

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

TAM-omgevingsplan 'Lenteleven'
NL.IMRO.1509.OP000007-ON01

GEANONIMISEERDE VERSIE

Versie 30-03-2026

Deze nota maakt als bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan Lenteleven

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Lenteleven' heeft vanaf 20 november 2025 tot en met 31 december 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken.

De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Tijdens de inzageperiode zijn er zes zienswijzen ingediend, welke in het kader van de anonimiseringsverplichting zijn aangeduid als: zienswijze 1, zienswijze 2 t/m zienswijze 6. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Opzet van de Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een inhoudelijke weergave van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijzigingen aan het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) van de indiener van de zienswijze vervangen door: reclamant.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen – de 'anonimiseringsverplichting' - vloeit voort uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

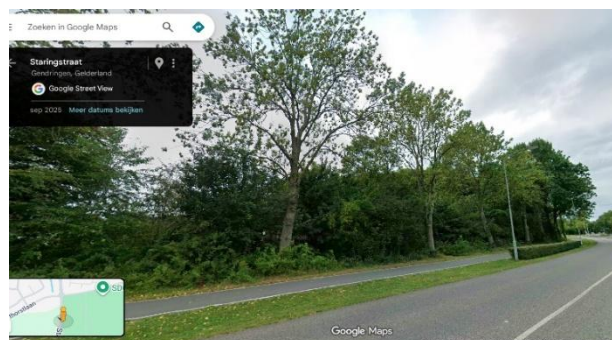
2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is de zienswijze beknopt en zakelijk weergegeven en van een antwoord voorzien. Ook wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven te wijzigen.

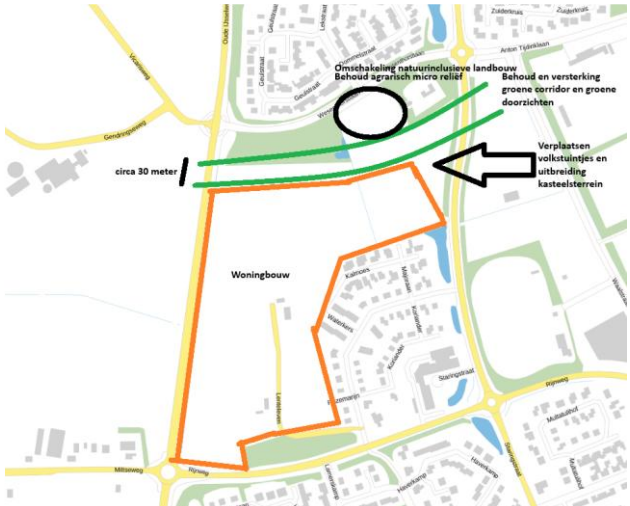
Zienswijze 1	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1	De indiener stelt dat de voorgenomen woningbouw leidt tot aantasting van het ruimtelijk beeld rond kasteel De Wesenthorst, waaronder de historische zichtlijnen, de landschappelijke inpassing en de openheid rondom het monument, waardoor de cultuurhistorische waarden van het kasteel worden aangetast.	Het kasteel is volledig omringd door bomen waarvan de hoogte meer is dan de op ruime afstand voorgenomen bebouwing. De hoogte van de bomen maken dan ook duidelijk dat dit al jaren het geval is, zoals ook blijkt uit de de bijgevoegde luchtfoto's uit 2019 en 2025. De komst van de nieuwe wijk heeft hier geen invloed op. Zie hieronder: 	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.



Zoals hiervoor genoemd is de door de indiener genoemde openheid beperkt tot de bomen die het kasteel omringen. Aan de door de indiener genoemde zijden is geen sprake van open landschap. Zo is aan de oostzijde te zien dat de strook van 40 meter breed tussen het kasteel en de Staringstraat hoofdzakelijk begroeid is met hoge bomen. Datzelfde beeld is te zien aan de zuidzijde richting de volkstuinten. Zie onder andere de hieronder bijgevoegde afbeelding van september 2025. Slechts aan de westzijde is er sprake van agrarisch gebied, maar ook deze zijde wordt bijna volledig uit het zicht onttrokken door de begroeiing en bomen.



		Daarnaast wordt de nieuwbouw van woningen daadwerkelijk op afstand van het kasteel gerealiseerd, om ruimte te (blijven) geven aan het kasteel. Uiteraard verandert de situatie, maar naar mening van de gemeente op een respectvolle wijze aangaande het kasteel. Overigens wordt aan de zuidzijde van het kasteel geen woningbouw gepleegd. Daar blijven de volkstuinten gehandhaafd. Enerzijds vanuit de historie van de hoge gronden, anderzijds om eventueel zicht op het kasteel (waar nu overigens geen sprake van is) vanaf de Staringstraat (zichtlijn) te kunnen creëren. Kortom, er is waar mogelijk rekening gehouden met het positioneren van de nieuwe woningen en het op een respectvolle wijze inpassen van de ruimtelijke belangen van het kasteel binnen de planvorming van Lenteleven. De gemeente is van oordeel dat de door de indiener geschetste openheid rondom het monument niet zal worden beperkt door de uitvoering van het plan Lenteleven.	
Punt 2.	Indiener heeft begin 2021 het herstelplan Landgoed Wesenthorst gedeeld met de gemeente Oude IJsselstreek. Daarin is de ambitie uitgesproken om het vroegere landgoed Wesenthorst te herstellen en te ontwikkelen, om een maatschappelijke meerwaarde te realiseren en het landgoed in stand te kunnen houden. De indiener stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven de in het herstelplan voor Landgoed Wesenthorst beoogde recreatieve toegankelijkheid en maatschappelijke meerwaarde onder druk zet en de openstelling voor wandelaars belemmert.	De gemeente neemt kennis van de ambitie van indiener om het landgoed Wesenthorst verder te ontwikkelen. Indiener kan niet beschikken over de daarvoor benodigde gronden. Indiener heeft, voor zover bekend bij de gemeente, nimmer overeenstemming gezocht en/of gevonden met de eigenaren van de gronden waarop men de beoogde uitbreiding van het landgoed wenst te realiseren. Het TAM-omgevingsplan Lenteleven voorziet echter niet in een belemmering van de recreatieve toegankelijkheid of maatschappelijke meerwaarde van het landgoed. Binnen het plangebied wordt juist ingezet op een groen raamwerk met een parkachtige inrichting, waarin ruimte is voor recreatie en wandelen. In het plan zijn hiervoor onder meer (half)verharde paden opgenomen. De opzet van plan Lenteleven is namelijk dat de woningen worden gerealiseerd binnen een groen raamwerk en een parkachtige omgeving (zie Motivering paragraaf 2.2 – afbeelding 2.10, 2.11 en 2.12). Er is bewust gekozen voor een lage woningdichtheid van circa 18 woningen per hectare om deze ruimtelijke kwaliteit en parkachtige omgeving te kunnen realiseren.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		De gemeente stelt zich op het standpunt dat het TAM-omgevingsplan niet leidt tot een beperking van bestaande gebruiksmogelijkheden van het kasteel dan wel landgoed.	
Punt 3.	In de gemeentelijke Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 is het omliggende gebied aangewezen als belangrijke Groene Verbinding en Groene Doorzicht. Volgens deze structuurvisie wordt woningbouw in dit specifieke plangebied niet wenselijk geacht. Indien er wordt gegeven aan dat toen de ontwikkelingen in het kader van het woningbouwplan Lenteleven meer specifiek werden, deze Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 offline is gehaald en niet meer is terug te vinden. Indien er wordt steld derhalve voor om een alternatieve invulling te geven voor een deel van het plangebied van Lenteleven, gericht op het verminderen van woningbouw in de omgeving van het kasteel en versterking van de groene corridor, zie onderstaande schets. 	In de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven (paragraaf 3.4.2) is ingegaan op de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025. Deze visie is gebaseerd op verouderde krimpscenario's en is ingehaald door actuele beleidskaders, waaronder de Regionale Woonagenda 2023–2030 en de afspraken met het Rijk en provincie in het kader van de Woondeal 1.0 en 1.1. Voor Oude IJsselstreek gaat het om een substantieel aantal van 2500 woningen, waaraan deze ontwikkeling bijdraagt. De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 is betrokken bij de planvorming en opgenomen in de motivering (zie paragraaf 3.4.2 van de motivering). De suggestie dat deze vanwege de woningbouwontwikkeling buiten beschouwing is gelaten, wordt niet gevolgd. In het TAM-omgevingsplan Lenteleven is opgenomen dat de groene buffer tussen Gendringen en Ulft wordt uitgebreid en versterkt, dit wordt gedaan door het restant van het kale agrarische perceel groen in te vullen. In deze groene zone kan woningbouw worden opgenomen, mits ondergeschikt aan de groene zone (beperkt aantal woningen per hectare) en in uitstraling en architectuur passend bij deze zone. Daarom is gekozen voor houten eco-woningen, met een ondergeschikte bouwmassa. Het Beeldkwaliteitsplan voorziet in het toepassen van houten gevels, natuurlijke daken (riet en gras,) en aan één zijde een lage goot. Via artikel 9.5.3 van de planregels is geborgd om bijgebouwen te voorkomen en de vormgeving van de erfafscheidingen (onderling en grenzend aan de openbare ruimte) is streng voorgeschreven (toepassing van natuurlijke materialen). Het verminderen van woningbouw in deze zone zou betekenen dat er een tekort aan woningen ontstaat die nodig zijn om de woningbouwopgave in te vullen of dat er elders in het plan verdicht moet gaan worden. Dat past niet bij de gestelde doelen van de gemeenteraad omtrent het creëren van een groen	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		en luw Achterhoeks woonmilieu. Bovendien is het van belang dat de verdeling van de groene ruimte over het gehele plan (t.b.v. klimaat, gezondheid, maatschappelijk effect) wordt verdeeld en niet alleen rondom kasteel Wesenthorst. Niettemin hebben we bij de planvorming wel degelijk rekening gehouden met de belangen van het kasteel. Weliswaar is er niet gekozen voor een grotere groene buffer zoals de indiener voorstelt, maar we passen wel zichtlijnen toe en circa 75 meter afstand tot het kasteel. Daarnaast is bij de verdeling van de woningtypologieën gekozen om de appartementen en rijwoningen verder van het kasteel te positioneren.	
Punt 4.	Indiener geeft aan dat sinds zij eigenaar zijn geworden van kasteel De Wesenthorst zij zich hebben ingezet om deze cultuurhistorisch en landschappelijk monument in ere te herstellen en toekomstbestendig te maken. Indiener vreest door het handelen van de gemeente Oude IJsselstreek dat al hun gedane inspanningen en investeringen voor niets zijn geweest, te meer daar zij al in 2021 zich hebben gemeld bij de gemeente Oude IJsselstreek en hun plannen hebben voorgelegd.	Dit punt is door indiener ook al eerder (per mail van dd. 6-12-2024) gemeld bij het college. Daarop is aan de indiener onder andere onderstaand schriftelijke meegedeeld (verzonden dd. 19-12-2024 met kenmerk: 944249): <i>U geeft aan dat u een financiële schadeloosstelling wilt omdat u vanwege bouwplannen kosten heeft moeten maken. Als eerste benadrukken wij graag dat er in de formele zin van het woord nog geen sprake is van bouwplannen. De voorbereiding voor het aanwijzen van de uitleglocaties is eind 2020 gestart. Om o.a. grondspeculatie en onrust bij eigenaren/omwonenden van locaties die wel in de verkenning zaten, maar uiteindelijk niet zijn aangewezen te voorkomen, is dit een geheel vertrouwelijk proces geweest. Op het moment van uw aankoop en bij eventueel contact daarna met de gemeente, kan vanwege de vertrouwelijkheid niet anders gecommuniceerd worden dan dat er geen actuele plannen voor Lenteleven waren. Pas met het nemen van het raadsbesluit in april 2021 om Lenteleven aan te wijzen als een van de vijf uitleglocaties, is er sprake van een actueel plan. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Dit raadsbesluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt, een druk overigens die blijft toenemen.</i> <i>Net als ieder ander die meent schade te ondervinden van een ruimtelijk plan, kunt u te zijner tijd een aanvraag voor nadeelcompensatie (planschade) indienen. De wet kent een mogelijkheid voor nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie gaat over schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. De procedure voor een verzoek om schadevergoeding staat los van het besluit dat de schade veroorzaakt. Op dit moment zitten we in de</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		<i>planvormingsfase en is er voor u nog geen sprake van een rechtmatig schadeveroorzakend besluit. Derhalve is er dan ook geen reden om in gesprek te gaan over een schadeloosstelling.</i> De inhoud van deze brief is nog steeds van toepassing en het staat indiener vrij (indien indiener van mening is financieel nadeel van de woningbouwplannen voor Lenteleven te ondervinden) een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.	
Punt 5.	Het advies van Gelders Genootschap (zie bijlage 2 van de zienswijze) in het kader van het stedenbouwkundig plan Lenteleven in relatie tot het kasteel De Wesenthorst benoemt de noodzaak van open zichtlijnen en een afnemende bouwhoogte richting het kasteel. Indiener geeft aan dat deze aanbevelingen niet voldoende juridisch zijn verankerd in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven.	In de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven is onder 4.15.2 opgenomen dat er rekening is gehouden met de aanbevelingen uit het door de gemeente opgevraagde advies van het Gelders Genootschap (Zie motivering - <i>bijlage 17 Commissie erfgoed stedenbouwkundig plan Lenteleven</i>). In het advies van het Gelders Genootschap wordt onder andere aangegeven dat met de bebouwingsdichtheid en de toevoeging van een wadi rekening is gehouden met kasteel De Wesenthorst. Verder geeft het Gelders Genootschap aan dat onderhavig project geen negatief effect heeft op de monumentale waarde van het gebouw. Daarnaast ligt het gebied op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de Gelderse streek Liemers (zie paragraaf 3.2.2 van de motivering). De gemeente stelt zich op het standpunt dat het project rekening houdt met de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van dit landschap. Door het Gelders Genootschap wordt ook geadviseerd rekening te houden met een zichtlijn vanuit De Wesenthorst. Aan de westzijde is een kleine opening aan de achterzijde van het bijgebouw. Vanuit hier zou er sprake kunnen zijn van een beperkte zichtlijn. Als gevolg hiervan is in de planvorming hiermee rekening gehouden door bouwveld N5 , zie bijlage 24 van de Motivering) te roteren, zodat er in deze zone geen sprake is van bebouwing. In een eerdere versie van het plan lag dit ei-vormige woonveld dichterbij het kasteel. Naar aanleiding van een gesprek met de commissie ruimtelijke kwaliteit en de lokale commissie erfgoed én de wens van de eigenaar van het kasteel voor het creëren van een zichtlijn, is na ruimtelijk onderzoek het woonveld westwaarts verschoven.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de nieuw te bouwen woningen en het kasteel, alsmede een potentiële zichtlijn vanuit de buurt op het kasteel. Het ontwerp is dus aangepast door de eivormige footprint iets te roteren en de zichtlijn een groene invulling te geven. Ook het zuidelijke woonveld (N4) is nog iets zuidwaarts gezakt ten opzichte van eerdere ontwerpversies. De gemeente heeft de adviezen van de lokale commissie erfgoed verwerkt. Dit is opgenomen in de Verbeelding, Daarmee is het juridisch geborgd. Verder is in het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan hiermee rekening gehouden. In deze zone is geen hoge opgaande begroeiing toegestaan. Tot slot is in de verbeelding van het TAM-omgevingsplan vastgelegd dat de eco-woningen die het dichtstbij het kasteel zijn gesitueerd een lagere bouwhoogte kennen (max. 10 meter) dan elders in het plan en het is verplicht dat er een lage goot komt (max. 4,5 meter), hierdoor wordt voorkomen dat de eco-woningen een massief en een hogere bouwhoogte krijgen dan elders in het plan.	
Punt 6.	Indiener geeft aan dat hoewel de maximale goot- en bouwhoogte volgens de planregels geleidelijk afneemt van west naar oost, blijft in de zone direct nabij het kasteel een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4,5 meter toegestaan (bouwweld N5) en een bouwhoogte van 11 meter en goothoogte van 6,5 meter toegestaan (bouwweld N4). Indiener geeft aan deze maatvoering te hoog te vinden om de historische zichtlijnen vanuit het kasteel te behouden, dat hierdoor het open karakter verdwijnt dat traditioneel deel uitmaakt van de situering van het kasteel en geldt als te beschermen waarde en het zicht vanaf de kasteelkamers structureel wordt onderbroken.	De door de indiener genoemde 'zone direct nabij het kasteel' (bouwweld N5), ligt op een afstand van minimaal 76 meter aan de westzijde van het kasteel (dichtstbij zijnde bebouwing van gevel tot gevel is op minimaal 84 meter) en wordt zoals onder punt 1 beschreven én middels foto's aangetoond, aan het zicht onttrokken door de bestaande volwassen bomen op het perceel van de indiener zelf (deze zijn hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter). Er is momenteel geen zichtlijn richting de eco-woningen (bouwweld N5), gezien vanuit het kasteel. Het bouwweld N4 (ten zuiden van het ei-vormige woonveld) waar een maximale bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, ligt op 100 meter afstand van het kasteel. Ter verduidelijking hieronder een uitsnede van de stedenbouwkundige verkaveling deze is vertaald naar de verbeelding en ook opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en heeft daardoor een juridisch bindende status.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.



Op grond van het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan (dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017) zijn tot aan de perceelgrens met de functie 'Wonen', agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk met een goot hoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Daarnaast is door het draaien van ei-vormige bouwveld en de vele hoge bomen die tussen de te realiseren woningen en het kasteel in liggen er geen sprake van belemmering van de zichtlijn. Verder geldt dat er in Nederland geen recht op vrij uitzicht is. Dat is een vast gegeven en wordt in de heersende jurisprudentie bevestigd.

Verder is er ook een potentiële zichtlijn vanaf de Staringstraat (over de volkstuinen), deze komt nu niet tot zijn recht door de bosschages op het huidige landgoed van het kasteel. Als indiener door het kappen van bomen op het eigen perceel deze zichtlijn wil maken, zal deze kap getoetst moeten worden aan de gemeentelijke kapverordening/voorschriften

Punt 7.	Indiener stelt dat het kasteel onvoldoende wordt beschermd in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Volgens indiener kan de voorgenomen ontwikkeling leiden tot aantasting van het monument, onder meer door verstoring van zichtlijnen, openheid en ensemblewaarden. Indiener verzoekt om aanvullende waarborging in het TAM-omgevingsplan, zoals beperkingen in bouwhoogte en bescherming van zichtlijnen, om naleving van de bescherming van het rijksmonument zoals vastgelegd in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving bij alle toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving.	De gemeente houdt in het TAM-omgevingsplan rekening met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, zoals vereist op grond van artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hoewel kasteel De Wesenthorst buiten het plangebied ligt, is het betrokken bij de planvorming. In de startnotitie is reeds vastgelegd dat rekening moet worden gehouden met omliggende cultuurhistorische waarden. Daarnaast is advies gevraagd aan het Gelders Genootschap (commissie erfgoed). Naar aanleiding van dit advies is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, onder meer door het versterken van zichtlijnen, het vergroten van de afstand tot het kasteel en het verlagen van de bebouwingsdichtheid in de directe omgeving. Ook is voorzien in een groene bufferzone. In het plan is daarmee rekening gehouden met de ligging en betekenis van het rijksmonument, onder andere door: - Afstand nieuwe woningen - o 'Reguliere' woningbouw ▪ > 104 meter tussen kasteel en nieuwe woningen ▪ > 57 meter tussen kavelgrens kasteel en nieuwe woningen - o 'Ecologisch' woonmilieu in de groene buffer ▪ > 80 meter tussen kasteel en nieuwe woningen ▪ > 47 meter tussen kavelgrens kasteel en nieuwe woningen; - Er komen geen rijwoningen in de buurt van het kasteel, enkel vrijstaande woningen (waaronder eco-woningen) en enkele tweekappers. Rijwoningen en appartementengebouw zijn al zoveel als mogelijk aan de westzijde en zuidzijde van het plan geplaatst. Er is dus gezocht naar een passende bebouwing én bebouwingsdichtheid richting én in de omgeving van het kasteel; - De 'hoge' gronden houden we vrij van bebouwing, daardoor wordt de positie tussen woonbuurt op de lage gronden en het kasteel op de hoge gronden bevestigd; - Introductie van een (potentiële) zichtlijn vanuit het plan naar het huis;	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
-----------------------	---	--	---

		- Introductie van een waterpartij als scheiding tussen Lenteleven en het kasteel. Deze waterpartij is overigens n.a.v. nader onderzoek niet haalbaar, omdat het een doodlopende waterpartij zal worden en naar verwachting een goede waterkwaliteit niet gegarandeerd kan worden. In het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan is een 'natuurlijke' scheiding gecreëerd tussen Lenteleven en het kasteel Wesenthorst. Dit is gedaan door middel van een natuurlijk vormgegeven wadi, maar uiteraard is er ook nog ruimte om met de eigenaren hierover verder te spreken. De gemeente is zich ervan bewust dat de omgeving van kasteel Wesenthorst gaat veranderen en dat dit ingrijpend kan zijn voor de huidige eigenaren. Met het TAM-omgevingsplan Lenteleven wordt het kasteel als cultureel erfgoed omarmd en zichtbaar gemaakt in de buurt. Echter, er speelt in het plangebied meer dan alleen de cultuurhistorische planlaag bij de opzet van het gehele plan. De gemeente is van oordeel erin geslaagd te zijn om het woningbouwplan zodanig te ontwerpen (zie eerder beschreven maatregelen) waarbij met het kasteel op een respectvolle wijze rekening is gehouden. Hiermee is voldaan aan de instructieregels uit artikel 5.130 Bkl. Over de eerder benoemde juridische borging van maatregelen verwijzen we ook naar de beantwoording bij punt 5.	
Punt 8.	Indiener stelt dat de groene bufferzone tussen het kasteel en de nieuwe woningen onvoldoende bescherming biedt voor zichtlijnen en erfgoedwaarden, omdat in het omgevingsplan geen maximale hoogte voor beplanting is vastgelegd. Hierdoor bestaat het risico dat de bufferzone dichtgroeit en het zicht op het kasteel wordt belemmerd. Indiener verzoekt om nadere planologische borging, bijvoorbeeld door het opnemen van een zichtlijn- en erfgoedzone met bijbehorende hoogtebeperkingen.	De gemeente verwijst hiervoor naar paragraaf 'groenelementen' van het Beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel is van het plan en juridisch bindend is. Hieronder staat een uitsnede van de inrichting van het groene raamwerk met legenda. Daaruit kan duidelijk worden afgeleid dat in het betreffende deel van de groene bufferzone welke gelegen is in de zichtlijn en op afstand van ca. 40 meter van het kasteel geen bomen komen, maar ruigtekruiden die een maximale hoogte hebben tussen de 1 meter en 1,5 meter. Deze beoogde zichtlijn blijft dus ook vrij van groen die de hoogte van de zichtlijn kan blokkeren. Het overige deel van de aan te planten groen buffer wordt inderdaad ingeplant. Indien gewenst kan bij de verdere planvorming afstemming met de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		indiener plaatsvinden over de keuze van de beplanting, mits passend bij het gemeentelijk beleid voor toe te passen beplanting en beheer hier van.  Kort gemaaid gras Kruidenrijk gras Ruigtekruiden Struiken Nieuwe boom Bomen handhaven	
Punt 9.	Indiener stelt dat het ontwerp voorziet in een wegenstructuur die is gericht op de ontsluiting van de nieuwe woonbebouwing, zonder inachtneming van de voorkomende flora en fauna en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden op en rond Kasteel De Wesenthorst. Indiener geeft aan dat de voorziene openbare wegenstructuur onnodig dichtbij het kasteelterrein ligt. Deze wegenstructuur leidt tot een toename van verkeersbewegingen in de directe nabijheid van het kasteel. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan het	Met de huidige verkeersstructuur is rekening gehouden om afstand te behouden ten opzichte van het kasteel. De verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe wijk zijn overigens beperkt en ook de toename op de Staringstraat en de Wesenthorstlaan is door de komst van de wijk gering (zie hiervoor ook het verkeersonderzoek – bijlage 18). Op de plankaart 'Ontsluiting langzaam verkeer' in het Beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel uitmaakt van het plan Lenteleven en juridisch bindend is, staat waar de ontsluiting van zowel autoverkeer als langzaam verkeer is opgenomen. Er is bovendien geen sprake van een directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de wijk Lenteleven en de Wesenthorstlaan. De gemeente ziet	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	historische karakter en ontstaat een spanningsveld tussen wonen, verkeer en erfgoed. In het verkeersonderzoek is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de het toenemende verkeer effect op de beleving en gebruikswaarde van het monumentale kasteel.	daarom ook niet in dat verkeersbewegingen de beleving en gebruikswaarde van het kasteel aantasten.	
Punt 10.	Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de parkeerbehoefte, omdat er minder parkeerplaatsen zijn voorzien dan volgens de (oude) parkeernormen nodig is. Daarnaast wijst indiener op nieuwe parkeernormen en vreest dat onvoldoende parkeercapaciteit leidt tot parkeerdruk in de omgeving. Indiener verzoekt om een herijking van de parkeerbehoefte op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.	Er is abusievelijk een fout ontstaan in de verschillende stukken over de gehanteerde parkeernormeringen, de tellingen op eigen terrein en hoeveel parkeergelegenheid het stedenbouwkundig plan kan opnemen. Dat is ook ambtelijk geconstateerd. Het stedenbouwkundig bureau (SAB) heeft een parkeerbalans opgesteld, zoals opgenomen in de bijlage van het beeldkwaliteitsplan. Daarbij zijn enkele per woningtype gehanteerde normen verouderd. Verder is door een verkeerskundig bureau (RHDHV) het verkeersonderzoek uitgevoerd, opgenomen als bijlage (18) bij het ontwerp TAM-omgevingsplan. Ook daar zijn enkele per woningtype verkeerde parkeernormen gehanteerd. Daarnaast is in het verkeersonderzoek een andere gebiedsindeling gebruikt bij het bepalen van de parkeerbalans dan in het stedenbouwkundig plan is gehanteerd (dat maakt de vergelijking lastig) én zijn de parkeerplekken op eigen terrein niet goed vergelijkbaar meegenomen in de balans. Dat maakt één en ander niet consistent. De juiste normen zijn beschreven in de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek (d.d. 5 maart 2024). De gemeente heeft de parkeerbalans dd. februari 2026 opnieuw met de normen uit de nota laten berekenen door het stedenbouwkundig- en verkeersbureau. Daaruit blijkt dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de normen (parkeerbalans van +24 parkeerplekken). Geconcludeerd kan worden dat het stedenbouwkundig plan ruimschoots aan deze parkeernormen voldoet. Het stedenbouwkundig plan is echter een proefverkaveling, het staat een ontwikkelaar vrij om, binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan en het TAM-omgevingsplan, de verkaveling te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan houdt rekening met deze mogelijkheid en biedt enige flexibiliteit in de	Deze zienswijze geeft aanleiding de motivering en de regels op dit punt te actualiseren.

		verkaveling. Mocht dit bij de uitwerking daadwerkelijk van toepassing zijn, dan is de voorwaarde dat er altijd voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de gemeentelijke normen, waarbij de parkeerbalans minimaal '0' moet bedragen én er niet buiten de aangegeven plekken voor parkeren in de openbare ruimte zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het TAM-omgevingsplan kan worden gerealiseerd. Eventueel extra benodigde parkeerplekken vanwege een wijziging in de verkaveling ten opzichte van het stedenbouwkundig plan worden in dat geval binnen op eigen terrein opgelost. De nu geconstateerde +24 parkeerplekken in de balans mag dus worden teruggebracht naar een balans van minimaal '0'. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt, maar dus altijd cf. de gemeentelijke parkeernormering en met een sluitende parkeerbalans. Dit wordt ook als zodanig vastgelegd in de planregels van artikel 11.1 waardoor het ook juridisch is geborgd. De parkeerbalans in het Beeldkwaliteitsplan en het verkeersonderzoek dat als bijlage dient bij het TAM-omgevingsplan worden op de geldende parkeernormering aangepast. Het risico dat eventuele parkeerdruk op de Wesenthorstlaan wordt afgewenteld acht de gemeente niet aannemelijk. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplekken conform de geldende normen. Daarnaast is er geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Lenteleven en de Wesenthorstlaan en is er ook geen parkeergelegenheid aan de Wesenthorstlaan. De gemeente ziet op basis van deze zienswijze aanleiding tot aanpassing van het aantal parkeerplekken in de motivering en de regels van het TAM-omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het verkeersonderzoek dat als bijlage dient bij het TAM-omgevingsplan Lenteleven.	
Punt 11.	Indiener verzoekt om aan het ontwerp TAM-omgevingsplan het volgende toe te voegen: - Bestaande buitenplaats De Wesenthorst;	Het TAM-omgevingsplan betreft een door de gemeenteraad aangewezen locatie voor woningbouw. Er is geen noodzaak de door de indiener genoemde gronden aan het plangebied toe te voegen, omdat er geen wijzigingen t.o.v. het al geldende omgevingsplan ter plaatse worden voorzien.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-

	- Tussen woonwijk en natuurbos Wesenthorstlaan behouden en versterken groene corridor; - Bestaande volkstuintjes aan plan toevoegen en in omgevingsplan herbestemmen naar parkbos met historische zichtlijnen.		omgevingsplan te wijzigen.
Punt 12.	Indiener verzoekt om behoud en het versterken van leefgebied voor vleermuizen en andere zeldzame faunasoorten door aanleg van een Groene Corridor tussen Wesenthorstlaan en beoogde woonwijk Lentelven en door het behouden agrarisch gebied rond De Wesenthorst.	Vanuit de uitgevoerde onderzoeken komen diverse aanbevelingen en maatregelen naar voren voor het versterken van de flora en fauna. Hier wordt onder andere ingegaan op: - Ligging en oriëntatie woningen ten opzichte van essentiële vliegroute voor vleermuizen; - Vleermuisvriendelijke verlichting in besluitgebied. - Versterken te realiseren groenstructuren in de toekomstige situatie. In de verdere uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden, daarnaast wordt dit geborgd in het Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het TAM-omgevingsplan. In het Beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op diverse maatregelen die worden getroffen, zie hiervoor onder andere de paragrafen: 'stedenbouwkundig plan' en 'Beeldkwaliteit openbare ruimte'	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 13.	Indiener verzoekt om geen woningbouw op landbouwgrond aansluitend aan het kasteel realiseren.	Het betreft een locatie die door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 22 april 2021 (raadsvoorstel: 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap') vijf uitleglocaties aangewezen met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen voor de komende tien jaar (tot 2030). Zoals ook in de motivering van het TAM-omgevingsplan is opgenomen. De aanwijzing van woningbouwlocatie Biezenakker is geen onderdeel van deze planologische procedure.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze 2	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener geeft aan dat het ingetekende voetpad (aan de noordoost zijde van het plangebied) is gesitueerd langs de oostzijde van hun woning, direct bij een erker. Deze	De gemeente erkent dat het plan Lentelven zal leiden tot een gewijzigd uitzicht voor indiener. Echter, bij de beoordeling van privacybelangen hanteert de Afdeling bestuursrechtspraak als vaste lijn dat enige mate van inblik	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	zijde van de woning is bewust open en vrij gehouden. De aanleg van een openbaar voetpad op deze locatie leidt tot een aanzienlijke aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat.	vanuit de openbare ruimte inherent is aan wonen in een woonwijk ongeacht of dat aan de rand is, of in het midden van de wijk. Daarnaast is een onverhard voetpad langs woningen in een woonwijk een gebruikelijke en aanvaardbare situatie. Verder is het zo dat de stedenbouwkundige opzet van de wijk op deze locatie juist vraagt om een logische en veilige verbinding voor voetgangers.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 2.	Indiener stelt dat het ingetekende tracé in de praktijk niet uitvoerbaar is, aangezien zich op deze locatie een volwassen treurwilg bevindt.	De maatvoering van de bomen in het stedenbouwkundige plan is niet tot op de meter nauwkeurig. Deze worden in een later stadium ingemeten, bij het opstellen van het inrichtingsplan wordt met huidige bomen (waar het kan) rekening gehouden. De paden zijn ook indicatief ingetekend. Het uitgangspunt is om de boom te behouden en de padenstructuur hierop aan te passen, rekening houdend met voldoende afstand tussen pad en de woning van de indiener. De verdere uitwerking moet uitwijzen in hoeverre het nu ingetekende pad haalbaar is.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Indiener stelt dat de ruimtelijke en functionele noodzaak ontbreekt om langs zijn woning een extra pad te realiseren, omdat er een nabijgelegen (op circa 40 meter) alternatieve route aanwezig is.	Onderdeel van het plan is dat het groen beleefbaar wordt en dat er in het openbare groen gewandeld kan worden. We vinden het belangrijk om, vanwege bovenstaande ambitie, dat er 'rondjes' gelopen kunnen worden. Daarom is dit pad noodzakelijk, als onderdeel van de totale padenstructuur in en rondom Lenteleven. Het is namelijk een verdere aansluiting op een reeds bestaande padenstructuur afkomstig uit het zuiden. De aanleg van dit gedeelte van het onverharde voetpad maakt het mogelijk dat de route noordelijk kan worden vervolgd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze 3 & 4	Zienswijzen 3 en 4 zijn identiek aan elkaar en zijn daarom in de beantwoording samengevoegd.		
	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener stelt dat door het ontwerp TAM-omgevingsplan er sprake is van verlies van vrij uitzicht, openheid en aantasting van het woongenot door bebouwing, beplanting en intensief gebruik nabij de woning.	De gemeente erkent dat het TAM-omgevingsplan Lenteleven zal leiden tot een gewijzigd uitzicht voor indiener. Echter de Afdeling bestuursrechtspraak hanteert als vaste lijn dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de indiener nog steeds een vrij uitzicht behoudt. Het zicht is anders dan op de huidige agrarische gronden, maar er komt geen bebouwing direct aan de overzijde van de straat. Dit is	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		ook als zodanig uit de participatie naar voren gekomen, zodat er op deze locatie juist rekening is gehouden met een groene open structuur (groene centrale zichttas) waar de hele structuur van de nieuwe wijk aan is opgehangen. Indien gewenst kan bij de verdere planvorming afstemming met de indiener plaatsvinden over de keuze van de beplanting, mits passend bij het gemeentelijk beleid voor toe te passen beplanting en beheer hier van. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat indiener niet onevenredig wordt benadeeld.	
Punt 2.	Indiener geeft aan dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning (planschadegevoeligheid / nadeelcompensatie), als gevolg van verlies van vrij uitzicht, toename van bebouwingsdichtheid, visuele impact van hoogbouw, en vermindering van groen.	Het staat indiener inderdaad vrij een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit betreft echter een proces dat los staat van onderhavige procedure.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	De indiener stelt dat het ontwerpplan afwijkt van eerdere toezeggingen, de startnotitie Lenteleven en het locatiepaspoort, en in strijd is met gemeentelijk woningbouwbeleid "Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek". Als voorbeelden worden genoemd: 3a. Verslechtering van de groene buffer (locatiepaspoort juli 2023) In juli 2023 is een locatiepaspoort vastgesteld waarin een brede groene strook in lengterichting links vanuit mijn woning is geschetst. Deze groene zone was bedoeld als landschappelijke overgang en visuele buffer. In het huidige ontwerp: is deze groene strook aanzienlijk smaller geworden; door de toevoeging van een extra lus bij bouwveld N2.	In de startnotitie staan kaders die verder moeten worden uitgewerkt. Voor zover als mogelijk is er gewerkt binnen deze kaders en waar dat niet het geval is, is beargumenteerd hiervan afgeweken. Dit is als zodanig ook gemotiveerd in het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven. In het locatiepaspoort en tijdens alle participatiemomenten is duidelijk aangegeven wat de status is van het locatiepaspoort, namelijk: <i>Door middel van een locatiepaspoort kunnen de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie worden verkend. Het locatiepaspoort is nog geen eindplan, maar vormt aan de hand van ambities de basis voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. Een locatiepaspoort geeft antwoord op de vragen:</i> - <i>Welke ruimtelijke uitgangspunten, wensen en beperkingen spelen er op de locatie?</i> - <i>Welke hoofdstructuur is passend?</i> - <i>Welk woonmilieu is passend op deze plek?</i> - <i>Welke (globale) beeldkwaliteitskenmerken horen daarbij?</i> Ook stond erop alle kaarten en panelen die gedeeld, dan wel gepresenteerd zijn op inloopavonden een disclaimer vermeld:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		<i>Het getoonde beeld laat een eerste vertaling van alle planlagen (ruimtelijke wensen, ruimtelijk beleid en planlagen zoals landschap, cultuurhistorie, water, verkeer en woningbouwprogramma) zien. Dat heeft geleid tot deze visie voor de hoofdstructuur. Het locatiepaspoort legt deze hoofdstructuur en bijbehorende ruimtelijke ambities in grote lijnen vast en daarmee de richting van de verdere uitwerking. Het plan is echter nog in bewerking. De definitieve versie van het locatiepaspoort kan nog wijzigen en in het nog uit te werken stedenbouwkundig plan kunnen bijvoorbeeld de positie van de woonvelden, groene verbindingen danwel verkeersontsluiting evenals maatvoeringen nog wijzigen. Aan deze kaart kunnen daarom geen rechten worden ontleend.</i> Dat erbij de verdere uitwerking in het stedenbouwkundige plan nog wijzigingen zijn aangebracht in enkele delen van het plan lag dan ook in de lijn der verwachting. Het TAM-omgevingsplan kent nog steeds een lage bebouwingsdichtheid (circa 18 woningen per hectare). Er is vanuit het participatieproces in eerste instantie ook bewust gekozen om op een zo laag mogelijke dichtheid in te zetten (richting de 15 woningen per hectare), naarmate het proces is gebleken dat voor de financiële haalbaarheid er meer woningen aan het plan moesten worden toegevoegd. Dit is daarom in de diverse participatiemomenten gecommuniceerd en dus ook gebeurd, maar nog steeds binnen de geldende kaders die vanuit de gemeenteraad waren meegegeven 'tussen de 15-20 woningen per hectare'. Dat dit door indiener als een verslechtering wordt ervaren is te begrijpen, maar met de huidige bebouwingsdichtheid is er nog steeds sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit en meer dan voldoende ruimte voor groene invulling van het openbaar gebied.	
	3b Landmark Lenteleven (STER-aanduiding / woontoren). Een appartementsgebouw past niet binnen het landelijke karakter van het plan; staat haaks op het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de ontwikkeling van mijn woning, waarbij het uitgangspunt was dat men vanaf Uift richting Gendringen vrij zicht moest behouden.	De gemeente erkent en heeft begrip voor de zorgen van indiener over de ruimtelijke verandering. Echter, het appartementengebouw op de STER-locatie is passend in het stedenbouwkundige concept, ruimtelijk aanvaardbaar, voldoet aan de kwaliteitskaders en gemotiveerd in het Beeldkwaliteitsplan en het TAM-omgevingsplan. Het landmark markeert de binnenkomst van Gendringen (Oude IJsselweg) en voorziet in een bepaalde woningbehoefte (appartementen). Er is onderzocht of we dit ook kunnen	

	De bouwhoogte is gedurende het proces verhoogd naar zes woonlagen. Deze verhoging: wijkt af van eerdere communicatie; vergroot de aantasting van uitzicht, privacy en ruimtelijke kwaliteit; en is onvoldoende gemotiveerd. Dit alles leidt tot een ernstige aantasting van het vertrouwen in een zorgvuldige en consistente overheid.	verdelen over de buurt in lagere grondgebonden bebouwing, maar dan was er bij een gelijkblijvend aantal woningen minder ruimte voor de groene structuur, terwijl dat nu juist onderdeel is geweest van de ambities van de hoofdstructuur (locatiepaspoort), bekrachtigd door een Raadsbesluit. Er is gekozen voor een zo groen mogelijke buurt, waar een in het groene landschap opgenomen accentbebouwing (landmark) niet misstaat. Daarbij vinden we het ook relevant te benoemen dat de afstand van de woning van indiener tot het appartementengebouw met slechts drie bouwlagen ruim 130 meter is en de afstand van de woning van indiener tot aan het geplande appartementengebouw van zes bouwlagen is ruim 185 meter.	
Punt 4.	Indiener stelt dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, als gevolg van: volledig verlies van vrij uitzicht, hogere en massalere bebouwing dan eerder gepresenteerd, vermindering van groen, en toevoeging van functies (zoals speelvoorzieningen) in de nabijheid van zijn woning.	De gemeente onderkent dat de realisatie van woningbouw gevolgen kan hebben voor de directe woonomgeving van indiener, waaronder veranderingen in uitzicht en beleving van het gebied. Er bestaat geen recht op het behoud van een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat het uitzicht verandert of (gedeeltelijk) verdwijnt, betekent niet dat een plan in strijd is met een ETFAL De gemeente is van oordeel dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. De gemeente realiseert zich ook dat dit door de indiener anders ervaren kan worden. Juist in dit deel van Lenteleven is rekening gehouden dat er geen bebouwing aan de overzijde van de bestaande bebouwing komt.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze 5			
Punt 1.	Indiener begrijpt dat woningbouw nodig is en begrijpt ook dat woningbouw op deze locatie niet onlogisch is, maar voelt zich niet gehoord in het participatieproces.	Dat indiener zich niet gehoord voelt, doet niets af aan de zorgvuldigheid van het participatietraject dat is doorlopen. In het kader van woningbouwlocatie Lenteleven zijn meerdere participatiemomenten georganiseerd, waaronder inloopavonden en klankbordgroepen. De ontvangen reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere planvorming. Het is dan ook in het kader van het algemeen belang niet mogelijk geweest om alle individuele wensen over te nemen. Daarbij zijn te allen tijde alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Daarbij hebben we het algemeen overkoepelende belang laten	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		prevaleren en de gemaakte keuzes deugdelijk gemotiveerd. Een van de punten die uit de participatie naar voren is gekomen is dat op deze locatie de speeltuin en de groene (zicht-)as behouden moeten blijven, dat is ook als zodanig opgenomen in het TAM-omgevingsplan.	
Punt 2.	De indiener stelt dat hij in een vroeg stadium heeft geparticipeerd en daarbij onder meer aandacht heeft gevraagd voor de massaliteit en hoogbouw in het plangebied. Volgens de indiener heeft deze inbreng er niet toe geleid dat het plan is aangepast, maar juist dat een plan met een grotere ruimtelijke impact in procedure is gebracht. Ter onderbouwing wordt verwezen naar een eerder stedenbouwkundig concept van 14 november 2023 en het definitieve concept van 15 april 2024. Waarbij indiener opmerkt dat het uitgeefbaar gebied is vergroot. De indiener stelt dat de participatie daardoor niet op basis van gelijkwaardigheid heeft plaatsgevonden en dat hij zich niet serieus genomen voelt.	Indiener stelt dat er sprake is van een massale invulling van het plangebied vanwege de geplande hoogbouw. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn enkele aanpassingen doorgevoerd, waaronder de toevoeging van beperkt extra uitgeefbaar gebied (onder meer in het door indiener genoemde bouwveld N2 'niervormig'). De gemeente acht het van belang te benadrukken dat het realiseren van een wijk met een zeer lage woningdichtheid, een betaalbaar woningbouwprogramma, een hoog aandeel openbaar groen en ruime afstand tot bestaande bebouwing, financieel een aanzienlijke opgave vormt. Om deze kwaliteit te kunnen borgen, is het noodzakelijk gebleken om op enkele plekken binnen het plangebied woningen toe te voegen gedurende de planvorming. Deze beperkte toevoegingen doen echter geen afbreuk aan het totaal van het stedenbouwkundig concept. Ook na deze aanpassingen kent het plan nog steeds een uitzonderlijk lage woningdichtheid, die substantieel lager ligt dan gebruikelijk is bij uitleglocaties. Het groene raamwerk, de openbare ruimte en de landschappelijke inpassing blijven leidend in de opzet van Lenteleven. De groene zichtas in het midden van de wijk is nog steeds gehandhaafd en voortgekomen uit de participatie om de omgeving van de huidige speeltuin te handhaven en groen in te richten. De gemeente is van oordeel dat hiermee een zorgvuldige en evenwichtige afweging is gemaakt tussen: - ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid; - behoud van groenruimte; - afstand tot bestaande bebouwing. Om bovenstaande punten te borgen is het ook noodzakelijk dat er op een tweetal locaties gestapelde woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Indien er minder of geen gestapelde woningbouw in het plan wordt opgenomen is het gevolg hiervan dat er meer grondgebonden woningen worden toegevoegd. Daar er ook allerlei andere functies al reeds in het plan zijn verwerkt (planlagen zoals waterberging, verkeer, groen etc.), bestaat er een grote kans	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		dat de groene buffer tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk verder wordt ingekrompen om grondgebonden woningen toe te voegen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de indiener nog steeds een vrij uitzicht behoudt. Het zicht is anders dan op de huidige agrarische gronden/speeltuin, maar er komt geen bebouwing direct aan de overzijde van de straat. Dit is ook als zodanig uit de participatie naar voren gekomen, zodat er op deze locatie juist rekening is gehouden met een groene open structuur (groene zichtas) waar de hele structuur van de nieuwe wijk aan is opgehangen en voldoende afstand tussen de nieuwbouw en bestaand Lenteleven. Gelet hierop stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.	
Punt 3.	De indiener stelt dat de bouwmogelijkheden te massaal zijn. Als voorbeeld wordt gegeven dat op basis van het ontwerp-omgevingsplan de mogelijkheid wordt geboden om een appartementencomplex van 59 appartementen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 20 meter zodat er tot zes lagen hoog gebouwd kan worden. Indiener stelt dat bouwmogelijkheden van die omvang niet passen bij de structuur van Gendringen en niet in de wijk Lenteleven.	Het plangebied Lenteleven is in gemeentelijk beleid aangewezen als strategische uitbreidingslocatie voor de kern Gendringen en een sleutelproject in de Woondeal 1.0 en de Regionale Woonagenda 2023-2030. Lenteleven maakt deel uit van vijf door de raad aangewezen uitleglocaties die gezamenlijk bijdragen aan de regionale woningbouwopgave van circa 2.500 woningen. Dit brengt met zich mee dat binnen deze locaties wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Gestapelde woningbouw hoort daar ook bij. Hiermee worden verschillende doelgroepen bediend, wordt een toekomstbestendig en gevarieerd woonmilieu gerealiseerd en wordt de woningbouwopgave gecombineerd met het behoud van een groen raamwerk door een lagere woningdichtheid per hectare. De maximale bouwhoogte van 20 meter is niet willekeurig gekozen, maar sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van Lenteleven, waarin een accent is voorzien aan de entree van Gendringen, de wens om een herkenningspunt te creëren die de wijk en Gendringen ruimtelijk verankert en de behoefte aan differentiatie in woningtypen en bebouwingsvormen. Een bouwhoogte van 20 meter is niet uitzonderlijk en wordt in uitbreidingswijken regelmatig toegepast. Indiener stelt tevens dat de bouwmogelijkheden te massaal zijn. De massaliteit van een gebouw wordt niet alleen bepaald door het aantal	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		bouwlagen of de maximale bouwhoogte. Er is ook rekening gehouden met de afstand tot omliggende woningen, de situering ten opzichte van de openbare ruimte, de aanwezigheid van groenstructuren en de vormgeving van overgangszones tussen hoog en laag (hier is sprake van eerst max. 3 bouwlagen en vervolgens in de meest noordelijke punt max. 6 bouwlagen). De afstand van het appartementengebouw tot de woning van indiener met drie bouwlagen is ruim 130 meter en de afstand van de woning van indiener tot aan het geplande appartementengebouw van zes bouwlagen is ruim 185 meter. Het appartementengebouw is verder omgeven door een groen raamwerk en langzaam verkeersroutes, ingebed als een solitair accent in het groene landschap en onderdeel van een gevarieerd woonmilieu waarin laagbouw en gestapelde bouw elkaar aanvullen. Hierdoor ontstaat geen onevenredige of onredelijke aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of het woon- en leefklimaat. Hoewel Gendringen overwegend laagbouw kent, komen binnen Gendringen meerdere voorbeelden voor van gestapelde bouw en hoogteaccenten. Nieuwe ontwikkelingen hoeven niet identiek te zijn aan bestaande bebouwing, zolang deze passen binnen een logische stedenbouwkundige opzet. De ontwikkeling van Lenteleven betreft een nieuwe woonwijk en geen kopie van de bestaande bebouwing. De differentiatie in bouwhoogtes is daarbij een bewuste keuze om te komen tot een toekomstbestendig, gevarieerd en duurzaam woonmilieu. De gemeente vindt het belang van een gedifferentieerd woningbouwprogramma en een efficiënte ruimtelijke inrichting zwaar wegen. De bouwhoogte en omvang van het appartementengebouw zijn op basis hiervan bepaald en stedenbouwkundig gemotiveerd. Het belang van indiener bij behoud van een volledig laagbouwbeeld is meegewogen, maar vormt geen doorslaggevende reden om de ontwikkeling te beperken. De zienswijze geeft geen aanleiding om de bouwmogelijkheden in het ontwerp-TAM-omgevingsplan Lenteleven aan te passen. De toegestane bouwhoogte en omvang van het appartementengebouw zijn ruimtelijk	
--	--	---	--

		aanvaardbaar, passen binnen de beleidskaders en dragen bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige wijkontwikkeling.	
Punt 4.	De indiener stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan niet voldoet aan de startnotitie en het locatiepaspoort Lenteleven. Als voorbeeld wordt genoemd dat in de startnotitie een aantal uitgangspunten voor het woningbouwprogramma geformuleerd staan. Een van die uitgangspunten is dat de woningtypologie moet worden afgestemd op nieuwe woonwensen, zoals bouwkavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, tiny houses en flexwoningen. Indiener stelt dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan als het gaat om het realiseren van een appartementencomplex van zes bouwlagen. Uit het locatiepaspoort blijkt volgens indiener niet duidelijk wat deze aanduiding betekent.	De startnotitie en het locatiepaspoort zijn richtinggevende documenten en geen juridisch bindende kaders. Dit is ook als zodanig verwoord in genoemde documenten en tijdens participatiemomenten. De uitgangspunten hieruit zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan met een dorps, groen en ruimtelijk karakter, lage woningdichtheid en differentiatie in woningtypen. Het hoogteaccent wordt bewust ingezet en doet niet af aan het totale karakter van Lenteleven. Met het appartementengebouw wordt voldaan aan de wens om een divers woningbouwprogramma te creëren dat aansluit bij de woonwensen. Daarmee is er geen sprake van strijd met het gemeentelijk beleid. Op de referentiebeelden staan inderdaad appartementen, zoals indiener aangeeft. Een bouwhoogte van 20 meter is daarbij passend, 18 meter aan bouwlagen, en 2 meter aan architectonische ontwerprijimte (hogere vloer, plint voor overhangende balkons, dakrand om installaties uit het zicht te halen, etc.). Een extra bouwlaag is niet mogelijk. We willen de architect enige beweegruimte geven om te kunnen voldoen aan de beeldkwaliteitseisen. Het kan zijn dat daar ruimte voor nodig is en we willen in dat geval niet alsnog een procedure doorlopen. Dat de 20 meter daadwerkelijk wordt gerealiseerd is niet zeker, het betreft een maximaal <u>toegestane</u> bouwhoogte.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 5.	Indiener stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan in strijd is met het beleid "Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek", omdat met het toestaan van een appartementengebouw van zes bouwlagen niet aan de uitgangspunten wordt voldaan. Daarnaast is indiener van mening dat uit de financiële onderbouwing van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven blijkt dat het appartementengebouw een aanzienlijk aandeel in de financierbaarheid heeft, waaruit zou blijken dat er vooral financiële overwegingen en	Zoals de titel al zegt is het rapport 'Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek' een rapport en geen beleidsstuk. Het rapport beschrijft het proces dat is doorlopen tot aan de keuze voor de locaties in 2021, een uitleg van de werkwijze en een beschrijving van de gemaakte afwegingen om tot de keuze van de locaties te komen. Zie ook de beantwoording bij punt 3 en 4 over de motivering en afwegingen ten aanzien van het appartementengebouw.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	geen ruimtelijke motieven aan het inpassen van het appartementengebouw ten grondslag liggen.		
Punt 6.	Indiener geeft aan dat het gebied tegenover zijn woning de aanduiding en functie "Groen" heeft gekregen. Indiener stelt dat deze aanduiding ongewenste functies en bouw mogelijkheden toestaat die het woon- en leefklimaat aantasten. Als voorbeeld wordt genoemd dat op basis van de planregels het mogelijk is dat er tegenover de woning van indiener speelvoorzieningen, ondergrondse containers en parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Indiener stelt tevens dat het plangebied moet worden ingericht conform het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan, maar dat onvoldoende duidelijk is waar precies voorzieningen, paden, parkeerplaatsen en beplanting worden gerealiseerd. De indiener voert aan dat speelvoorzieningen en ondergrondse containers kunnen leiden tot geluidsoverlast en dat op grond van de planregels ook lichtmasten tot vier meter hoog zijn toegestaan, wat tot lichtoverlast kan leiden. Tot slot stelt de indiener dat binnen de bestemming "Groen" bouwwerken en gebouwen tot drie meter hoog zijn toegestaan, wat kan leiden tot plaatsing van hoge objecten of schermen pal voor zijn woning. Hij verzoekt daarom om beperking van deze bouw- en gebruiksmogelijkheden, zodat rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.	De bestemming 'groen' is primair bedoeld voor groenvoorzieningen en verblijfskwaliteit. Parkeervoorzieningen in het groen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatste van een specifieke aanduiding. Daarnaast zijn op grond van het huidige bestemmingsplan op deze locatie vergelijkbare functie toegestaan. Binnen de huidige bestemming 'groen' zijn eveneens speelvoorzieningen, kunstwerken, ontmoetingsplekken, water, nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook daar geldt dat gebouwen tot 3 meter hoog mogen worden gerealiseerd en dat speeltoestellen tot 4 meter hoog zijn toegestaan. Voor masten en kunstwerken geldt onder het huidige plan zelfs een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het TAM-omgevingsplan Lenteleven zijn de bouw mogelijkheden niet verruimd en op onderdelen juist beperkter, bijvoorbeeld doordat (licht)masten binnen de bestemming 'groen' maximaal 4 meter hoog mogen zijn. Voor de gronden met de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' geldt eveneens dat onder het huidige bestemmingsplan reeds parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, ondergrondse containers en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De maximale bouwhoogtes voor gebouwen (3 meter) en overige bouwwerken (3 meter) worden niet gewijzigd ten opzichte van de huidige planologische situatie. De inrichting van het gebied dient te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan. Deze plannen zijn richtinggevend voor de uitvoering. Daarbij geldt dat de exacte situering van paden, beplanting en voorzieningen in de uitvoeringsfase nader wordt uitgewerkt. In het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan zal worden verduidelijkt dat de weergegeven locaties indicatief zijn. Bij de verdere uitwerking worden omwonenden betrokken, zodat waar mogelijk rekening kan worden gehouden met de omgeving.	Deze zienswijze geeft aanleiding het Beeldkwaliteitsplan op dit punt te verduidelijken.

		Ten aanzien van speelvoorzieningen geldt dat deze gebruikelijk zijn binnen woonwijken en passen binnen het beoogde woonmilieu. Hiervoor gelden ook geen specifieke regels. Alleen bij speelvoorzieningen waar extra overlast te verwachten valt zoals een skatepark, voetbaalkooi en dergelijke is het gebruikelijk nader te onderzoeken of voldaan wordt aan een goed woon- een leefklimaat. De speeltuin is voorzien binnen het ovaalvormige gebied zoals aangeduid op de plankaart 'spelen' in het Beeldkwaliteitsplan. Het betreft een groene en natuurlijke speelvoorziening. Verlichting is hier niet voorzien, mede gelet op de ecologische uitgangspunten, waaronder de bescherming van vliegroutes van vleermuizen. Uit de participatie is naar voren gekomen dat het een wens was om de speelvoorziening op een centrale plek te behouden in de wijk, aan die wens is invulling gegeven. Voor ondergrondse containers geldt dat de exacte locatie en uitvoering onderdeel zijn van de uitvoeringsfase, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. Bovendien is de door de indiener genoemde locatie hiervoor onlogisch, daar er op die locatie geen nieuwe woningen worden gerealiseerd en er geen verbinding is voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande wijk Lenteleven en de nieuwe wijk Lenteleven. Dat binnen de bestemming 'groen' bouwwerken tot 3 meter hoog zijn toegestaan, betekent niet dat dergelijke voorzieningen automatisch of zonder ruimtelijke afweging worden gerealiseerd. Het gaat om een planologische mogelijkheid die flexibiliteit biedt voor de inrichting van een groot groen gebied. Uit het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan volgt dat op deze locatie wordt ingezet op een groene inrichting van de openbare ruimte. Er bestaat geen aanleiding om uit te gaan van plaatsing van bijvoorbeeld een geluidsscherm pal voor de bestaande woningen. Tot slot geldt dat het TAM-omgevingsplan geen nieuwe of zwaardere gebruiksmogelijkheden introduceert dan planologisch reeds mogelijk was. De mogelijkheden waar indiener op wijst, bestonden grotendeels ook onder het huidige bestemmingsplan.	
--	--	--	--

		In het Beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beplantingsplan zal worden toegevoegd dat de locaties voor parkpaden en beplanting indicatief zijn, omdat de exacte situering onderdeel is van de verdere uitwerking van het plan.	
Punt 7.	Indiener verzoekt om het ontwerp TAM-omgevingsplan Lenteleven gewijzigd vast te stellen waarbij wordt voorgesteld om de bebouwing (incl. appartementengebouw), maximaal te laten bestaan uit drie bouwlagen, het later toegevoegde uitgeefbaar gebied (wat nu een laars vorm is geworden) te schrappen, de voorziene speellocatie verder naar links te projecten in de lijn met het huidige speeltoestel en de bomen die voor de woning van indiener zijn geprojecteerd verder naar achteren te plaatsen.	Op het verzoek van de indiener over het type bebouwing en de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de planvorming is uitgebreid ingegaan bij de beantwoording van punt 2, punt 3 en punt 4 van deze zienswijze. De inrichting van de speeltuin (niet zijnde de locatie) en de situering van de beplanting kan meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het plan. Voor de verdere uitwerking van het inrichtings- en beplantingsplan zal met de aan- en omwonenden overleg plaatsvinden.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze 6			
Punt 1.	Indiener stelt dat door het vervallen van het gebruik van de gepachte akkerbouwgronden binnen het plangebied, de agrarische en bedrijfsmatige belangen onvoldoende zijn meegewogen. Tevens geeft indiener aan dat er geen alternatief is geboden voor deze pachtgronden waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering wordt bedreigd.	De gemeente begrijpt dat de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft voor het huidige agrarische gebruik van gronden binnen het plangebied. Dit gebruik is ook als zodanig onderkend in de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan, waarin is beschreven dat het plangebied in de bestaande situatie voornamelijk agrarisch in gebruik is. De locatie Lenteleven is in gemeentelijk en regionaal beleid aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw en voorziet in een aantoonbare en urgente behoefte aan woningen, waaronder een groot gedeelte betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. De gemeente vindt dit een zwaarwegend belang. De gemeente is niet gehouden om in het kader van de planologische besluitvorming te voorzien in de bedrijfsmatige belangen van gebruikers, vervangende gronden of andere vormen van compensatie. Eventuele gevolgen voor pachtverhoudingen en bedrijfsvoering zijn privaatrechtelijk van aard en vallen buiten de reikwijdte van dit TAM-omgevingsplan en zal in eerste instantie bezien moeten worden tussen de grondeigenaar en de pachter.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

3. Nota van wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wijzigingen in de motivering, de regels en de verbeelding van het TAM-omgevingsplan.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

- Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt in de regels van het TAM-omgevingsplan in artikel 12.1 'Parkeerregeling' het volgende gewijzigd:

Om de woningen in gebruik te nemen dienen voldoende parkeerplekken gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden, waarbij het totaal aantal parkeerplekken in de openbare ruimte niet meer mag bedragen dan 372 parkeerplekken. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de aan de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

- Naar aanleiding van zienswijze 5 wordt in bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan en bijlage 4 het inrichtings- en beplantingsplan toegevoegd dat de locaties voor parkpaden en beplanting indicatief zijn en dat de exacte situering hiervan onderdeel is van de verdere uitwerking van het plan.

Motivering

- Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt in de motivering van het TAM-omgevingsplan paragraaf 2.2 herschreven. Hiervoor is het aantal genoemde parkeerplekken vervangen waarmee de volgende tekst ontstaat:

Parkeren

In totaal kent de ontwikkeling een parkeerbehoefte van 451 parkeerplekken. In het stedenbouwkundig plan zijn 475 parkeerplekken voorzien (inclusief het parkeren op eigen terrein dat minder meetelt).

- Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt in de motivering van het TAM-omgevingsplan paragraaf 4.16.2.2 herschreven. Het parkeren in het stedenbouwkundig plan, motivering en het onderzoek is op elkaar afgestemd en afgestemd op de parkeernormen van de gemeente. Er zat enige discrepantie tussen de gehanteerde parkeernormen en het berekenen van de parkeerplekken op eigen terrein. Hiervoor is de volgende tekst geactualiseerd:

Parkeren - Parkeerbalans stedenbouwkundig plan

Zoals eerder aangegeven gaat het stedenbouwkundig plan uit van de bouw van 226 woningen. In verband met enige programmatische flexibiliteit binnen dit stedenbouwkundig plan laten de regels van dit TAM-omgevingsplan iets meer woningen toe, namelijk maximaal 247 woningen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormeringen (publicatie: Parkeernormeringen Gemeente Oude IJsselstreek, maart 2024; zie bijlage 2 bij de Regels).

Parkeren vindt in de basis plaats in parkeerhoven tussen de woningen en op eigen terrein. Het overige parkeren vindt plaats op enige afstand aan de centrale straat. Er zal een parkeerverbod zone ingesteld worden voor de wijk Lenteleven en de parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om te handhaven op foutparkeren.

Het verkeerskundig bureau (RHDHV, zie bijlage 18 bij de Motivering) heeft het stedenbouwkundig plan doorgerekend om te toetsen of het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormeringen. Het plan is verdeeld in 3 telgebieden (zie afbeelding 4.11), zodat de parkeerplekken evenwichtig en passend bij het beoogde programma zijn verdeeld over het gehele plan. Het stedenbouwkundig plan heeft op basis van de 226 woningen een parkeerbehoefte van 451 parkeerplekken. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met 475 parkeerplekken, verdeeld over 372 parkeerplekken in de openbare ruimte en 103 opstelplekken op eigen terrein.

Bij de parkeercapaciteit op eigen terrein is een reductiefactor toegepast, cf. de gemeentelijke telwijze (zie de eerder aangegeven publicatie parkeernormeringen). Zo tellen twee opstelplekken achter elkaar slechts als 1,5 parkeerplek mee in de parkeerbalans, omdat in de praktijk blijkt dat deze twee opstelplekken niet altijd worden gebruikt. Twee opstelplekken naast elkaar tellen wél mee als 2 parkeerplekken in de balans. Bij de aangegeven 103 opstelplekken op eigen terrein is al met deze reductiefactor rekening gehouden.

Dat betekent dat het stedenbouwkundig plan een positieve parkeerbalans kent, van +24 parkeerplekken. Deze geconstateerde overcapaciteit is volledig toe te schrijven aan de openbare ruimte. Overigens hoeft deze overcapaciteit niet daadwerkelijk gerealiseerd te worden, zolang de parkeerbalans maar nul of positief blijft. Er worden altijd maximaal 372 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd, nooit meer. Minder mag wel, zolang alle telgebieden een positieve parkeerbalans houden.

Met deze parkeerbalans is aangetoond dat het stedenbouwkundig plan (ruimschoots) kan voldoen in de parkeerbehoefte.

Flexibiliteit in programma en parkeerbalans

De regels laten echter in het woonprogramma flexibiliteit toe. Er mogen maximaal 247 woningen worden gerealiseerd. De geconstateerde overcapaciteit van +24 parkeerplekken in de openbare ruimte die cf. het stedenbouwkundig plan kunnen worden aangelegd, mag voor dit extra woonprogramma worden ingezet. Dat kan eventueel binnen een andere sector (sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop en/of dure koop). In het uit te werken plan worden echter -zoals hierboven reeds aangegeven- altijd maximaal 372 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd. Eventuele extra benodigde parkeerplekken in geval er meer woningen gerealiseerd worden (maximaal 247 woningen) en de te gebruiken geconstateerde overcapaciteit van parkeerplekken in de openbare ruimte niet leidt tot een sluitende parkeerbalans, worden dus niet in de openbare ruimte gerealiseerd, maar op eigen terrein.

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is 'Bijlage 3 – Beeldkwaliteitsplan' bij de regels aangepast op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek 2024'. Er zat enige discrepantie tussen de gehanteerde parkeernormen en het berekenen van de parkeerplekken op eigen terrein. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn conform verwerkt in het de Motivering en Regels van het TAM-omgevingsplan (zie ook bovenstaand). Derhalve is op het Beeldkwaliteitsplan de datum aangepast van oktober 2025 naar maart 2026.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 is 'Bijlage 18 – verkeersonderzoek' aangepast op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek 2024'. Er zat enige discrepantie tussen de gehanteerde parkeernormen en het berekenen van de parkeerplekken op eigen terrein. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn conform verwerkt in de Motivering en Regels van het TAM-omgevingsplan (zie ook bovenstaand).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Motivering

Waar	Was	Wordt	Motivering
Paragraaf 2.2 – tabel 2.1	Titel tabel: Woonprogramma met het prijspeil op 1 januari 2025 Huur, sociaal Huur, midden (tot €1.184,82 per maand) Koop, goedkoop (tot €260.000) Koop, betaalbaar (tot €370.000)	Titel tabel: Woonprogramma met het prijspeil op 1 januari 2026 Huur, sociaal (tot € 932,93) Huur, midden (tot €1.228,07 per maand) Koop, goedkoop (tot €269.000) Koop, betaalbaar (tot €382.000)	Het prijspeil en de tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.
Paragraaf 3.3.1	Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare huur ingegaan, een wet die de middenhuur reguleert. Jaarlijks stelt het Rijk het prijsplafond van middenhuur vast. Per 1 januari 2025 is de maximale middenhuurprijs €1.184,82. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 370.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1.009 betaalbare woningen. De overige woningen vallen in de duurdere categorie (boven € 370.000 prijspeil 2025).	Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare huur ingegaan, een wet die de middenhuur reguleert. Jaarlijks stelt het Rijk het prijsplafond van middenhuur vast. Per 1 januari 2026 is de maximale middenhuurprijs €1.228,07. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 382.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1.009 betaalbare woningen. De overige woningen vallen in de duurdere categorie (boven € 382.000 prijspeil 2026).	Het prijspeil en de tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.

Paragraaf 4.4.1	Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.	Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.103 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.	In de motivering was de verkeerde verwijzing opgenomen. In het onderzoek wegverkeerslawaaï stond het wel goed.
	Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken.	Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, in de omgeving van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken.	Mede op basis van hetgeen in paragraaf 4.3 is beoordeeld suggereerde deze tekst wat anders dan de aanwezige situatie. De tekst is daarom aangepast.
Paragraaf 4.4.2	In de tabel hoogste gezamenlijke waarden per woongebied: Incl. aftrek art g	In de tabel hoogste gezamenlijke waarden per woongebied: Excl. aftrek art g	Dit was een ommissie in de tabel.
Paragraaf 5.7 Motivering Ad artikel 20.6 (tijdvak)		In de toelichting op artikel 20.6 van de planregels is het een en ander aangegeven over fasering van de ontwikkeling en grondverwerving door de gemeente, dit in relatie tot het door de gemeente beoogde grondgebruik (indeling openbare ruimte en verkaveling) en doorsnijding van eigendommen. Daaruit blijkt dat de gemeente een eindbeeld voor ogen heeft met de locatie Lenteleven en aanstuurt op tijdige realisatie. Vanuit die optiek kiest de gemeente voor de inrichting van het kostenverhaal voor het model met tijdvak (het model voor integrale gebiedsontwikkelingen).	Passage toegevoegd dat het een integrale ontwikkeling betreft en dat om die reden is gekozen voor een model met tijdvak.
Paragraaf 5.7			Als gevolg van de actualisatie in de kostenverhaalsregels en bijlagen ten aanzien van het kostenverhaal is ook de Motivering waarin deze regels uitgelegd zijn geactualiseerd.

3.2.2 Regels

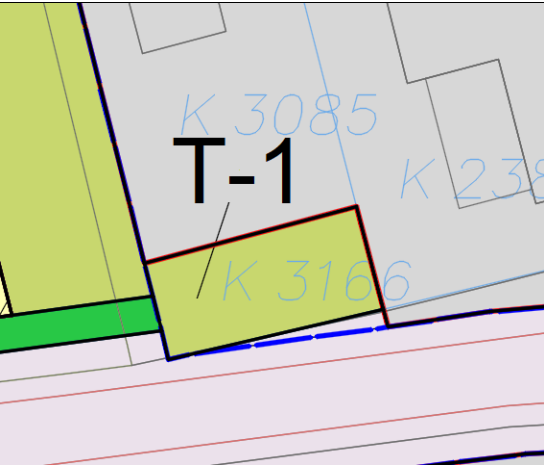
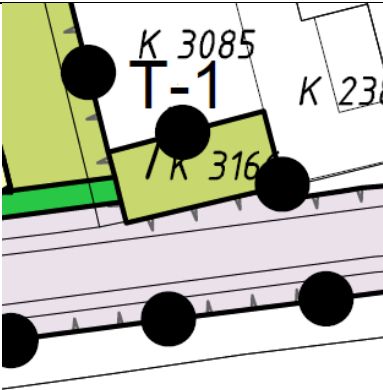
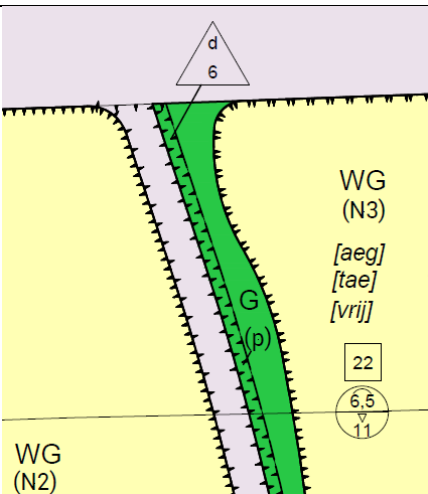
Waar	Was	Wordt	Motivering
Art. 2.20	Betaalbare koopwoning Dit betreft koopwoningen met een prijsgrens tot maximaal € 370.000 (prijspeil 2025) , die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de CPI-prijsindex van alle huishoudens	Betaalbare koopwoning Dit betreft koopwoningen met een prijsgrens tot maximaal € 382.000 (prijspeil 2026) , die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de CPI-prijsindex van alle huishoudens	Het prijspeil en de tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.
Art. 2.36	Goedkope koopwoning Dit betreft koopwoning met een prijsgrens tot maximaal € 260.000 (prijspeil 2025) , die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de CPI-prijsindex van alle huishoudens	Goedkope koopwoning Dit betreft koopwoning met een prijsgrens tot maximaal € 269.000 (prijspeil 2026) , die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de CPI-prijsindex van alle huishoudens	Het prijspeil en de tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.
Art. 2.37	Inbrengwaarde De waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in: a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten, zoals bedoeld in de onderdelen A3 en B van de kostensoortenlijst; c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a, zoals bedoeld in de onderdelen A5 en B3 van de kostensoortenlijst;	Inbrengwaarde De waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in: a. de waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, zoals bedoeld in onderdeel B1 van de kostensoortenlijst en de waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, zoals bedoeld in onderdeel A2 van de kostensoortenlijst; b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en	In de definitie van het begrip inbrengwaarden kwamen enkele omissies voor. Verder was in sub d ook onderdeel A6 van de kostensoortenlijst genoemd. Deze behoort echter niet tot de inbrengwaarden en is om die reden verwijderd.

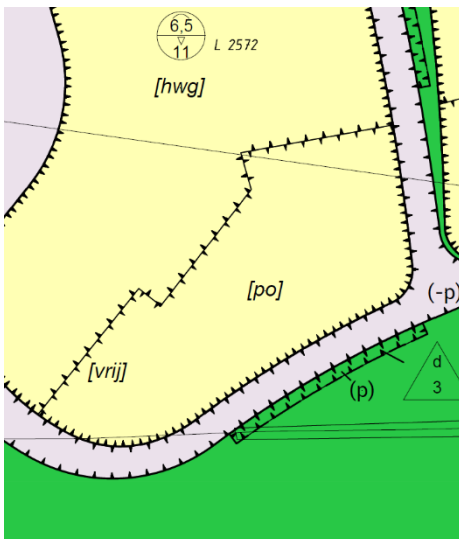
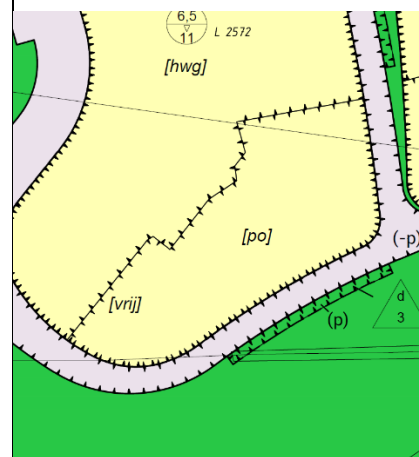
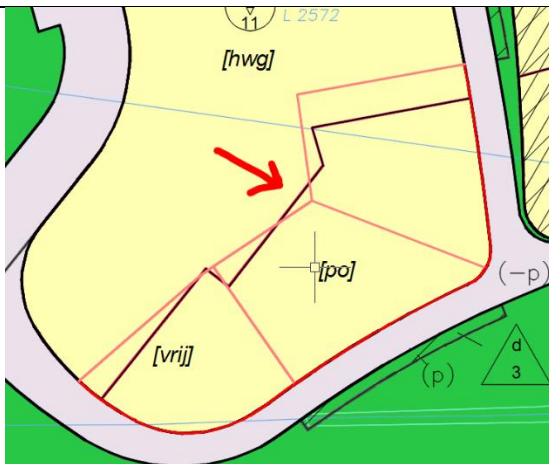
	d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder B1 van de kostensoortenlijst, zoals bedoeld in de onderdelen A6 en B4 van de kostensoortenlijst.	beperkte rechten of zakelijke lasten, zoals bedoeld in de onderdelen A3 en B2 van de kostensoortenlijst; c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a, zoals bedoeld in de onderdelen A5 en B3 van de kostensoortenlijst; d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder B1 van de kostensoortenlijst, zoals bedoeld in de onderdeel B4 van de kostensoortenlijst.	
Art. 9.5.1 lid f	voor het bouwen van woningen twee-aaneen, vrijstaande woningen of bijbehorende bouwwerken bij deze woningen geldt dat per m ² verhard oppervlak voorzien wordt in 20 mm waterbergend vermogen op eigen terrein ;	voor het bouwen van woningen twee-aaneen, vrijstaande woningen of bijbehorende bouwwerken bij deze woningen geldt dat op eigen terrein per m ² verhard oppervlak 20 millimeter waterbergend vermogen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hier wordt voor het verhard oppervlak uitgegaan van een rekenfactor van 50% van het bouwperceel, ongeacht het werkelijke (huidige) verhardingspercentage '.	Bij nadere beoordeling voldeed de opgenomen regeling niet helemaal. Deze is nog iets aangepast.
Regels en bijlage m.b.t. kostenverhaal	1. Alles was opgenomen voor prijspeil 01-01-2025. 2. Gerealiseerde kosten (m.n. onderzoeken) gingen uit van boekwaarde per 31-12-2024. 3. De raming van de grondopbrengsten was gebaseerd op het	1. De berekeningen zijn aangepast naar prijspeil 01-01-2026. 2. De gerealiseerde kosten (m.n. onderzoeken) sluiten aan op boekwaarde per 31-12-2025. 3. Het grondprijzadvies is aangepast aan de actualiteit. Dat heeft geleid tot	De regels en bijlagen met betrekking tot het kostenverhaal betreffen een actualisatie. Tussen het ontwerp TAM-omgevingsplan en de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het zaak dat de peildatum van het kostenverhaal zo dicht mogelijk bij de vaststellingsdatum ligt.

	grondprijzadvies zoals dit als bijlage 25 bij de Motivering was opgenomen. 4. Bij de Motivering op artikel 20.8 waren de onderdelen A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst niet genoemd. Dat was evenmin het geval aan het eind van de Motivering op artikel 20.13 5. De raming van de inbrengwaarden was gebaseerd op het taxatierapport zoals dit als bijlage 26 bij de Motivering was opgenomen. 6. De SSK-raming was gebaseerd op prijspeil 1-1-2025 7. De plankostenscan was ingevuld op basis van het model zoals dat in 2025 beschikbaar was ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpplan. Het resultaat van de invulling was opgenomen in bijlage 28 van de Motivering. 8. De parameters sloten aan bij de parameters voor de gemeentelijke grondexploitaties 2025. In de Motivering stond de zin 'Als startjaar is 2025 gekozen omdat alles netto contant gerekend is vanuit dat startjaar'. 9. De macro-aftopping gaf in artikel 20.12 uitkomst dat alle kosten konden worden verhaald. 10. De berekening van de kostenverhaalsbijdragen is vervat in bijlage 8 bij de Regels.	wijziging in de raming van de grondopbrengsten. De betreffende bijlage bij de Motivering is vervangen door het nieuwe grondprijzadvies 4. Bij de Motivering op artikel 20.8 is toegevoegd dat het qua inbrengwaarden ook gaat om de onderdelen A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst. Dit is ook toegevoegd aan het eind van de Motivering op artikel 20.13. 5. De taxatie van de inbrengwaarden is aangepast aan de actualiteit. De betreffende bijlage bij de Motivering is vervangen door het nieuwe taxatierapport. 6. De SSK-raming is geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2026. 7. De invulling van plankostenscan is aangepast aan de nieuwe regeling voor plankosten. De betreffende bijlage bij de Motivering is daarop aangepast. 8. De parameters sluiten aan bij de wijziging van parameters voor gemeentelijke grondexploitaties in 2026. Voor de kosten wijken ze af t.o.v. het ontwerp van de kostenverhaalsregels en voor de rente blijven ze gelijk. De netto contante waarde datum is gesteld op 1-1/2026. De zin in de Motivering 'Als startjaar is 2025 gekozen omdat alles netto contant gerekend is vanuit dat startjaar' is in die zin gewijzigd dat nu	Derhalve is alles in het kostenverhaal geactualiseerd naar peildatum 01-01-2026. Met het geactualiseerde grondprijzadvies volgt de raming van de grondopbrengsten de ontwikkelingen in de markt. Dat geldt ook voor het geactualiseerde taxatierapport inbrengwaarden. Hertaxatie heeft plaatsgevonden om met de raming inbrengwaarden zo dicht mogelijk tegen de vaststelling van het TAM-IMRO-plan te zitten. De onderdelen A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst behoren ook bij de inbrengwaarden. Het betreft de inbrengwaarden die betrekking hebben op de openbare ruimte. Deze onderdelen waren abusievelijk nog niet vermeld bij het ontwerp. De plankostenregeling van het Omgevingsbesluit is gewijzigd per 1-1/2026. Om die reden is de bijbehorende scan ingevuld op basis van die nieuwe regeling. De uitkomst van de macro-aftopping is veranderd als gevolg van het gewijzigde totale niveau aan geraamde kosten en het totale niveau aan geraamde opbrengsten. Ten opzichte van het ontwerpplan is het niveau van de geraamde kosten nu hoger dan het niveau van de geraamde kosten zodat niet alle geraamde kosten verhaald kunnen worden. Er is een tekort van € 306.850 (€ 17.402.160 minus € 17.095.310).
--	---	---	--

		startjaar 2026 is opgenomen omdat nu netto contant gerekend wordt per 1-1-2026. 9. De macro-aftopping geeft nu aan dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. uitkomst van de macro-aftopping is veranderd als gevolg van het gewijzigde totale niveau aan geraamde kosten en het totale niveau aan geraamde opbrengsten. 10. De berekening van de kostenverhaalsbijdragen is aangepast en vervat in de nieuwe betreffende bijlage.	Voor de berekening van kostenverhaalsbijdragen is uitgegaan van een bedrag per kavel dat ontstaat door de totale verhaalbare kosten (na toepassing van de macro-aftopping) om te slaan naar de verschillen in opbrengstpotentie van de gronden voor de verschillende prijscategorieën van de woningen. Als gevolg van de wijziging van de totale verhaalbare kosten (na toepassing van de macro-aftopping) en de nieuwe raming van de grondopbrengsten (met andere verschillen tussen de prijscategorieën van de woningen) is de berekening van de kostenverhaalsbijdragen (dus het bedrag per kavel) gewijzigd. Daarmee is ook de betreffende bijlage bij de Regels gewijzigd.
Artikel 14 Toepassingsbereik	Artikel 14 Toepassingsbereik	Artikel 10 Toepassingsbereik	Om eenheid in de plannen te houden is het artikel verplaatst. Inhoudelijk is er niets veranderd.
Bijlagen bij regels	Bijlage 1 tabel Hoogste gezamenlijke waarde per woongebied Incl. aftrek art 110g	Bijlage 1 tabel Hoogste gezamenlijke waarde per woongebied Excl. Aftrek art 110g	Dit betreft een omissie in de kop van de tabel.
	Bijlage 4 Inrichtings- en beplantingsplan Datum 23 september 2025	Bijlage 4 Inrichtings- en beplantingsplan Datum 17 december 2025	Het beplantingsplan is geactualiseerd. De laatste versie wordt als bijlage toegevoegd. Enkele plantensoorten zijn aangepast.

3.2.3 Verbeelding

Waar	Was	Wordt	Motivering
Kaart verbeelding			Er miste nog een klein hoekje in het kostenverhaalsgebied. De verbeelding is op dit punt aangepast.
			In het stedenbouwkundig plan was binnen deze groenstroek 6 parkeerplekken voorzien. Op de verbeelding waren er 5 opgenomen. De verbeelding is in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan.



In bouwveld N2 zijn gronden aangeduid met een po-aanduiding die in de verkavelingskaart geen po-kavel zijn. Dit botst met de regel 21, waarin staat: "Op de locatie 'particulier opdrachtgeverschap' moeten de woning in Particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden. De verbeelding is hierop aangepast."