprocedure volgen of het bestemmingsplan onherroepelijk worden. Om het bestemmingsplan in uitvoering te brengen is het allereerst van belang dat er met de benodigde grondeigenaren en bedrijven overeenstemming is over de grond aankoop c.q. exploitatieovereenkomsten worden gesloten voor de realisering (delen) van het plan. Daarna moet de voorbereiding van het bouwrijp maken plaatsvinden en kan het plan eventueel gefaseerd worden uitgevoerd.

**7. Personeel**

Het bestuursvoorstel heeft geen personele consequenties.

**8. Communicatie**

3.1. Nadat de gemeenteraad het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd heeft vastgesteld zal dit na instemming van de provincie Overijssel voor beroep bij de RvS gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan komt op www.ruimtelijkeplannen.nl te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

gemeente Rijssen-Holten

**9. Financiën**

3.1. Binnen de berekening van de economische uitvoerbaarheid van Opbroek Noord is rekening gehouden met een bijdrage van € 500.000,00 vanuit de grondexploitatie Opbroek Zuid.

4.1. Om de civieltechnische werken verder te detailleren, onderzoeken hiervoor uit te voeren, het bestek op te stellen en juridisch adviezen in te winnen ten behoeve grondverwervingen en overeenkomsten is een voorbereidingskrediet van € 60.000,00 nodig. De gemeenteraad wordt verzocht om door middel van de $10^{e}$ begrotingswijziging het bedrag van € 60.000,00 hiervoor beschikbaar te stellen. Dit bedrag kan ten laste worden gelegd van de toekomstige grondexploitatie Opbroek Noord of doorberekend in de kosten als sprake is van een passieve grondexploitatie.

**10. Raadsprogramma**

Wonen, Recreëren en Veiligheid.

gemeente Rijssen-Holten

**Besluit raad**

raadsvergadering: 9 mei 2019
agendanummer: 10
griffienummer: 2019-0029

**onderwerp:** Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Opbroek Noord

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

**overwegingen:**

1. Gelezen het voorstel van het college van B&W van 14 maart 2019;
2. Gezien de benodigde bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw in de kern Rijssen;
3. Gezien het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
4. Gezien de beoordeling van de binnengekomen zienswijzen (allen ontvankelijk) in de opgestelde zienswijzen nota;
5. De zienswijzen deels gegrond worden geacht, waardoor het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd zal worden vastgesteld;
6. Gezien de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, waardoor het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd zal worden vastgesteld;
7. Gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2017001.dxf.
8. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
9. Gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 11 april 2019;

**besluit:**

1. In te stemmen met de opgestelde zienswijzennota en de daarin voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" zoals hieronder samengevat:

   - Over de gronden van de aanwezige bedrijven en een zone van 50 of 100 meter daaromheen (afhankelijk van het bedrijf) wordt een milieucontour opgenomen. Aan de milieucontour worden regels verbonden met een bouwverbod voor woningen ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de woningbouw, voor zolang de bedrijfsactiviteiten nog aanwezig zijn.

gemeente Rijssen-Holten

- Op de agrarische gronden rondom het plangebied wordt op de verbeelding een milieuzone van 50 meter vanaf de woonbestemmingen opgenomen. Het plangebied wordt hierdoor vergroot.
In de regels wordt bepaald dat de milieuzone 'akkerbouw en vollegrondtuinbouw' en de daarmee samenhangende gewasbescherming niet meer toestaat.

- De wijkontsluitingsweg wordt voorzien van een hartlijn, waardoor de as van de weg vast komt te liggen.

- De verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast, waarbij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone lokale behoefte' wordt geschrapt.

- De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied. Hier wordt een milieuzone opgenomen vanwege geur.

2. In te stemmen met de voorgestelde ambtelijke aanpassingen en wijzigingen van het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord".

3. Het ontwerp Chw bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord", als vervat in de bestanden set NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

4. Door de 10e begrotingswijziging een voorbereidingskrediet van € 60.000,00 te verlenen voor het verder uitwerken van het plan.

5. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op**

[redacted]

[redacted]

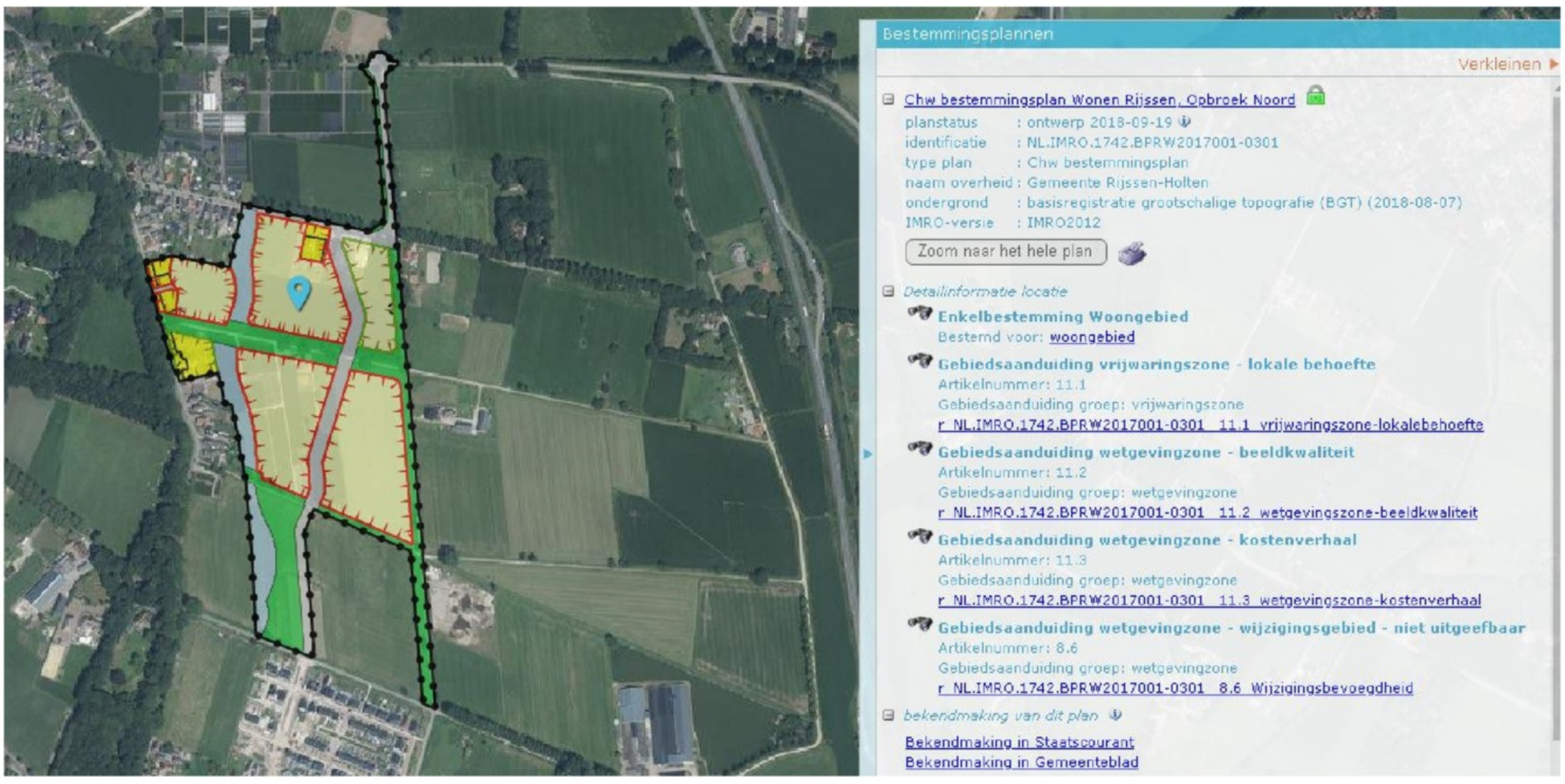
gemeente
Rijssen-Holten

| Behandeling in/door | Datum | Advies / Besluit |
|---|---|---|
| Commissie Grondgebied | 11-04-2019 | De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 9 mei 2019 |
| Raad | 09-05-2019 | Aangenomen zonder hoofdelijke stemming<br>23 stemmen voor en 0 stemmen tegen. |

# ZIENSWIJZENNOTA

## Crisis en herstelwet ontwerpbestemmingsplan

## ‘Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord’




**4 maart 2019**

# Inhoudsopgave

1. Inleiding ..... 3
1.1 Algemeen ..... 3
1.2 Zienswijzen ..... 3
1.3 Opzet van de Nota ..... 3
1.4 Anonimiseringsverplichting ..... 3
1.5 Verdere procedure ..... 3
2. De zienswijzen ..... 4
2.1 Zienswijze Reclamant 1 ..... 4
2.2 Zienswijze Reclamant 2 ..... 7
2.3 Zienswijze Reclamant 3 ..... 15
2.4 Zienswijze Reclamant 4 ..... 18
2.5 Zienswijze Reclamant 5 ..... 21
3. De ambtelijke wijzigingen ..... 23
De wijzigingen aan de verbeelding; ..... 23
De wijzigingen aan de regels; ..... 23
Aanpassing van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling); ..... 24

Bijlagen:

I. gemeente Rijssen-Holten verkavelingsvoorstel Opbroek Noord, d.d. 12 februari 2019 (stedenbouwkundig plan)
II. onderzoek geurhinder Opbroek Noord 2018 definitief d.d. 11 december 2018
III. Vervolgonderzoek | Opbroek fase 2, Flora en fauna, d.d. 11 januari 2019

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord' heeft met ingang van woensdag 19 september 2018 t/m dinsdag 30 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

## 1.2 Zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dienen daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn de zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

## 1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen in dit document. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is –zo goed mogelijk- samengevat in deze Zienswijzennota overgenomen. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijze beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

## 1.4 Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) niet opgenomen en wordt de term reclamant gebruikt. 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 worden zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

## 1.5 Verdere procedure

Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college en de gemeenteraad, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen, al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, kunnen belanghebbenden ook beroep instellen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

# 2. De zienswijzen

## 2.1 Zienswijze Reclamant 1

De zienswijze is ingediend door Reclamant 1, eigenaar van gronden in het plangebied. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 30 oktober 2018:

Reclamant geeft aan dat:
1.- Zijn belangen in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende zijn afgewogen. Er komt onvoldoende naar voren dat hij zijn onderneming in het plangebied als gevolg van de realisatie van de woningbouwplannen zou moeten staken. De gronden van reclamant in het plangebied zijn onmisbaar voor het continueren van de bedrijfsvoering van zijn totale bedrijf. De gemeente realiseert zich niet wat het betekent voor zijn bedrijfsvoering als reclamant de gronden in het plangebied, die 1/3 van zijn totale areaal  beslaan, moet missen.

*1.- De gemeente wil in het bestemmingsplan Opbroek Noord woningbouw met bijbehorende infrastructuur realiseren. Dit betekent dat reclamant de gronden die in het plangebied zijn opgenomen niet meer voor het bedrijf kan gebruiken. De gemeente beseft zich wel degelijk dat het verlies van de gronden een negatieve invloed heeft op de bedrijfsvoering van reclamant De gemeente biedt daarom reclamant de mogelijkheid om in gesprek te gaan over eventuele compensatie voor de gronden in het plangebied waardoor de bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden.*

2.- In het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen milieuzones beoogden onder meer de voortgang van de bedrijfsvoering onder het nieuwe plan te waarborgen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze niet meer opgenomen. Er wordt in het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken onvoldoende duidelijk gemaakt waarom deze kennelijk niet meer nodig zouden zijn.

*2.- De gronden die nu voor het bedrijf in gebruik zijn worden onder het algemene overgangsrecht gebracht. Om binnen de planperiode de rechten van het bedrijf te respecteren wordt een milieuzone opgenomen. Binnen die zone is het alleen mogelijk te bouwen als uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Vanwege de omgekeerde werking worden daarmee de bestaande bedrijfsbelangen van reclamant voldoende geborgd. Aan dit onderdeel van de zienswijze kan tegemoet gekomen worden door middel van een gewijzigde vaststelling.*
*Het individuele belang van het bedrijf bij voortzetting van de bedrijfsmogelijkheden na de planperiode weegt minder zwaar dan het algemene belang van voldoende woningvoorraad naar de toekomst. In de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 met bijbehorende Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 en overige beleidsdocumenten is het belang van de realisering van Opbroek Noord onderbouwd. De beoogde uitbreiding past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en past in de ruimtelijke structuur van de omgeving zoals vastgelegd in de structuurvisie Opbroek. De toelichting bij het bestemmingsplan gaat hier uitgebreid op in.*

3.- Uit de toelichting van het ontwerpplan opvalt  dat de gemeente de in het plangebied aanwezige bedrijven niet hetzelfde behandeld. Dit neigt naar willekeur.

*3.- Allereerst merken wij op dat niet onderbouwd is waarom er sprake zou zijn van willekeur. Binnen het plangebied zijn geen andere kwekerijen gelegen. Bedrijven in het plangebied worden onder het algemene overgangsrecht gebracht. Voor bedrijven wordt er een passende milieucontour opgenomen om hun bedrijfsvoering gedurende de planperiode te borgen.*
*De uitgangspunten voor het plan zijn voor de aanwezige bedrijven eveneens gelijk; de raad streeft naar optimalisatie van de woonbouwmogelijkheden binnen het plangebied zonder de bestaande rechten van bedrijven buiten het plangebied aan te tasten. Dit betekent dat voor bedrijven binnen het plangebied er geen planologische toekomstige ruimte wordt gereserveerd. Het bestaande gebruik valt onder het overgangsrecht en zal binnen de planperiode (moeten) worden beëindigd.*
4.- Vanzelfsprekend ook voor hem de overgangsregeling relevant is. De regels van het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting lijken niet met elkaar in overeenstemming. In de toelichting is bedoeld te regelen dat de spuitzone van het bedrijf van reclamant blijft gehandhaafd op 50 meter. Dit is echter in conflict met de in de toelichting aangegeven gefaseerde uitvoering van de woningbouw. Reclamant wil dat zijn rechten onder het overgangsrecht volledig blijven gewaarborgd. Zowel wat betreft het eigendom als de hindercontour van het bedrijf van reclamant. Ook de reactie van de gemeente in de inspraaknota op het voorontwerp (pag. 12 sub 5, verdient hierbij aandacht. De bedrijfsvoering moet onder het overgangsrecht ongehinderd kunnen worden voortgezet.

*4.- De bestaande rechten vallen straks onder het overgangsrecht. De toelichting wordt nagekeken ten aanzien van de eventuele spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen. Zo nodig wordt de toelichting aangepast. Zie ook reactie 3 en 5 voor meer toelichting.*

5.- In de inspraaknota op het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de van reclamant benodigde grond voor de ontsluitingsweg  een agrarische bestemming heeft. Dit is onjuist. Ter plaatse van de huiskavel van reclamant vigeert een bedrijfsbestemming, meer specifiek een boomkwekerij en sierteelt bestemming.

*5.- Reclamant kan niet gevolgd worden in zijn zienswijze. Het overgrote deel van de gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Zie opgelicht vlak in onderstaande afbeelding. Bij het noordelijk deel van de ontsluitingsweg hebben de gronden over een lengte van ongeveer 100 meter een bedrijfsbestemming.*




*Ten aanzien van de spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen wordt opgemerkt dat de kortste afstand van het perceel van reclamant tot het plangebied circa 45 meter bedraagt. Binnen die afstand is echter al een andere woning (woonbestemming) gelegen ([redacted] te Rijssen). Daarmee is die woning maatgevend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De overige gronden van reclamant liggen op ruim 100 meter van de woningen in het plangebied. Dat is ruim het dubbele van algemeen aanvaardbare afstand voor gewasbeschermingsmiddelen (50 meter)[1]. De heersende windrichting is zuid-west (van het plangebied af). De bedrijfsvoering van reclamant aan de Leijerweerdsdijk wordt door de ontwikkeling niet verder belemmerd.*

6.- Er geen noodzaak/mogelijkheid aanwezig moet worden geacht om dit project onder de figuur van de Crisis en herstelwet vorm te geven. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat hierover ook niets bijzonders aangegeven.

*6.- In het plan zit een integratie van regels over de fysieke leefomgeving zoals regels ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daarnaast geeft de Crisis en herstelwet de mogelijkheid om onderzoeken te faseren. Daarnaast zit in het plan binnen de woonvelden, vanuit de 'ja, mits' gedachte, veel vrijheid om de woonwijk te ontwikkelen. Op 28 november is de 16e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet gepubliceerd in het Staatsblad.*

***Conclusie***

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en de regels aan te passen. Over de gronden van reclamant en een zone van 50 meter daaromheen wordt een milieucontour opgenomen. Aan de milieucontour worden regels verbonden met een bouwverbod voor woningen ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de woningbouw. Voor zolang de bedrijfsactiviteiten nog aanwezig zijn. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

---

[1] Zie onder meer www.rechtspraak.nl ECLI:NL:RVS:2015:3046

## 2.2 Zienswijze Reclamant 2

De zienswijze is ingediend door Reclamant 2, eigenaar van een bedrijf in het plangebied. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 3 oktober 2018:

Reclamant 2 geeft aan dat;
1.- Het plangebied tekort schiet om te voldoen aan de voorwaarde dat de uitbreiding van het stedelijk gebied niet naadloos aansluit op het bestaand stedelijk gebied. Reclamant verwijst hierbij naar de uitspraak van de RvS van 28 juni 2017 en uitspraak RvS: 2015:1585. Om ook aan te geven dat de ladder van duurzame verstedelijking op grond van de wet en bovengenoemde uitspraak onjuist wordt toegepast.

*1.-De ontwikkeling van het plangebied Opbroek heeft al een lange voorgeschiedenis. In het verleden is in diverse structuurvisies de uitbreidingsrichting voor de stedelijke ontwikkeling van de kern Rijssen in het Opbroek aangegeven. In de vigerende structuurvisie Het Opbroek, vastgesteld maart 2011, voor de bouw van circa 400 woningen is de onderbouwing van onder andere de ruimtelijke structuur opgenomen. Bij de (gefaseerde) invulling van het gebied Opbroek is de ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur belangrijk. In de structuurvisie Het Opbroek is gekozen om als het ware de woonvelden in het landelijk gebied te leggen en het gebied Oosterhof ruimtelijk niet af te sluiten door bebouwing, maar juist een groene lob (scheg) te behouden die dan zowel een visuele als recreatieve relatie vormt (zie ook hoofdstukken 3.5, 5.11 en 6 uit de structuurvisie Het Opbroek voor een gedetailleerde onderbouwing). Deze groene lobben komen op meerdere plaatsen in de kern Rijssen voor en sluiten dan ook aan op de al bestaande "lobbenstructuur" van de kern Rijssen. De toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking vereist niet dat gekozen wordt voor naadloos aansluitende bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan is bovenstaande met verwijzing naar beleidsdocumenten verder onderbouwd. Ook is in de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan verwezen naar beleidsdocumenten (Woonvisie, Nota Woningbouw, Nota "Verkenning Inbreidingslocaties", onderbouwing Ladder van duurzame verstedelijking). Hierin is duidelijk onderbouwd dat het uitbreidingsplan Opbroek Noord nodig is, omdat de beschikbare inbreidingslocaties niet kunnen voorzien in de geplande woningbouwbehoefte. De door reclamant aangewezen uitspraak van de Afdeling ziet overigens nog op de oude ladder van duurzame verstedelijking. Per 1 juli 2017 is de ladder via een wetswijziging aangepast en vereenvoudigd.*

2.-Het bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat om het voorzien in samenhang van structuren en dat is nu niet het geval. Het agrarisch gebied tussen Opbroek Zuid en Noord wordt buiten het stedelijke ontwikkelingsgebied gehouden. Deze zouden ingevuld moeten worden als woongebied of anderszins. Op de structuurvisiekaart van de structuurvisie Rijssen-Holten 2012 is door een icoontje aangegeven dat het gebied is aangewezen voor stedelijke uitbreiding. Dit laatste heeft de gemeente in het onderhavige plan nagelaten.

*2.- Onder ad.1 is hier wat de ontwerpuitgangspunten betreft al op ingegaan. In de structuurvisie Rijssen-Holten van 2012 staat het gebied aangegeven als stedelijke uitbreiding. Op de kaart waar de gebieden thematisch zijn aangegeven (gebied 9 – Flankzone Rijssen-*

*Oost) zijn duidelijk de "woonvelden" aangegeven. Met een * wordt aangegeven dat in het gebied tussen de woonvelden (groen lob) mogelijk een functie gerealiseerd kan worden voor bijvoorbeeld een stadsboerderij, school etc. Reclamant vindt dat het nu nog overblijvende agrarische gebied tussen Opbroek Zuid en Opbroek Noord gebuikt moet worden voor stedelijke ontwikkeling (woningbouw of anderszins). Op dit moment blijft het tussenliggende gebied nog agrarisch. Bij de verdere ontwikkeling van Opbroek zouden er functies naar voren kunnen komen, zoals hiervoor genoemd, die hier een plek kunnen krijgen. Maar hierbij heeft het groene karakter en de zichtfunctie van het gebied prioriteit en dit kan prima een passende agrarische functie hebben die aansluit bij de ook aanwezige agrarische functie in het gebied de Oosterhof en de rest van Opbroek.*

3.-Door de bestemming van het tussengebied voor een groot deel agrarisch te laten moet vanwege de agrarische bestemming, die groente- en fruitteelt toestaat, een spuitvrijezone van 50 meter in acht worden gehouden. Dit om vanwege een goede ruimtelijke ordening met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 4 van de planontwikkeling wordt hierover met geen woord gerept.

3.- *Dat is niet juist. In het tussengebied is op basis van het geldende bestemmingsplan bij recht geen (boom)kwekerijen, hout- en fruitteelt mogelijk. Alleen via een binnenplanse afwijkingsbevoegd is dit mogelijk. Alleen zal van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande en toekomstige woonwijk.*

*Op basis van de huidige bestemmingsplannen rondom het plangebied is 'akkerbouw en vollegrondstuinbouw' binnen de agrarische bestemming nog mogelijk. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dan een belemmering zijn voor ontwikkelingen in het plangebied. Om dit te voorkomen wordt binnen agrarische bestemmingen een milieuzone van 50 meter vanaf de woonbestemmingen opgenomen. Het plangebied wordt hierdoor beperkt vergroot. De milieuzone bepaalt dat 'akkerbouw en vollegrondstuinbouw' en de daarmee samenhangende gewasbescherming niet meer mogelijk is. Voor het overige blijven de onderliggende agrarische bestemmingen en de bestaande mogelijkheden gewoon van kracht.*

4.- Het gaat er reclamant om dat het tussenliggende gebied ook als woningbouwgrond wordt ontwikkeld, zodat dit naadloos aansluit op Opbroek Noord en dat het noordelijk deel van Opbroek Noord pas in een veel latere fase tot ontwikkeling hoeft te komen.

*4.- Op basis van in voorgaande (ad.1 en ad.2) gegeven antwoorden moet duidelijk zijn dat de gemeente er niet voor kiest om het gebied tussen Opbroek Noord en Opbroek Zuid te ontwikkelen voor woningbouw.*

5.- De QuickScan Wet Natuurbescherming ruimschoots onder de maat is met betrekking tot het onderzoek dat zou moeten plaatsvinden. Er wordt 1 op 1 gerefereerd aan het onderzoek voor de structuurvisie Opbroek uit 2007. Er heeft geen actueel onderzoek plaatsgevonden. In de conclusies wordt aangegeven dat nader onderzoek moet plaatsvinden. Reclamant is van mening dat een naderonderzoek noodzakelijk is en geeft als voorbeeld het vleermuizenonderzoek en andere beschermde diersoorten.

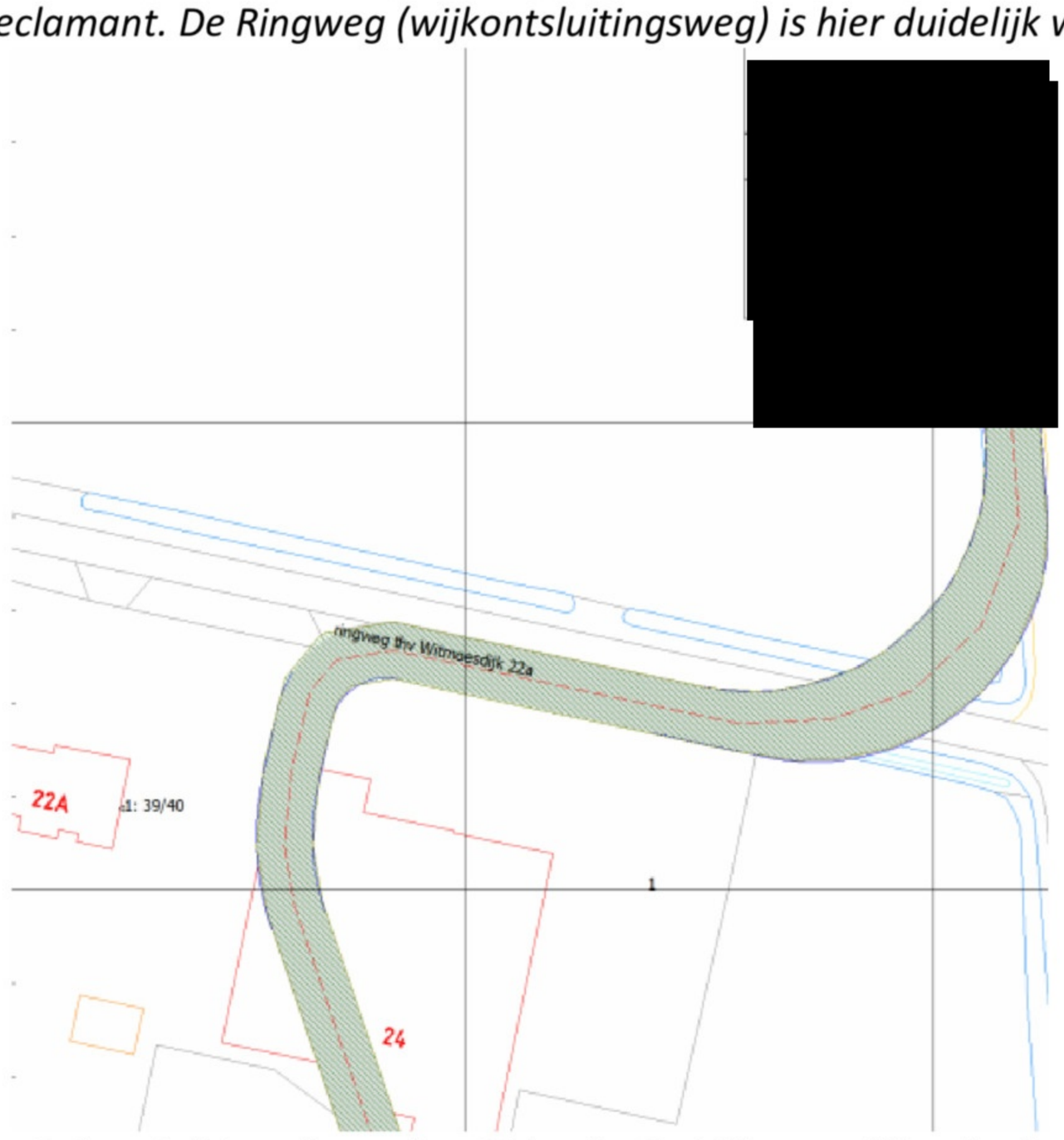
*5. In 2017 en 2018 is er onderzoek gedaan naar vleermuizen en andere beschermde diersoorten. De quickscan flora en fauna uit 2017 zat al bij het ontwerpplan. Het nader onderzoek uit 2018 wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.*
*Met deze update is de aanwezige Flora- en fauna voldoende in beeld gebracht.*

6.- In de planregels is niet opgenomen dat er eerst een nader onderzoek Flora & Fauna moet plaatsvinden. Nu moet dit eerst gebeuren alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld op grond van het huidige onderzoek.

*6.- Zie het antwoord hierboven.*

7.- Als bijlage 2 is een akoestisch rapport gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Dit onderzoek ontbeert duidelijkheid. Er wordt gesproken over een nieuwe ringweg en er wordt verwezen naar bijlagen, maar wat bijlage 1, bijlage 2 of wat de benaming van de ringweg is, staat niet weergegeven. Er wordt verondersteld dat dit de centrale weg is tussen het woongebied fase 1 en fase 2. De ringweg heeft een profiel van 20 meter. De Witmoesdijk is een ontsluitingsweg van 6,5 meter met een 50 km zone, deze is echter niet opgenomen in het akoestisch onderzoek en is er dus geen enkele reden om te veronderstellen dat deze een 30 km zone is. De Witmoesdijk mag in het onderzoek niet buiten beschouwing blijven omdat hier ook een woonwijk wordt ontwikkeld.

*7.- In het akoestisch onderzoek is een afbeelding opgenomen van de nieuwe ringweg langs de woning van reclamant. De Ringweg (wijkontsluitingsweg) is hier duidelijk weergegeven.*




*Alle wegen in het Opbroek (Noord) worden 30 km/u. De Witmoesdijk zal zeker geen ontsluitingsweg worden van het Opbroek. Op grond van het gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan Opbroek Noord ter inzage gelegde "Hoofdlijnen ontwerp verkeersstructuur*

*in en om Opbroek" wordt de Witmoesdijk ter plekke van de te realiseren nieuwe Oosterhofbeek (ten oosten van [redacted]) afgesloten voor autoverkeer, dit om sluipverkeer uit de nieuwe wijk Opbroek Noord naar de wethouder H.[redacted] te voorkomen. De Witmoesdijk, voor de woning van reclamant, zal slechts dienen voor de ontsluiting van enkele woningen. In het akoestisch onderzoek valt deze weg onder woonstraten, waarvan de verkeersintensiteit zo laag is dat deze niet relevant is voor de geluidsbelasting. De opbouw van de door reclamant bedoelde wegprofielen is, zoals aangegeven op de inrichtingsschets:*

- *[redacted] meter (3,5 m verharding en 3 m groen en parkeren).*
- *Wijkontsluitingsweg (ringweg) 20 meter (2 m voetpad, 3 m groen, 6 m weg, 7 m wadi, 2 m voetpad). De zijgevel van de woning komt op circa 17 m uit de as van de ringweg. De as is als rode stippellijn te zien op de afbeelding. Om deze as te verankeren in het bestemmingsplan is een hartlijn nodig. Deze hartlijn wordt in de verbeelding opgenomen door middel van een gewijzigde vaststelling.*

8.-De verkeersontsluiting (50 km/u) van de Witmoesdijk heeft consequenties voor de positionering van de woningen ten opzichte van de as van de weg. De woning van reclamant valt buiten het geprojecteerde bouwvlak. Dit kan niet de bedoeling zijn. Het wel of niet aangeven van de voorgevelrooilijn in onduidelijk. Waarom bij woonbestemming wel en bij woongebied niet. In het geval van de Witmoesdijk moet de voorgevelrooilijn bij 50 km/u op grond van akoestisch onderzoek wel worden vastgelegd.

*8.- De woning van reclamant valt wel degelijk binnen het bouwvlak. Voor deze specifieke bestemming is gekozen om aan te geven dat de woning met de kavel wordt ingepast in het plan. Onder ad.7 is aangegeven dat de snelheid op de [redacted] km/u wordt. Voor de positionering van de nieuwe woningen aan de Witmoesdijk is het geluidsaspect niet van belang.*

9.-De redenering niet gevolgd kan worden om de nieuwe ringweg te projecteren over het bestaande bedrijf van reclamant in plaats van de ringweg direct aan te sluiten op de kruising Cattelaar/Witmoesdijk.

*9.- Bij het maken van een stedenbouwkundige inrichtingsschets speelt naast in te brengen technische randvoorwaarden ook de ruimtelijke vormgeving een belangrijke rol. Ten eerste is de hoofdontsluiting wat vormgeving betreft aangepast aan de afwaardering van de snelheid van 50 naar 30 km/u. Door het aanbrengen van bochten, het verminderen van rechte wegvakken en het aanbrengen van aanvullende snelheid remmende maatregelen past het wegtracé goed bij een 30 km/u weg. Ook de stedenbouwkundige invulling van het plan is bij het nu uitgewerkte ontwerp prima in orde. Het door reclamant voorgestelde stroomlijnen van de weg werkt negatief op de gewenste snelheid en heeft een negatief effect op de stedenbouwkundige ontwerp van dit deel van de nieuwe wijk.*

10.-De ringweg heeft een drie keer zo groot profiel dan de Witmoesdijk, terwijl over de Witmoesdijk veel meer auto's rijden. Dit staat op gespannen voet met elkaar. Tenslotte zal het verkeer op de ringweg in zijn woning schijnende verlichting als gevolg van koplampen veroorzaken. Ook daarom moet de ontsluitingsweg anders worden geprojecteerd.

*10.- Dat er veel meer auto's rijden over de Witmoesdijk dan op de ringweg wordt door ons betwijfelt. In de toekomstige situatie is dat zeker niet het geval en ook in de huidige situatie is het niet aannemelijk dat er 900 tot 950 mvt per etmaal over de Witmoesdijk rijden. Op grond van de prognoses van het verkeersmodel komen er op de wijkontsluitingsweg (ringweg) ter hoogte van het perceel van reclamant circa 670 mvt per etmaal. De opbouw van het profiel van de Witmoesdijk en de wijkontsluitingsweg is onder ad. 7 aangegeven. De breedte van profiel is dus meer dan alleen de wegbreedte. Voor het autoverkeer is in de profielen voldoende ruimte aanwezig. De hinder van het inschijnen van koplampen is erg beperkt en aanvaardbaar. Ter plaatse van de bocht in de wijkontsluitingsweg is de garage geprojecteerd. De woonkamer en keuken zijn aan de andere zijde van de woning geprojecteerd. De slaapkamer is georiënteerd op de Witmoesdijk, het betreft hier mogelijk een beperkte maar geen permanente lichtinval. De weg heeft daarnaast een beperkte intensiteit.*

11.-Het weg bestemmen van het bedrijf van reclamant is op dit moment niet nodig en dit is ook altijd zo naar reclamant gecommuniceerd. Het bedrijf moet blijven bestemd met de onder sub.12 bedoelde hindercontour van 100 meter.

*11.-De gronden die nu voor het bedrijf in gebruik zijn worden onder het algemene overgangsrecht gebracht. Om binnen de planperiode de rechten van het bedrijf te respecteren is een milieuzone opgenomen. Binnen die zone is het alleen mogelijk te bouwen als uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Vanwege de omgekeerde werking worden daarmee de bestaande bedrijfsbelangen van reclamant voldoende geborgd.*
*Aan dit onderdeel van de zienswijze kan tegemoet gekomen worden door middel van een gewijzigde vaststelling. Het individuele belang van het bedrijf bij voortzetting van de bedrijfsmogelijkheden voor na de planperiode weegt minder zwaar dan het algemene belang van voldoende woningvoorraad naar de toekomst. In de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 met bijbehorende Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 en overige beleidsdocumenten is het belang van de realisering van Opbroek Noord onderbouwd. De beoogde uitbreiding past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en past in de ruimtelijke structuur van de omgeving zoals vastgelegd in de structuurvisie Opbroek d.d. De toelichting bij het bestemmingsplan gaat hier op in.*

12.- De hindercontour van het bedrijf is geen 50 meter maar 100 meter omdat het hier een autospuiterij-, autoherstel- en plaatwerkerijbedrijf betreft (zie VNG brochure). Reclamant beschikt over alle vergunningen hiervoor.

*12.- De gemeente is van mening dat een milieuzone 50 meter toereikend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van reclamant. Uit de milieuvergunning van 1982, met wijzigingen / uitbreidingen in 1994, 2002 en 2004 blijkt het steeds te gaan om een 'autoschadeherstelbedrijf'. Reclamant maakt niet aannemelijk dat sprake is van een plaatwerkerij zodanig dat hieraan in redelijkheid doorslaggevende betekenis moet worden gegeven. De hoofdactiviteit is het herstellen van schades, met daarbij het spuiten en uitdeuken. Echter de gemeente ziet geen zwaarwegende redenen de contour niet op te rekken naar 100 meter. Op dit onderdeel wordt het plan gewijzigd vastgesteld en verbeelding aangepast.*

13.- Als gevolg van het weg bestemmen gaat het er nu om dat reclamant van mening is dat een positieve bestemming moet blijven bestaan voor de bedrijfslocatie van cliënt met een in acht te nemen milieuzone van 100 meter in relatie tot een milieucontour, op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente stelt dat het bedrijf van cliënt onder het algemeen overgangsrecht komt te vallen. Hierbij wordt gedoeld op artikel 15 van het overgangsrecht. Het overgangsrecht bepaalt echter dat bestaande bouwwerken, ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen blijven bestaan. Dit betekent dat er geen onteigeningsgrondslag bestaat nu het overgangsrecht zondermeer toestaat dat bestaande bebouwing kan blijven en zelfs nog veranderd mag worden. Het laten vallen van het bedrijf van reclamant onder het algemeen overgangsrecht betekent ook dat er geen onteigeningsgrondslag bestaat. Anderzijds zijn de bepalingen in het ontwerpplan, waarbij reclamant doelt op artikel 8.6.1 en artikel 11.3, ontoereikend. Met name onder 11.3.1 dient opgenomen te worden dat ook een aanlegverbod geldt voor het realiseren van infrastructuur nu er met de grondeigenaar nog geen overeenstemming bestaat.

*13.- Woningbouw voor Opbroek Noord ziet de gemeente als algemeen belang om voldoende woningvoorraad naar de toekomst te kunnen faciliteren. Er is sprake van een onteigeningsgrondslag. Een algemeen overgangsrecht biedt een grondslag voor onteigening. Het bestemmingsplan heeft tot doel om woningbouw te realiseren. Van een aanlegverbod voor het realiseren van de infrastructuur is geen sprake. Grondeigenaren kunnen, met een beroep op zelfrealisatie, overgaan tot realiseren van de nieuwe bestemming Infrastructuur.*

14.- Nu het kostenverhaal niet is verzekerd en er geen anterieure overeenkomst is gesloten en de wijzigingsbepaling in artikel 8.6 alleen voorziet op bouwen en niet op ontsluiting, stelt cliënt dat er geen sprake is van een sluitende exploitatieopzet, zodat niet voldaan wordt aan artikel 6.2.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. De bepalingen kunnen naar de mening van cliënt alleen gehandhaafd worden bij vaststelling van het plan, voor zover de verkeersontsluiting dusdanig wordt gewijzigd dat deze niet reikt tot over de gronden die aan reclamant toebehoren.

*14.- Het kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro is, overeenkomstig artikel 6.12 Wro, alleen van toepassing op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen. Artikel 6.2.1 Bro geeft uitsluitsel over het begrip "bouwplannen". De aanleg van infrastructuur valt niet onder deze begripsbepaling waardoor afdeling 6.4 niet van toepassing is op de zelfstandige aanleg van infrastructurele werken..*

15.- De gemeente heeft geen aanstalten gemaakt om te onderhandelen. Hierdoor is de realiseerbaarheid van het plan op losse schroeven komen te staan. Verzoek is om bedrijf van reclamant zondermeer te handhaven.

*15.- Sinds november 2016 zijn er gesprekken gevoerd met reclamant. Eerst op basis van verkenning omdat bestuurlijk nog geen goedkeuring was gegeven om tot aankoop over te gaan. Nadat deze in het najaar van 2017 is verkregen, heeft de adviseur van reclamant te kennen gegeven dat gesprekken niet zinvol geacht worden omdat de uitgangspunten voor de waardebepaling niet overeenkwamen. Reclamant heeft via zijn adviseur te kennen gegeven dat de gesprekken met de gemeente maar moeizaam verlopen. Ondanks dit gegeven heeft*

*de gemeente in juli 2018 een formele aanbieding gedaan. Uit de reactie van de adviseur bleek dat een deel van de gronden, die in de aanbieding waren opgenomen, zijn verkocht aan een projectontwikkelaar. De gemeente heeft daarop de aanbieding ingetrokken om reclamant de mogelijkheid te bieden ook de rest van zijn eigendom aan een projectontwikkelaar te verkopen..*

16.- Reclamant wijst erop dat zolang het bedrijf in exploitatie is, deze ook beschikt over een dekkende melding Activiteitenbesluit en dat er alleen een bestemming woongebied kan worden opgenomen, voor zover de hindercontour van het bedrijf is verdwenen. Dit betekent dat de planvoorschriften, zoals deze nu gelden inzake artikel 8 woongebied, niet handhaafbaar zijn omdat die bestemming wonen bij recht wordt toegestaan, zonder dat een afweging gemaakt hoeft te worden over de exploitatie van reclamant en de hindercontour die daarmee samenhangt. Dit kan niet de bedoeling zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan nu er geen overeenstemming bestaat en er geen onderhandelingen plaatsvinden inzake de mogelijke aankoop van de locatie.

*16. De verwachting is dat binnen de planperiode van 10 jaar de gronden voor woondoeleinden worden aangewend. Volgens de planning worden de gronden in Opbroek Noord tussen 2021 en 2025 voor woningbouw opgeleverd. De opgenomen milieucontour biedt reclamant de mogelijkheid zijn bedrijfsactiviteiten voor nu voort te zetten.*

17.- Op grond van de onderhandelingen kon door reclamant tot 2 juli 2018 ervan worden uitgegaan dat het bedrijf kon worden gehandhaafd (conform voorontwerp bestemmingsplan) en er geen noodzaak was om te verplaatsen. Volgens de gemeente behoefden er daarom ook geen onderhandelingen te worden gevoerd en aankoop geschiedt op vrijwillige basis en niet op onteigeningsgrondslagen. Reclamant heeft  geconcludeerd dat het geen zin heeft om verder te onderhandelen omdat zijn bedrijf kon blijven zitten.

*17.- In een mail d.d. 28 november 2017 heeft de adviseur van de gemeente aan de adviseur van reclamant geschreven dat het college van B&W mandaat van de gemeenteraad heeft gekregen om binnen haar kaders afspraken te maken over aankoop van het eigendom van reclamant (zie ook hiervoor onder punt 15). Reclamant heeft aangegeven daar niet aan toe te zijn. Het is dus onjuist dat reclamant tot 2 juli 2018 er vanuit kon gaan dat het bedrijf kon worden gehandhaafd. De gemeente heeft bij monde van haar adviseur aangegeven juist wél tot aankoop te willen overgaan, hetgeen reclamant op dit moment niet wilde.*

18.-Op verzoek van reclamant heeft gemeente aanbod gedaan voor verwerving van het bedrijf. Reclamant heeft in de tussentijden gronden van het bedrijf verkocht aan ontwikkelende partijen. Dit heeft ertoe geleid dat onderhandelingen werden gestaakt en het aanbod door de gemeente ingetrokken.
In de brief van 4 juli 2018 van het college wordt gesteld dat reclamant geen reden ziet om nog te onderhandelen. Dat is correct, dat is zo gemeld, maar wel in de wetenschap dat het bedrijf kon blijven zitten en dat de onderhandelingen toch niet door de gemeente zouden worden gevoerd op basis van onteigeningsgrondslag. Dat was de reden om een dergelijke mail te zenden. Het had het college gesierd om daar duidelijkheid over te geven, nu dit reclamant hierdoor in een relatief negatief daglicht wordt gesteld.

*18.-Zie hiervoor (o.a. punt 17).*

***Conclusie***

De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

1. Rondom het plangebied op agrarische gronden wordt op de verbeelding een milieuzone van 50 meter vanaf de woonbestemmingen opgenomen. Het plangebied wordt hierdoor vergroot. In de regels wordt bepaald dat de milieuzone 'akkerbouw en vollegrondstuinbouw' en de daarmee samenhangende gewasbescherming niet meer toestaat.
2. Rondom het bedrijf van reclamant wordt op de verbeelding een milieuzone van 100 meter opgenomen. Aan de milieucontour worden regels verbonden met een bouwverbod voor woningen ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de woningbouw. Voor zolang de bedrijfsactiviteiten nog aanwezig zijn.
3. De wijkontsluitingsweg wordt voorzien van een hartlijn, waardoor de as van de weg vast komt te liggen.
4. In de toelichting (geen gewijzigde vaststelling) wordt het nader onderzoek naar de aanwezig flora en fauna uit 2018 toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

## 2.3 Zienswijze Reclamant 3

De zienswijze is ingediend door Reclamant 3, eigenaar van gronden in het plangebied. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per fax/brief ingekomen op 12 november 2018:

Reclamant 3 geeft aan dat;
1.- Zeer te spreken te zijn over de constructieve samenwerking met de gemeente en wil deze graag voortvarend voortzetten.

*1.- Wij stellen het op prijs dat reclamant de constructieve samenwerking met de gemeente waardeert.*

2.- De gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid niet uitgeef baar” op de gronden met de bestemming “woongebied” en de daaruit volgende wetgevingsbevoegdheid is in strijd met de rechtszekerheid. Dit omdat in artikel 8.6 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat “wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid niet uitgeef baar” kan worden gewijzigd in de bestemming “Groen” en/of “Verkeer-Ontsluiting”. Dit is onvoldoende duidelijk wanneer deze gronden gewijzigd mogen worden in het bedoelde artikel zijn geen objectieve normen/omstandigheden hiervoor opgenomen. Er zijn slechts een drietal elementen opgenomen waarvan geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden. Ook is niet duidelijk wanneer sprake is van “niet uitgeefbare gronden”. Betekent voorgaande dat indien sprake is van geen onevenredige aantasting van de genoemde drie elementen, alle gronden met deze wijzigingsaanduiding (grootste deel van het plangebied) ongelimiteerd gewijzigd morgen worden. Dit kan grote negatieve financiële gevolgen voor reclamant hebben en zet vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant vraagt zich ook af wat de aanleiding is om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Reclamant verzoekt de gemeenteraad om of de genoemde wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing te verklaren op haar perceel of de bepaling te verduidelijken en objectieve normen vast te stellen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

*2.- De wijzigingsbevoegdheid ‘niet uitgeefbaar’ past binnen de ja, mits gedachte van de toekomstige Omgevingswet. In de basis geeft de bestemming ‘Woongebied’ alle vrijheid om woningen, wegen en groen aan te leggen. Het stedenbouwkundig plan van de wijk is altijd het vertrekpunt. Het stedenbouwkundig plan kan zich in de loop van de tijd doorontwikkelen. De hoofdstructuur van de wijk ligt wel vast in andere bestemmingen. Binnen de woonvelden is er de mogelijkheid om (in overleg) tot een beter plan te komen. Mochten er vanwege het straat- en bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige structuur of de verkeersveiligheid redenen zijn om straten of groen af te dwingen dan kan het college van burgemeester en wethouders deze bevoegdheid toepassen.*

3.- De gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone lokale behoefte” en het daaruit volgende bouwverbod in strijd is met de rechtszekerheid. Het bouwverbod geldt voor het gehele plangebied voor de bouw van woningen. Dit om te komen tot woningbouwafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel over de lokale behoefte op basis van regionale afstemming. Onduidelijk is wanneer sprake is van voldoende woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente om het bouwverbod op te heffen. Daarnaast is het niet duidelijk

wanneer een uitzondering mogelijk is op het bouwverbod. Op welke afspraken wordt gedoeld, wanneer wordt aangenomen dat de afspraken gemaakt en geldend zijn.
Er geldt nu een woonvisie en nota woningbouw waarin de lokale behoefte is aangetoond. Welke afspraken zijn er dan nodig opdat de lokale behoefte wel is aangetoond?
Reclamant verzoekt de gemeenteraad om of bovengenoemde regel te schrappen of afdoende te verduidelijken door in het bestemmingsplan objectieve normen op te nemen waaruit volgt wanneer wel of geen sprake is van het bouwverbod.

*3.- Op basis van de gemaakte woonafspraken met de provincie is het geen probleem om te bouwen in Opbroek Noord. De gebiedsaanduiding kan komen te vervallen. Bij andere gebiedsontwikkelingen kan deze bepaling wel van belang zijn. Wij stellen voor de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone lokale behoefte" en het daaruit volgende bouwverbod te schrappen uit de regels en de verbeelding.*

4.- Een wijziging te willen van de bestemmingen 'Wonen – Aaneen' en 'Wonen – Vrijstaand' voor de percelen aan de Korteboslaan naar een ruime/globale bestemming 'Woongebied'.
Het is reclamant niet duidelijk waarom op de rest van zijn perceel de gedetailleerde bestemming is losgelaten en voor het gebied grenzend aan de Korteboslaan niet. Er bestaat onvoldoende aanleiding om de bedoelde percelen gedetailleerd te bestemmen.

De gedetailleerde bestemming is niet nodig om het bebouwingslint en de beoogde beeldkwaliteit in stand te houden. Reclamant is van oordeel dat de regels van de bestemming "Woongebied" voldoende sturing geven aan de gemeente om de gestelde doelen te bereiken. Reclamant is absoluut voornemens in de lijn met de bestaande bebouwing en beoogde beeldkwaliteit te bouwen, hij beoogt om slechts meer vrijheid te krijgen in de keuze waar vrijstaande en waar aaneengesloten woningen worden gebouwd. Reclamant stelt eventueel een alternatief voor, zoals toegepast in Opbroek Zuid.

*4.- Reclamant beoogt vrijheid in de bouw van vrijstaande of aaneengesloten woningen. Aaneengesloten mag hier maximaal een twee onder een kap woning zijn. In de inspraaknota op het voorontwerp bestemmingsplan is als reden voor de toegepaste bestemming onderstaande aangegeven: De gronden van reclamant zijn relatief gedetailleerd bestemd. Dit komt enerzijds door de ligging van de gronden direct naast bestaande woonbebouwing. De gemeente wil rekening houden met de belangen van direct omwonenden en de toekomstige woningbouw voorspelbaar maken. Dat vraagt om heldere en relatief gedetailleerde bouwregels. Gemeente wil hieraan vasthouden.*

5.- Reclamant verzoekt de gemeente te bevestigen dat binnen de bestemming "Woongebied" dezelfde bouwmogelijkheden bestaan als binnen de gedetailleerde bestemmingen 'Wonen – Aaneen' en 'Wonen – Vrijstaand'. Binnen de bestemming "Woongebied" geldt namelijk geen bouwvlak. In de planregels behorend bij deze bestemming is niet bepaald dat alleen gebouwd mag worden in het bouwvlak. Reclamant gaat ervanuit dat binnen deze bestemming ook gewoon gebouwd mag worden en geen beperkingen oplevert ten opzichte van andere woonbestemmingen.

*5.- Binnen de bestemming 'Woongebied' is geen bouwvlak opgenomen. Vandaar dat er ook geen regel is opgenomen die bouwen binnen een bouwvlak verplicht. Er zijn binnen de*

*bestemming 'Woongebied' geen beperkingen opgenomen ten aanzien van het bouwen, vanwege het ontbreken van bouwvlakken.*

***Conclusie***

De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, waarbij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone lokale behoefte' wordt geschrapt. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

## 2.4 Zienswijze Reclamant 4

De zienswijze is ingediend door Reclamant 4, (toekomstig)eigenaar van gronden in het plangebied. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per fax/brief ingekomen op 12 november 2018:

Reclamant 4 geeft aan dat;
1.- Een groot deel van zijn perceel de bestemming “water” heeft. Reclamant vindt dit onevenredig groot en deze omvang ook niet noodzakelijk vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Verzoek is om de beek ter plekke te versmallen opdat 70% van zijn perceel als “woongebied” gebruikt kan worden. Op zijn perceel is door de brede beek geen woningbouwontwikkeling haalbaar laat staan rendabel. Dit is niet in overeenstemming met wat de gemeenteraad voor ogen moet hebben gehad met het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, het maken van een nieuwe woonwijk. Op grond van het waterhuishoudkundig rapport heeft de beek alleen een afvoerfunctie voor het oostelijk deel van het aangrenzende plangebied. Oorspronkelijk zou de beek hier het plan verlaten in de richting van de Regge. Uit dat oogpunt was het belang van de brede beek duidelijk. Dit is nu op grond van het waterhuishoudkundig rapport niet meer zo. Ook voor berging van water in het plangebied is deze breedte niet nodig omdat er meer berging beschikbaar dan nodig is. Als gemeente van mening is dat de berging hier wel noodzakelijk is dan kan gekozen worden om de beek te verdiepen en te versmallen.

*1.-Het door reclamant bedoelde deel met de bestemming “water” (groenzone/beek) is op onderstaande tekening aangegeven.*



*Bij het maken van ruimtelijke plannen voor woningbouw dient de gemeente, naast het realiseren van een bestemming voor woningen, ook rekening te houden met een leefbare woonomgeving. Dit betekent dat er binnen een woonwijk ook ruimte moet zijn voor groen, parkeren, beleving, spelen, waterafvoer en wateropvang. De groenzone/beek voorziet naast de wateropvang ook in ruimtelijke leefbaarheidselementen die nodig zijn om een aantrekkelijke woonwijk te realiseren. De ruimtelijke structuur is aan de hand van de in 2011 opgestelde structuurvisie verder uitgewerkt. Op het perceel waar reclamant binnenkort het eigendom van verwerft was de groenezone/beek al geprojecteerd. In het (voor)ontwerp bestemmingsplan is dit verder uitgewerkt. Reclamant heeft bij de aankoop van dit perceel hiermee rekening kunnen houden. Een compensatie voor de aanleg van de groen voorziening is niet aan de orde. In het systeem van kostenverhaal wordt door de gemeente de getaxeerde inbrengwaarde voor de openbare ruimte vergoed. Deze vergoeding wordt omgeslagen op de te realiseren bouwkavels als drager van de kosten van verwerving en aanleg van de openbare ruimte.*
*Technisch gezien is de nu gekozen oplossing voor de afvoer van het regenwater vanaf de Groteboersdijk via de wethouder H.[redacted] mogelijk, maar is zeker niet de meest gewenste oplossing. Op dit moment zijn er echter geen reële mogelijkheden om de afvoer via de beek/groenzone in noordelijke richting te laten plaatsvinden. Mochten zich er in de toekomst hiertoe wel mogelijkheden voordoen dan willen we dit zeker opnieuw bekijken. Wanneer de beek wordt doorgetrokken toont u wel begrip voor een brede beek. Theoretisch is er een overschot aan berging in de beek. Bij de verdere uitwerking van de beek zullen er ook speelplekken en andere elementen worden aangebracht die het bergend vermogen van de beek verminderen, zodat de reserve nodig is. Ook merken wij op dat het verdiepen van de beek geen extra berging oplevert omdat de berging gerekend moet worden ten opzichte van de bestaande gemiddelde grondwaterstand en deze ligt nu al op de bodem van de huidige beek.*

2.- Het onduidelijk is welke compensatie/vergoeding hij zal ontvangen voor de algemene watervoorziening die ten laste van zijn perceel gebracht zal worden.

*2.- zie hierboven*

3.- De gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid niet uitgeef baar” op de gronden met de bestemming “woongebied” en de daaruit volgende wetgevingsbevoegdheid is in strijd met de rechtszekerheid. Dit omdat in artikel 8.6 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat “wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid niet uitgeef baar” kan worden gewijzigd in de bestemming “Groen” en/of “Verkeer-Ontsluiting”. Dit is onvoldoende duidelijk wanneer deze gronden gewijzigd mogen worden in het bedoelde artikel zijn geen objectieve normen/omstandigheden hiervoor opgenomen. Er zijn slechts een drietal elementen opgenomen waarvan geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden. Ook is niet duidelijk wanneer sprake is van “niet uitgeefbare gronden”. Betekent voorgaande dat indien sprake is van geen onevenredige aantasting van de genoemde drie elementen, alle gronden met deze wijzigingsaanduiding (grootste deel van het plangebied) ongelimiteerd gewijzigd morgen worden. Dit kan grote negatieve financiële gevolgen voor reclamant hebben en zet vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan.

Reclamant vraagt zich ook af wat de aanleiding is om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Reclamant verzoekt de gemeenteraad om of de genoemde wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing te verklaren op haar perceel of de bepaling te verduidelijken en objectieve normen vast te stellen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

*3.- De wijzigingsbevoegdheid 'niet uitgeefbaar' past binnen de ja, mits gedachte van de toekomstige Omgevingswet. In de basis geeft de bestemming 'Woongebied' alle vrijheid om woningen, wegen en groen aan te leggen. Het stedenbouwkundig plan van de wijk is altijd het vertrekpunt. Het stedenbouwkundig plan kan zich in de loop van de tijd doorontwikkelen. De hoofdstructuur van de wijk ligt wel vast in andere bestemmingen. Binnen de woonvelden is er de mogelijkheid om (in overleg) tot een beter plan te komen. Mochten er vanwege het straat- en bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige structuur of de verkeersveiligheid redenen zijn om straten of groen af te dwingen dan kan het college van burgemeester en wethouders deze bevoegdheid toepassen.*

4.- De gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone lokale behoefte" en het daaruit volgende bouwverbod in strijd is met de rechtszekerheid. Het bouwverbod geldt voor het gehele plangebied voor de bouw van woningen. Dit om te komen tot woningbouwafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel over de lokale behoefte op basis van regionale afstemming. Onduidelijk is wanneer sprake is van voldoende woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente om het bouwverbod op te heffen. Daarnaast is het niet duidelijk wanneer een uitzondering mogelijk is op het bouwverbod. Op welke afspraken wordt gedoeld, wanneer wordt aangenomen dat de afspraken gemaakt en geldend zijn.
Er geldt nu een woonvisie en nota woningbouw waarin de lokale behoefte is aangetoond. Welke afspraken zijn er dan nodig opdat de lokale behoefte wel is aangetoond?
Reclamant verzoekt de gemeenteraad om of bovengenoemde regel te schrappen of afdoende te verduidelijken door in het bestemmingsplan objectieve normen op te nemen waaruit volgt wanneer wel of geen sprake is van het bouwverbod.

*4.- Op basis van de gemaakte woonafspraken met de provincie is het geen probleem om te bouwen in Opbroek Noord. De gebiedsaanduiding kan komen te vervallen. Bij andere gebiedsontwikkelingen kan deze bepaling wel van belang zijn. Wij stellen voor de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone lokale behoefte" en het daaruit volgende bouwverbod te schrappen uit de regels en de verbeelding.*

***Conclusie***
De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, waarbij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone lokale behoefte' wordt geschrapt. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

## 2.5 Zienswijze Reclamant 5

De zienswijze is ingediend door Reclamant 5, eigenaar van een bedrijf in de directe omgeving van het plangebied. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 30 oktober 2018:

Reclamant 5 geeft aan dat;
1.- In het ontwerp bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de overbelasting van de geurnormen. In de door de gemeente op 11 juli 2011 vastgestelde gebiedsvisie Opbroek staat gebiedsgericht geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij ten behoeve van woningbouw. Op grond van de gebiedsvisie geldt op de locatie van de te realiseren nieuwbouw een geurnorm van 5 odour. Door de gewijzigde regelgeving met betrekking tot de reductie van luchtwassers komen de geurcontouren die buiten het plangebied lagen binnen het plangebied te liggen. Op de dichtstbijzijnde woonbestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen bedraagt de geurbelasting nu globaal 6 odour. Hiermee is er sprake van een overbelasting van de geurnormen en niet wordt voldaan aan de gebiedsvisie. Reclamant verzoekt om rekening te houden met bovenstaand punt en te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te ontwikkelen woningen.

*1.- Reclamant constateert terecht dat er gewijzigde regelgeving inzake geurhinder over reductie van luchtwassers aan de orde is. De gemeente heeft dit geconstateerd op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan al in het traject van politieke besluitvorming was. Met deze kennis hebben wij samen met het bureau Antea Group (voorheen Oranjewoud B.V.) direct een nieuw geuronderzoek voor het bestemmingsplan Opbroek Noord uitgevoerd. Het onderzoek geurhinder Opbroek Noord 2018 definitief d.d. 11 december 2018 (projectnummer 0436201.00) is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd en in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij zijn de meest recente vergunningen van de relevante agrarische bedrijven en wetgeving gehanteerd. Ten aanzien van de vertaling van de geurbelasting naar de kans op geurhinder wordt gebruik gemaakt van de Handreiking bij de Wgv (geactualiseerde versie van 2014). In deze handreiking wordt voor wat betreft de hinderpercentages (het percentage geurgehinderen in relatie tot de voor- of achtergrondbelasting) gebruik gemaakt van de tabellen 9 en 10 (afkomstig uit het onderzoeksrapport 'Relatie tussen geurimmissie en geurhinder in de intensieve veehouderij' PRA Odournet, nummer VROM07A3, april 2007. Bij het onderzoek is rekening gehouden met de bestaande rechten van alle in de omgeving van het plangebied gelegen veehouderijen met een relevante geuremissie en de huidige geuremissiefactoren. De voor het plangebied maatgevende geurbelasting is vertaald naar een gradatie in leefkwaliteit. Vervolgens is beoordeeld of de leefkwaliteit in het plangebied afwijkt van de leefkwaliteit zoals deze in 2011 is vastgesteld en of afwijkt van de leefkwaliteit zoals deze op basis van de geurverordening wordt nagestreefd. Eveneens is beoordeeld of door de ontwikkeling van het plangebied bestaande rechten van bedrijven in de omgeving van het plangebied worden aangetast. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting van het bedrijf gelegen aan de Oosterhofweg 125 te Rijssen maatgevend is voor de gradatie van leefkwaliteit in het plangebied. De leefkwaliteit in het plangebied is vervolgens als overwegend redelijk goed tot goed aan te merken. Enkel in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied is er sprake van een*

*matige leefkwaliteit. Het leefklimaat in 2018 wijkt hiermee af van het leefklimaat zoals dit in 2011 is vastgesteld. Immers destijds was het leefklimaat in het plangebied overwegend goed tot zeer goed in plaats van redelijk goed tot goed. Echter indien het vergelijk wordt gemaakt met het leefklimaat zoals dit tenminste wordt nagestreefd op basis van de geurverordening (een redelijk goed leefklimaat in het gehele plangebied) dan treedt enkel in het zuidoostelijk deel van het plangebied een verschuiving op. Het leefklimaat was in dit deel op basis van het onderzoek van 2011 redelijk goed en verschuift in 2018 naar matig. Het realiseren van woningen in dit deel van het plangebied verdraagt zich in beginsel dan ook niet met de geurverordening en gebiedsvisie welke ten grondslag ligt aan de geurverordening.*
*Naast bovenstaande kan nu, net als in 2011, worden geconcludeerd dat bestaande rechten van veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet (aanvullend) worden aangetast door de ontwikkeling van Opbroek Noord.*
*Op grond van artikel 6 lid 1 sub. a van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente door middel van een verordening c.q. aanpassing van de huidige verordening kan de gemeente bepalen dat het gebiedje waar nu leefklimaat matig van toepassing is een hogere waarde toe te staan van in dit geval maximaal circa 8 odour. De maximale waarde mag 14 odour zijn (grens leefklimaat gaat hier van tamelijk slecht naar slecht). Hier wordt op dit moment vanaf gezien. In het bestemmingsplan wordt voor het betreffende gebiedje waar het leefklimaat matig van toepassing is een milieuzone voor geur opgenomen.*

2.- In het ontwerp bestemmingsplan geldt voor verschillende delen de bestemming “Groen”. In de regels behorende bij de bestemming groen is de mogelijkheid opgenomen om een gebouw op te richten. Op grond van de gebiedsvisie gelden hier geen specifieke normen. Aangezien de bestemming is gelegen tussen 2 woonwijken is het aannemelijk dat de geurnorm 3 odour bedraagt. Op de locaties waar de mogelijkheid wordt geboden een gebouw te realiseren is al sprake van een overbelasting. Reclamant verzoekt om rekening te houden met bovenstaand punt en te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te ontwikkelen woningen.

*2.- Binnen de bestemming ‘Groen’ is het niet mogelijk om woningen of andere geurgevoelige functies op te richten. Hierdoor ontstaan er dus in dit middengebied geen belemmeringen voor reclamant. De beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in dit middengebied geen rol.*

***Conclusie***
De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied. Hier wordt een milieuzone opgenomen vanwege geur. Zie hiervoor bijgevoegde verbeelding. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

## 3. De ambtelijke wijzigingen

Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte van het ontwerpplan, de ‘regels’ of de ‘verbeelding’, zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

### De wijzigingen aan de verbeelding;

- Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen naast Wethouder [redacted] [redacted] is 1-2 meter verschoven, naar aanleiding van het de laatste versie van het stedenbouwkundig plan.

### De wijzigingen aan de regels;

- Het begrip ‘aaneen gebouwd’ is herschreven naar ‘twee of meer woningen’
- Het begrip ‘bouwperceel’ is herschreven naar;  het (toekomstige) kadastrale perceel waarop het bouwplan is voorzien, of na realisatie van de definitieve verkaveling: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- In de wijze van meten is het artikel over ‘de inhoud van een bouwwerk’ geschrapt en bij ‘de oppervlakte van een bouwwerk’ is toegevoegd ‘en het verlengde van’.
- In artikel 3 ‘Groen’ is toegevoegd het bouwen van gebouwen ‘ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen’:
- In de bouwregels van artikel 6.2 ‘Wonen – Aaneen’ wordt het maximaal aaneen gebouwde woningen van ‘vijf’ gewijzigd in ‘twee’ en de bestemmingsomschrijving bij 6.1 hierop aangepast.
- Het minimaal aantal parkeerplaatsen betreft ‘per woning’ artikel 6.1 en 8.1 worden hiermee aangevuld.
- In de bouwregels in artikel 6.2.2. lid a onder 1 (bestaande goot- en bouwhoogte) en 6.2.2 lid b onder 3 / 7.2.2. lid b onder 3 / 8.2.2. lid b onder 3 (plat afgedekte overkappingen) worden enkele zinnen tekstueel aangevuld zonder inhoudelijk wijziging;
- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ en 8.5 onder b wordt het maximaal aaneen gebouwde woningen van ‘vijf’ gewijzigd in ‘zes’.
- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ wordt de afstand van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bij vrijstaande en dubbele woningen van minimaal 2,5 m gewijzigd in 3 m.
- In de bouwregels van artikel 8.2 ‘Woongebied’ wordt bij de afstand van de voorgevel van de hoofdgebouwen tot de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens gewijzigd van minimaal ‘3 m’ naar ‘5 m’, waarbij bij afwijking voor drie of meer aaneen gebouwde woningen de afstand alsnog minimaal ‘3 m’ bedragen, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld; de stedenbouwkundige structuur; de parkeersituatie en de verkeersveiligheid.
- In artikel8 ‘Woongebied’ wordt toegevoegd  het lid ‘afwijking van de bouwregels’ met de mogelijkheid om voor bijzondere woonvormen appartementen te bouwen tot

een maximale bouwhoogte van 11 meter, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld; de stedenbouwkundige structuur; de parkeersituatie en de verkeersveiligheid.
- In artikel 11.3.3 ‘wetgevingszone – kostenverhaal’ wordt toegevoegd dat naast een anterieure overeenkomst ook een exploitatieplan kan worden vastgesteld, waarbij het verbod dan niet meer geldt.
- Artikel 14 wordt geschrapt.

**Aanpassing van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling);**

- Door gemeenteraad op 7 maart 2019 vastgestelde Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 en Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 d.d. januari 2019 toegevoegd en in de betreffende paragrafen de datum aangepast.
- De in relatie met bovenstaande geactualiseerde Nota verkenning inbreidingslocaties en geactualiseerde Toets ladder duurzame verstedelijking toegevoegd.
- De definitieve afbeeldingen van de inrichtingsschets en verbeeldingen van het bestemmingsplan ingepast.
- Paragraaf Geur aangepast en het nieuwe onderzoek geurhinder Opbroek Noord 2018 definitief d.d. 11 december 2018 (projectnummer 0436201.00) toegevoegd.
- Het nader onderzoek naar Flora en Fauna is toegevoegd.
- De paragraven over financiële en juridische aspecten worden aangepast aan de hand van de laatste doorrekening en aanpassingen van het plan. De maatschappelijke haalbaarheid gaat in op de binnengekomen zienswijzen.

# gemeente Rijssen-Holten
# verkavelingsvoorstel Opbroek - Noord

schaal : 1:1000 datum : 12-02-2019 project nr. : 170255

gemeente Rijssen-Holten

**Voorstel van het college aan de raad**

Rijssen, 22 oktober 2019

raadsvergadering: 28 november 2019
agendanummer: 14
opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten
portefeuillehouder: [redacted]
karakter: besluitvormend

**onderwerp**: Herstelbesluit 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'

**voorgesteld wordt:**

1. Een herstelbesluit te nemen ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'.
2. Artikel 11.3 te herstellen door het vervangen van 'milieuzone - bedrijf' door 'vrijwaringszone'.

**1. Inleiding**

Op 9 mei 2019 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord' vast. Tijdens de beroepsperiode zijn twee beroepsschriften bij de Raad van State ingediend. Eén beroepsgrond ging over een foutieve verwijzing in de regeltekst. Dit voorstel wil deze foutieve verwijzing herstellen. Hiervoor is een herstelbesluit van de gemeenteraad noodzakelijk. Voor het vastgestelde bestemmingsplan zie: www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0401

**2. Beoogd effect**

Een correct planologisch-juridisch Crisis en herstelwet bestemmingsplan. Het herstellen van één verwijzing in de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'.

**3. Argumenten**

*1.1 In artikel 11.3 van de regels staat een onjuiste verwijzing.*

In artikel 11.3 staat nu dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf' een beperking voor gewasbescherming behorende bij akkerbouw en vollegrondstuinbouw. Deze verwijzing is onjuist. Dit moet zijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone'. Zie deze link voor een rechtstreekse verwijzing naar de huidige regel: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0401/r_NL.IMRO.1742.BPRW2017001-0401.html#_11.3_vrijwaringszone

**4. Kanttekeningen**

*1.1 Bij het ontbreken van dit herstelbesluit is het vaststelde bestemmingsplan niet geheel correct.*

**5. Draagvlak**

Dit voorstel geeft geen inhoudelijke wijziging aan het plan Opbroek Noord. Draagvlak is dan ook niet relevant voor dit herstelbesluit.

**6. Aanpak / Uitvoering**

Het herstelbesluit wordt na vaststelling door de gemeenteraad zo spoedig mogelijk doorgezonden naar de Raad van State.

**7. Personeel**

Er zijn geen personele gevolgen van het voorstel voor het functie- en formatieplan.

**8. Communicatie**

Het voorstel gaat deel uit maken van de stukken behorende bij het 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'

**9. Financien**

Er zijn geen financiële gevolgen aan de hand van dit voorstel.

**10. Raadsprogramma**

Wonen, Recreëren en Veiligheid.

gemeente Rijssen-Holten

**Besluit raad**

raadsvergadering: 28 november 2019
agendanummer: 14
griffienummer: 2019-0128

**onderwerp:** Herstelbesluit 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

**overwegingen:**

- Gezien het op 9 mei 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord';
- Gelet op een bij de Raad van State ingebrachte beroepsgrond tegen een onjuiste verwijzing in het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord';
- Gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- Gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 14 november 2019;

**besluit:**

1. Een herstelbesluit te nemen ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'.
2. Artikel 11.3 te herstellen door het vervangen van 'milieuzone - bedrijf' door 'vrijwaringszone'.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 28 november 2019.**

[redacted]

[redacted]

**A.C. Hofland**
**voorzitter**

| Behandeling in/door | Datum | Advies / Besluit |
|---|---|---|
| Commissie Grondgebied | 14-11-2019 | De commissie adviseert het voorstel te behandelen in de raad van 28 november 2019 |
| Raad | [redacted] | |