

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

TAM-omgevingsplan 'Biezenakker'
NL.IMRO.1509.OP000008-ON01

GEANONIMISEERDE VERSIE

12-05-2026

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

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Biezenakker' heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 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 tien zienswijzen ingediend, welke in het kader van de anonimiseringsverplichting zijn aangeduid als: zienswijze 1, zienswijze 2 t/m zienswijze 10. 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 Biezenakker. 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 Biezenakker te wijzigen.

Zienswijze 1	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1	Parkeervoorzieningen: De indiener stelt dat in het Beeldkwaliteitsplan een parkeerbalans is opgenomen waarin op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek wordt uitgegaan van 818,4 parkeerplaatsen en deze afwijkt van de 844 die benoemd wordt in het verkeersonderzoek. De indiener geeft verder aan dat de bestaande parkeerplaats bij de school door het plan verdwijnt, terwijl daar nu al een tekort aan parkeerplaatsen bestaat. De indiener verzoekt daarom om de parkeerbehoefte van de basisschool en het kinderdagverblijf mee te nemen in de parkeerbalans conform de gemeentelijke parkeernormen.	Indiener heeft hierin gelijk. In de door indiener genoemde documenten zijn abusievelijk verschillen ontstaan in de gehanteerde parkeernormen en de berekening van de parkeerbalans. Daarom is de parkeerbalans in maart 2026 opnieuw doorgerekend op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek (d.d. 5 maart 2024). Uit deze herberekening blijkt dat het stedenbouwkundig plan, welke het uitgangspunt is voor het Beeldkwaliteitsplan, voldoet aan de geldende parkeernormen en een beperkte overcapaciteit kent (+13 parkeerplekken). Deze uitkomsten zijn daarop verwerkt in het TAM-omgevingsplan en bijbehorende stukken zoals het Beeldkwaliteitsplan en het verkeersonderzoek, zie hiervoor ook paragraaf 3.1 van deze nota. De circa 20 bestaande parkeerplekken bij De Oersprong (ten noorden van het fietspad) komen te vervallen door de ontwikkeling. Hoewel De Oersprong buiten het plangebied ligt, is bij de planvorming rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de school. In de directe omgeving worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten noorden van de 'knip' worden 71 parkeerplekken aangelegd (nabij de appartementen). Hierbij wordt deels uitgegaan van dubbelgebruik: parkeerplekken die overdag niet door bewoners worden gebruikt zijn beschikbaar voor personeel en ouders van de school. Om het dubbelgebruik te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de officiële parkeerkencijfers van het CROW. Dat houdt in dat 40% (ca. 28) van deze plekken beschikbaar is voor dubbelgebruik. Daarnaast worden aan de Wilgenstraat, ten zuiden van de 'knip', 37 haaksparkerplekken gerealiseerd. Hiervan zijn circa 14 plekken beschikbaar voor dubbelgebruik. De bestaande parkeerplaats komt pas te vervallen als deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Tot slot wordt aan de noordzijde van de school een kiss-and-ride voorziening gerealiseerd waar ouders kinderen kunnen brengen en ophalen. Deze uitgangspunten zijn in de planvormingsfase afgestemd met de school. De gemeente stelt zich op het standpunt dat hiermee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.	Deze zienswijze geeft aanleiding om de motivering (de bijlage verkeersonderzoek bij de motivering) en de bijlage Beeldkwaliteitsplan bij de regels op dit punt te actualiseren.
Punt 2.	Verkeersonderzoek: 1. De indiener stelt dat een verkeersbestemming vanuit het plangebied het centrum van Uft is en	<i>Beantwoording punt 2.1</i> De ontwikkeling van woningbouwlocatie Biezenakker voorziet inderdaad in 13 woningen met een directe ontsluiting op de Buizerdweg. Dit leidt tot een beperkte	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	dat deze rijrichting niet zichtbaar is in figuur 5-2 van het verkeersonderzoek. Volgens de indiener is het niet realistisch dat dit verkeer via de Slingerparallel zal rijden en ligt het meer voor de hand dat verkeer via de Buizerdweg, Hogeweg en andere wegen door de bebouwde kom van Ulft zal rijden. De indiener stelt daarnaast dat in figuur 5-4 van het verkeersonderzoek geen verkeerstoename op de Buizerdweg is weergegeven, terwijl dit volgens hem niet realistisch is. Daarbij wijst de indiener erop dat er woningen met een uitrit aan de Buizerdweg worden gerealiseerd en dat verkeer vanuit de wijk ook in oostelijke richting van deze weg gebruik zal maken. Volgens de indiener kan daarom geen sprake zijn van een toename van nul motorvoertuigen en verzoekt hij om kritisch naar de modeluitkomsten te kijken. 2. Indiener stelt dat de invoerparameters van het programma TomTom Move niet inzichtelijk zijn, waardoor de uitkomsten van het verkeersonderzoek niet controleerbaar zijn.	verkeerstoename op de Buizerdweg. In figuur 5-4 van het verkeersonderzoek (bijlage 23 bij het ontwerp TAM-omgevingsplan) worden verkeersintensiteiten afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan een geringe toename (die in absolute zin wel aanwezig is) in figuur 5-4 als '0' worden weergegeven. Dit betekent niet dat er in werkelijkheid geen verkeer over de Buizerdweg rijdt, maar dat de toename onder de afrondingsgrens blijft en daarmee geen significante verkeerstoename laat zien die tot enige hinder zou kunnen leiden. De Buizerdweg ligt daarnaast niet voor de hand als hoofdroute voor verkeer vanuit Biezenakker met bestemming het centrum van Ulft. Dat komt mede doordat er een knip aanwezig is voor gemotoriseerd verkeer op de Buizerdweg ter hoogte van Mezenpad 2 en de aantrekkelijker en logischere routes via 't Goor en de Ettenseweg, die als gebiedsontsluitingswegen zijn ingericht. In figuur 5-4 is ook te zien dat op geen van de wegvakken de richtintensiteit wordt overschreden. Dit betekent dat het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Biezenakker niet leidt tot afwikkelingsproblemen op de omliggende wegen, waaronder ook de Buizerdweg. <i>Beantwoording punt 2.2.</i> De verdeling van het verkeer vanuit de nieuwe wijk Biezenakker is bepaald aan de hand van de herkomst bestemmingsrelaties van twee nabijgelegen wijken: de Vogelbuurt en De Pol. Daarbij is gebruikgemaakt van reisgegevens uit het voorgaande jaar (2024) uit de historische dataset van TomTom Move. Hiervoor zijn onder andere de ijkpunten gebruikt op de Hogeweg ten oosten van 't Goor en op de Biezenakker ten noorden van de Berghseweg. Voor Biezenakker zijn de herkomst-bestemmingsrelaties bepaald op basis van circa 19.000 verplaatsingen, verdeeld over drie wijkontsluitingen. Op basis van deze dataset zijn vijf hoofdrichtingen onderscheiden, zoals opgenomen in de rapportage. Vervolgens is de gemiddelde verkeersverdeling uit de TomTom-analyse gebruikt om te bepalen welk aandeel van het verkeer per hoofdrichting rijdt. De methode sluit aan bij gangbare verkeerskundige werkwijzen waarbij gebruik wordt gemaakt van empirische data en referentiegebieden.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: 1. Indiener stelt dat de maatregelenafweging voor de berekende overschrijdingen van de geluidbelasting vanwege de N817 onvoldoende is gemotiveerd en te summier is uitgewerkt. Volgens	<i>Beantwoording punt 3.1 en 3.2:</i> Voor de planvorming (locatiepaspoort Biezenakker) is door de gemeenteraad de wens uitgesproken om een Achterhoeks woonmilieu (relatief lage dichtheid van 15 tot 20 woningen per hectare) te realiseren. Daarbij is in het ontwerp uitgegaan van het behouden van licht, lucht en ruimte voor huidige omwonenden en toekomstige	Deze zienswijze geeft aanleiding het akoestisch onderzoek

	indieners worden bronmaatregelen te snel uitgesloten vanwege kosten en hadden alternatieve typen wegdek (zoals SMA-NL8G+) ook onderzocht moeten worden. 2. Indieners stelt dat ook overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of een grondwal, te snel zijn afgewezen vanwege kosten en landschappelijke overwegingen. Volgens indieners weegt het behoud van een open landschap niet op tegen het belang van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt verwezen naar de bestaande woonwijk Reuvenkamp, waar wel een grondwal langs de N817 is gerealiseerd. 3. Indieners stelt dat onvoldoende is aangetoond dat woningen met een overschrijding van de grenswaarde beschikken over een geluidluwe gevel. Volgens indieners is gerekend met bouwvlakken in plaats van met afzonderlijke woningen, waardoor niet inzichtelijk is of daadwerkelijk aan deze voorwaarde wordt voldaan	bewoners van de nieuwe woonwijk. Daarnaast biedt de ontwikkeling Biezenakker de kans om Uift aan de zijde van de N817 een herkenbaar ruimtelijk front te geven, in plaats van een nieuwe woonwijk achter een geluids- of grondwal te realiseren. Dat betekent dat de nieuwe woningen op enige afstand van de N817 worden gepositioneerd, waarbij het aantal woningen in deze zone is beperkt in verband met wegverkeerslawaaï en de ruimte die de waterberging hier inneemt. De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd en georiënteerd dat de voorste bebouwing het wegverkeersgeluid deels afschermt. Daarnaast krijgen de woningen waar de grenswaarde wordt overschreden allen een geluidluwe zijde. Voor enkele woningen zijn aanvullende bouwkundige maatregelen nodig, zoals een dove gevel. Daarmee wordt voldaan aan de geldende geluidnormen en ontstaat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens moet bij de realisatie van de woningen worden voldaan aan de regelgeving voor het akoestisch binnenklimaat (33 dB). Dit is juridisch geborgd in planregels 7.5.3 en 7.5.4. De provincie past geluid reducerend asfalt bij voorkeur zo min mogelijk toe. Dat heeft te maken met de kortere levensduur van een dergelijk mengsel, minder weerstand tegen wringende belasting, duurdere aanschaf en minder gunstige eigenschappen bij wintergladheid. Het eerder dan oorspronkelijk gepland aanbrengen van een stille deklaag is vanuit het oogpunt van duurzaamheid en vermindering van overlast niet gewenst vanuit de provincie. Er wordt immers voortijdig afscheid genomen van een nog goede deklaag. Het wegvak bij Biezenakker is in 2019 in de onderhoud cyclus geweest, en een nieuw planjaar voor de trajectaanpak is niet bekend. Zonder medewerking van de provincie kan dit niet worden gerealiseerd. De genoemde bedragen voor vervanging geven aanvullende motivatie, maar instemming van de wegbeheerder is natuurlijk de eerste vereiste. Dit is uitgebreider toegelicht en gemotiveerd in het akoestisch onderzoek. Zowel de aanleg van Gelders mengsel als dunne deklagen is financieel doelmatig, maar wordt negatief geadviseerd vanuit de provincie vanwege bovenstaande. Verder is het Gelders mengsel akoestisch niet doelmatig omdat dit maar 1 tot 2 dB geluidreductie oplevert en daarmee wordt de grenswaarde nog steeds overschreden. Dunne deklagen is akoestisch wel doelmatig, maar slijt sneller en heeft dus meer onderhoud nodig waar de provincie geen voorstander van is. <i>Beantwoording punt 3.3:</i> In het onderzoek is ook op woningniveau getoetst. Op pagina 22 van het akoestisch onderzoek (bijlage 9 bij het ontwerp TAM-omgevingsplan) is getoetst op het stedenbouwkundigplan voor de woningen waar de grenswaarde wordt overschreden. Hier is aangetoond dat bij de betreffende woningen aan de achterzijde wordt voldaan	wegverkeerslawaaï nader aan te vullen.
--	---	---	---

		aan de standaardwaarde (=minimaal 10 dB lager dan de grenswaarde). Op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd wordt nog gecontroleerd of voldaan wordt aan gestelde geluidseisen.	
Zienswijze. 2	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
<u>Punt 1.</u>	De indiener stelt dat de gronden voor en naast zijn woning momenteel bestaan uit een open weiland en groen en dat deze openheid, het vrije uitzicht en de rust bepalend zijn voor zijn woongenot en privacy. Volgens de indiener voorziet het ontwerp TAM-omgevingsplan in woningbouw direct voor en naast zijn woning, waardoor zijn woning aan meerdere zijden met bebouwing wordt omgeven. De indiener stelt dat dit leidt tot verlies van privacy door inkijk, meer geluid door verkeer en woonactiviteiten en een aantasting van de rust en het gebruik van zijn tuin en directe leefomgeving.	De gemeente erkent dat het uitzicht voor de indiener zal veranderen. In Nederland bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht, dit blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een wijziging van het uitzicht is op zichzelf geen reden om een plan in strijd te achten met een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Dat wordt in recente jurisprudentie keer op keer bevestigd (ECLI:NL:RBLIM:2023:1793). In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de bestaande situatie. Voor uitleglocatie Biezenakker geldt dat er sprake is van een relatief lage woningdichtheid (circa 17 woningen per hectare) en een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. Er is gewerkt vanuit het principe dat de bebouwingsdichtheid richting de N817 (van oost naar west) steeds verder afneemt. Daarnaast zijn aan de zijden van de woning van indiener maatregelen getroffen in de situering en vormgeving van de bebouwing. Zo is gekozen voor lagere goothoogten (max. 3,5 meter aan de wegzijde in plaats van de gebruikelijke max. 6,5 meter) en ruimere afstanden tussen woningen. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de verbeelding en het Beeldkwaliteitsplan en dus juridisch bindend. Stedenbouwkundig is waar mogelijk rekening gehouden met de toekomstige inrichting. Voor zover de indiener in de toekomstige situatie vreest voor aantasting van zijn privacy, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting. Een zekere mate van inkijk is inherent aan wonen in een stedelijke omgeving (ABRvS, ECLI:NL:RVS:2016:1889 / ECLI:NL:RVS:2018:616 / ECLI:NL:RVS:2018:3870 / ECLI:NL:RVS:2020:1106 / ECLI:NL:RVS:2023:4644). De gemeente stelt zich op het standpunt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, al realiseert de gemeente zich dat de verandering door indiener anders kan worden ervaren.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
<u>Punt 2.</u>	Indiener stelt dat vanwege de situering van nieuwe woningen direct vóór en naast indieners woning dit zal	Indien de indiener van mening is dat de ontwikkeling leidt tot waardeverlies van zijn woning kan hij separaat van deze procedure een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	leiden tot waardevermindering van de woning en aantasting van de gebruiks- en belevingswaarde.		TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Indiener stelt dat in het kader van de planvorming gesprekken en bijeenkomsten hebben plaatsgevonden, maar dat er geen persoonlijk en inhoudelijk overleg is gevoerd over de opname van zijn gronden in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Volgens de indiener heeft de inspraak zich beperkt tot het reageren op reeds uitgewerkte plannen en is niet gesproken over een mogelijke aankoop van zijn gronden, zijn bereidheid daartoe of over alternatieven die zijn woon- en leefklimaat beter zouden kunnen beschermen. De indiener geeft aan dat zijn agrarisch gebruikte en deels verpachte gronden zonder persoonlijk overleg in het plan zijn opgenomen en acht dit onzorgvuldig. Indiener stelt tevens dat zijn woongenot zwaarder weegt dan financiële belangen en wenst niet mee te werken aan woningbouw op zijn gronden. Indiener verzoekt om af te zien van woningbouw direct voor en naast zijn woning, om zijn gronden niet in het plan op te nemen en om eerst alsnog persoonlijk overleg te voeren over de opname van deze gronden voordat verdere besluitvorming plaatsvindt.	De aanwijzing van uitleglocatie Biezenakker maakt geen onderdeel uit van de procedure voor het TAM-omgevingsplan Biezenakker. Woningbouwlocatie Biezenakker betreft een locatie die door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 22 april 2021 als geschikt locatie voor woningbouw is aangewezen (raadsbesluit: 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap'), zoals ook in de motivering van het TAM-omgevingsplan Biezenakker is opgenomen. Het proces om te komen tot de locatiekeuze is gemaakt op basis van een multi-criteria analyse. Dit proces heeft vertrouwelijk plaatsgevonden, onder andere om speculatie met gronden te voorkomen. Daarom heeft hierover geen participatie met b.v. grondeigenaren plaatsgevonden. Naar aanleiding van het hiervoor genoemde raadsbesluit zijn eind 2021 en in 2022 keukentafelgesprekken gevoerd met de eigenaren die binnen het plangebied wonen (waaronder ook met indiener en/of vertegenwoordigers van indiener). Tijdens deze gesprekken is vanuit de gemeente toegelicht wat de werkwijze zal zijn en wat directe betrokkenen kunnen verwachten in de planvormingsfase, ook is toegelicht wat de omvang van het plangebied Biezenakker is. Daarnaast is bij de totstandkoming van het voorliggend plan (opstellen locatiepaspoort en stedenbouwkundig plan) een participatietraject met zowel inwoners van het plangebied als direct omwonenden doorlopen (zie ook paragraaf 1.4 van de Motivering). De reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere planvorming. Het plan is mede naar aanleiding van de participatie op meerdere onderdelen aangepast. Het is in het kader van het algemeen belang niet mogelijk geweest om alle individuele wensen over te nemen, maar dat zegt niets over de wijze waarop het participatietraject is vormgegeven. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de gemaakte keuzes deugdelijk zijn gemotiveerd. Indiener geeft verder aan dat er niet gesproken is over de aankoop van grond. Door het TAM-omgevingsplan Biezenakker wordt een bouwtitel gecreëerd op basis waarvan woningbouw kan worden ontwikkeld. Over de verdere invulling en uitvoering van deze woningbouw kunnen later afspraken worden gemaakt. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de gemeente voortijdig alle gronden in het plangebied verwerft. Het staat grondeigenaren ook vrij om privaatrechtelijke afspraken te maken en zelfrealisatie behoort ook tot de mogelijkheden. Het feit dat gronden in een TAM-omgevingsplan zijn opgenomen, betekent niet dat deze ook daadwerkelijk door de gemeente moeten worden verworven. In paragraaf 5.8 van de Motivering staat beschreven hoe de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		gemeente omgaat met de verwerving van gronden.	
Punt 4.	De indiener stelt dat de open gronden voor en naast zijn woning en zijn eigen gronden bijdragen aan het groene en landelijke karakter van het gebied en functioneren als leefgebied voor diverse planten en dieren. Volgens indiener leidt de voorgenomen woningbouw tot verlies van groen en open ruimte, verstoring van bestaande natuurwaarden en mogelijke aantasting van beschermde soorten. Daarnaast stelt indiener dat het ontwerpplan onvoldoende voorziet in mitigerende maatregelen, zoals groenbuffers, afstandszones of landschappelijke inpassing, om de gevolgen voor privacy en een toename van geluidsoverlast te beperken.	Om te beoordelen of deze woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk is, moeten de planologische kaders worden aangepast. Daarbij moet de gemeente alle relevante aspecten op het gebied van natuur en leefomgeving onderzoeken. Dit gebeurt in het kader van ETFAL, waarbij de gemeente afweegt of de voorgenomen ontwikkeling in balans is met de aanwezige omgevingswaarden en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Als bijlage bij de Motivering zijn de quick scan flora en fauna (bijlage 12) en een nader natuuronderzoek (bijlage 13) opgenomen waarin de natuurwaarden zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat het territorium van de steenuil, zonder ingrijpende maatregelen, verloren gaat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een vergunning Omgevingswet nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Deze vergunning wordt dan ook aangevraagd en moet verleend worden voordat de werkzaamheden in betreffende deel van het plangebied starten. Verder zijn in het Beeldkwaliteitsplan maatregelen vastgelegd om natuurwaarden te beschermen en te versterken. De Biezenakker wordt ingericht als een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk die bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Daarvoor is voldoende ruimte omdat circa 42% van het plangebied wordt ingericht als groen en water. Hierdoor kan er veel ruimte worden gegeven aan de inrichting van het groen (grote diversiteit aan planten, bomen en kruidenmengsels) en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Het aanwezige groen draagt bij aan natuurlijke infiltratie van water. Daarnaast zorgen de vele bomen voor verkoeling en schaduwrijke plekken. Dit is ook als zodanig vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en daarmee juridisch bindend.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 3	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener stelt dat het plandeel met circa 12 woningen direct tegenover indieners woning een directe en ingrijpende invloed heeft op de woon- en leefomgeving. Volgens de indiener komt zijn woning hierdoor niet meer aan de rand van de ontwikkeling te liggen, maar recht tegenover een aaneengesloten rij nieuwe woningen, wat gelet op de afstand, situering en	De gemeente erkent dat het uitzicht voor de indiener zal veranderen. In Nederland bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht, dit blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een wijziging van het uitzicht is op zichzelf geen reden om een plan in strijd te achten met een ETFAL. Dat is in recente jurisprudentie wederom bevestigd (ECLI:NL:RBLIM:2023:1793).	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	dichtheid leidt tot een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.	Voor zover de indiener vreest voor aantasting van zijn privacy, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting. Een zekere mate van inkijk is inherent aan wonen in een stedelijke omgeving (ABRvS, ECLI:NL:RVS:2016:1889 / ECLI:NL:RVS:2018:616 / ECLI:NL:RVS:2018:3870 / ECLI:NL:RVS:2020:1106 / ECLI:NL:RVS:2023:4644). Aan de overzijde van de huidige weg Biezenakker ter hoogte van de woning van indiener worden over een lengte van circa 110 meter twaalf woningen gerealiseerd. Bij de verkaveling is bewust en in overleg met de omgeving gekozen voor een afwisseling van woningtypen (rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning) passend bij de beoogde beeldkwaliteit van de laanstructuur van de Biezenakker. De bouwhoogte van de woningen betreft 11 meter, maar aan de wegzijde is tevens rekening gehouden met een lagere goothoogte van maximaal 3,5 meter. De afstand tussen de rooilijnen van de dichtstbijzijnde nieuwe woning en de woning van indiener bedraagt circa 21 meter. Mede op basis van de participatie zijn de regels dusdanig opgesteld dat de woningen direct tegenover de indiener alleen uit vrijstaande woningen of een tweekapper mag bestaan. Waarbij een eventuele garage inpandig moet zijn. Er kunnen daardoor geen bijgebouwen op het achtererf geplaatst worden. Verder geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 1 m. moet zijn. Hierdoor ontstaat er tussen woningen, tenzij deze aan elkaar gebouwd zijn, altijd een zone van 2 m. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de verbeelding van het TAM-omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. Gelet op de stedenbouwkundige opzet en afstanden stelt de gemeente zich op het standpunt dat dit niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat leidt, hoewel de gemeente zich realiseert dat de verandering door indiener anders kan worden ervaren.	
Punt 2.	Indiener stelt dat ook gronden op circa 80 meter van zijn woning momenteel een open en landschappelijk karakter hebben en onderdeel uitmaken van het buitengebied. Volgens indiener maken deze gronden door hun openheid en zichtlijnen onderdeel uit van de ruimtelijke beleving en het uitzicht vanuit de woning. De voorgenomen bebouwing leidt volgens indiener tot verlies van open ruimte en natuurlijke doorzichten. Dit	De gemeente erkent dat ook hier een deel van het uitzicht uit de woning van de indiener met de ontwikkeling van Biezenakker verandert. In Nederland bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht, zoals ook onder punt 1 van deze zienswijze is beschreven. Op circa 124 meter van de woning van indiener wordt een nieuw boerenerv gerealiseerd. Deze boerenerven bestaan uit een aantal clusters met woningen van een divers programma. De inrichting van deze clusters sluit aan op de kenmerken van een boerenerv (bv. voorhuis- en daarachter schuurwoningen) waarbij een collectieve ruimte als ontmoetingsplek een belangrijk aspect is. Tussen de woning van indiener en deze bebouwing bevindt zich een bestaande bebouwing (schuur), waardoor het zicht vanuit	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	wordt volgens indiener versterkt in combinatie met de bebouwing tegenover de woning.	de woning op het achterliggende gebied reeds wordt beperkt. Daarnaast wordt tussen het perceel van indiener en de nieuwe bebouwing een zone opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan. Deze zone maakt onderdeel uit van een zichtlijn en is vastgelegd in de verbeelding van het TAM-omgevingsplan. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat ondanks dat het uitzicht gaat veranderen er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.	
Punt 3.	De indiener stelt dat de situering van woningen direct tegenover zijn perceel leidt tot een toename van geluid door woonactiviteiten, spelende kinderen en verkeer. Volgens de indiener verandert hierdoor de huidige rustige buitenomgeving in een woonwijkachtige situatie, wat gelet op de korte afstand tot zijn woning leidt tot een onevenredige aantasting van zijn rust en woongenot. Indiener stelt dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe deze geluidsbelasting is onderzocht en beoordeeld.	In de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker zijn alle relevante omgevingsaspecten getoetst en beoordeeld. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker voldoet aan een ETFAL. Stemgeluid en normale woonactiviteiten van bewoners vallen in beginsel niet onder de geluidswetgeving. Dit wil niet zeggen dat er nooit overlast door bewoners ervaren kan worden. Indien er exceptioneel overlast door bewoners ontstaat, dan is dat een zaak van openbare orde en handhaving. De gemeente erkent dat door de komst van de nieuwe woonwijk de omgeving en het omgevingsgeluid voor indiener gaat veranderen, maar de gemeente stelt zich op het standpunt dat dit niet onevenredig is en past binnen de geldende normen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 4.	De indiener stelt dat in en rondom het plandeel natuurwaarden aanwezig zijn die kenmerkend zijn voor het buitengebied, waaronder leefgebieden en vliegroutes van onder meer uilen en vleermuizen. Volgens de indiener kan de voorgenomen ontwikkeling leiden tot verstoring door verlichting, geluid, verkeer en menselijke activiteit. De indiener verzoekt om inzicht in de uitgevoerde ecologische onderzoeken, de actualiteit daarvan en de mitigerende maatregelen die worden getroffen om beschermde soorten en hun leefgebieden te beschermen.	In de motivering behorend bij het TAM-omgevingsplan Biezenakker heeft de gemeente de aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van de ontwikkeling onderzocht en inzichtelijk gemaakt.. In bijlage 18 van de motivering (Nader onderzoek beschermde soorten) wordt ingegaan op de aanwezigheid van beschermde soorten, waaronder vleermuizen en uilen. In dit onderzoek zijn verschillende maatregelen opgenomen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen. Zo wordt onder andere voorzien in vleermuisvriendelijke verlichting en het versterken van vliegroutes door het aanplanten van bomen en beplanting. Deze maatregelen zijn ook opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en worden bij de verdere inrichting van het gebied toegepast. Ten aanzien van de steenuil is uit het onderzoek gebleken dat in de omgeving geschikt leefgebied aanwezig is. Om mogelijke effecten op deze soort te voorkomen worden mitigerende maatregelen getroffen, zoals het behouden en versterken van geschikt leefgebied en het realiseren van alternatieve nestgelegenheid. Hiervoor zal een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. In het kader van deze vergunningsaanvraag worden de maatregelen nader uitgewerkt en dus ook juridisch geborgd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		Gelet hierop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de aanwezige natuurwaarden zijn onderzocht en dat met de voorgenomen maatregelen rekening wordt gehouden met beschermde soorten en hun leefgebied.	
Punt 5.	De indiener stelt dat de voorgenomen ontwikkeling tegenover zijn perceel zal leiden tot een waardevermindering van zijn woning.	Indien indiener van mening is dat er sprake is van waardevermindering dan kan er een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend, dit is echter een apart proces en geen onderdeel van de procedure van het TAM-omgevingsplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 6.	De indiener verzoekt de gemeente om: • het plandeel dat direct nabij en tegenover zijn woning is gelegen opnieuw te heroverwegen; • expliciet inzichtelijk te maken hoe de belangen van bestaande bewoners zijn afgewogen ten opzichte van het voorgenomen woningbouwprogramma; • de situering, afstand en dichtheid van de woningen tegenover zijn perceel opnieuw te beoordelen; • maatregelen te treffen ter bescherming van privacy en rust; • alternatieven te onderzoeken, zoals een grotere afstand tot de bebouwing, een lagere bouwhoogte, een andere oriëntatie van woningen en een groenbuffer; • inzicht te geven in de uitgevoerde ecologische onderzoeken en de daarbij behorende mitigerende maatregelen; • het plan, voor zover het dit plandeel betreft, waar nodig aan te passen.	Het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker is tot stand gekomen op basis van het locatiepaspoort, het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan, waarbij ook een participatietraject is doorlopen. De gemaakte keuzes en belangenafweging zijn vastgelegd in de Motivering, de planregels, de verbeelding en de bijbehorende onderzoeken. Op basis daarvan stelt de gemeente zich op het standpunt dat er sprake is van een ETFAL. Voor de inhoudelijke beoordeling van deze punten wordt verwezen naar de beantwoording onder de voorgaande punten van deze zienswijze.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 4	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	De indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de functiewijziging van zijn eigendoms- en pachtgronden, binnen het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker.	De gemeente begrijpt dat de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft voor het huidige agrarische gebruik van gronden binnen het plangebied. Dit gebruik is ook als	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	Volgens indiener zijn de bedrijfsmatige belangen onvoldoende meegewogen. Indiener geeft aan dat de betreffende gronden essentieel zijn voor de bedrijfsvoering en dat met de voorgenomen ontwikkelingen alle eigendoms- en gepachte gronden verdwijnen. Indiener stelt dat hiermee het voortbestaan van het bedrijf in gevaar komt en een bedrijfseconomisch perspectief ontbreekt.	zodanig onderkend in de motivering van het TAM-omgevingsplan, waarin is beschreven dat het plangebied in de bestaande situatie voornamelijk agrarisch in gebruik is. De locatie Biezenakker is op basis van provinciaal en regionaal beleid door de gemeenteraad op 22 april 2021 (raadsbesluit 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap') aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw en voorziet in een aantoonbare en urgente behoefte aan woningen, waaronder een aanzienlijk gedeelte betaalbare woningen (circa 60%) voor diverse doelgroepen. De gemeente acht dit een zwaarwegend belang. Het ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet uitsluitend in een planologische mogelijkheid voor woningbouw. De gemeente is in het kader van de planologische besluitvorming niet gehouden om te voorzien in de bedrijfsmatige belangen van gebruikers, vervangende gronden of andere vormen van compensatie. Eventuele gevolgen voor pachtverhoudingen en de bedrijfsvoering zijn in beginsel privaatrechtelijk van aard en dienen te worden gezien tussen grondeigenaar en pachter. Daarnaast is in het plan sprake van gefaseerde ontwikkeling. De gronden van indiener zijn gelegen in fase 3 van de ontwikkeling. Het huidige agrarische gebruik kan daarom worden voortgezet zolang de gronden nog niet daadwerkelijk worden ontwikkeld. Voor zover indiener van mening is dat de ontwikkeling leidt tot financiële schade, kan separaat van deze procedure een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 2.	Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de huidige invulling van het Beeldkwaliteitsplan, hierin wordt geen duidelijkheid geboden over de toekomstige afscheiding tussen de perceelsgrens van indiener en het plangebied Biezenakker.	De gemeente erkent dat er nog geen duidelijkheid is over hoe de toekomstige afscheiding tussen de perceelsgrenzen eruit komt te zien waaraan indiener refereert. In de verdere uitwerking van het inrichtings- en beplantingsplan kan hieraan nadere invulling worden gegeven. De gronden rondom de genoemde perceelsgrens hebben in het ontwerp TAM-omgevingsplan de functie 'groen'. Binnen deze functie bestaan verschillende mogelijkheden om een passende groene inrichting en perceelafschieding te realiseren. Daarnaast liggen deze gronden in fase 3, waardoor het op dit moment nog niet wenselijk en noodzakelijk is om nu al in detail deze perceelafschieding uit te werken. Overigens hoeft de exacte inrichting van de openbare ruimte, waaronder perceelafschiedingen, niet al op het niveau van het TAM-omgevingsplan te worden vastgelegd en kan deze in een latere fase bij de nadere planuitwerking worden bepaald.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Indiener stelt dat woningbouw en de huidige agrarische bedrijfsactiviteiten moeilijk met elkaar te	Het bestaande agrarische gebruik kan op grond van het overgangsrecht tijdelijk worden voortgezet. Dat betekent dat gedurende deze periode ook agrarische activiteiten, zoals	Deze zienswijze geeft aanleiding

	verenigen zijn. Indiener geeft aan dat de woningbouw een belemmering zullen vormen voor de agrarische activiteiten vanwege mogelijke hinder en overlast zoals verkeer van landbouwvoertuigen, stofvorming en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarnaast geeft indiener aan dat een deel van zijn gronden nodig zijn voor een tijdelijke bouwweg, waardoor de agrarische activiteiten verder worden beperkt. Indiener stelt daarom dat de huidige agrarische activiteiten niet verenigbaar zijn met deze ontwikkeling.	landbouwverkeer en enige stofvorming, kunnen voorkomen. De gemeente acht dit, gelet op het tijdelijke karakter van deze situatie en de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied, aanvaardbaar in het kader van een ETFAL. Aangezien de functie wonen zich niet verhoudt met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, is het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten in het TAM-omgevingsplan Biezenakker. Het bestaande gebruik mag op grond van het overgangsrecht tijdelijk worden voortgezet, tenzij het gebruik langer dan één jaar niet wordt uitgevoerd. Vanwege het overgangsrecht wordt in artikel 7.3.4 van het TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (aanduiding op de verbeelding met 'voorwaardelijke verplichting spuiten'). Deze verplichting houdt in dat woningen niet in gebruik mogen worden genomen zolang op gronden binnen 50 meter van de betreffende woningen op basis van artikel 26.2 'Overgangsrecht gebruik' nog gewassen mogen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is besloten de tijdelijke bouwweg te laten vervallen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is een nader verkeerskundig advies opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwverkeer via de bestaande weg De Biezenakker kan worden afgewikkeld. Waar nodig worden hiervoor verkeerskundige aanpassingen gedaan, zoals het verbreden van de weg en het realiseren van passeermogelijkheden. Hiermee is een verkeersveilige en uitvoerbare ontsluiting van het bouwverkeer geborgd en is een tijdelijke bouwweg niet langer noodzakelijk. Het vervallen van de tijdelijke bouwweg beperkt bovendien de ruimtelijke ingrepen en maakt voortzetting van het huidige gebruik langer mogelijk. In paragraaf 3.1 van deze Nota staat de wijziging beschreven in het TAM-omgevingsplan.	een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels en de tijdelijke bouwweg te laten vervallen in het TAM-omgevingsplan.
Punt 4.	Indiener stelt dat tijdens de vorming van het stedenbouwkundig plan is verkend om tot zelfexploitatie van de eigendomsgronden te komen ter vervanging van het huidige gebruik. Volgens indiener blijkt uit de verdeling van het woningbouwprogramma dat voor betreffende percelen geen haalbare business case kan worden gevormd. Daarnaast geeft indiener aan dat deze gronden in fase 3 van de gebiedsontwikkeling zijn gelegen en hierdoor een reële kans bestaat dat deze gronden niet tot ontwikkeling	De gemeente heeft geen inzicht gehad in de business case van indiener en kan daarom geen uitspraak doen over de haalbaarheid hiervan. De fasering van het plan is tot stand gekomen op basis van eigendomsposities, civieltechnische aspecten en een logische stedenbouwkundig verloop van de ontwikkeling. Het is niet wenselijk en mogelijk om in het gehele plangebied tegelijkertijd te starten met de woningbouw. Daarom is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling van zuid naar noord, waarbij onder meer kan worden aangesloten op bestaande infrastructuur en voorzieningen in de omgeving van de Wilgenstraat. In paragraaf 5.8 van de Motivering is de fasering nader toegelicht.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	komen, terwijl het agrarisch gebruik wel wordt beperkt door de ontwikkeling van omliggende gronden.	Zolang de gronden van indiener nog niet worden ontwikkeld, kan het bestaande agrarische gebruik worden voortgezet. Daarnaast is het onvermijdelijk dat de milieuruimte van het agrarisch bedrijf geleidelijk afneemt naarmate de woningbouw dichterbij komt. Dit is een normaal en voorzienbaar gevolg van de planologische keuze voor woningbouw en vormt op zichzelf geen reden om de ontwikkeling niet mogelijk te maken.	
Punt 5.	Indiener stelt dat er met de gemeente is gesproken om tot een intentieovereenkomst te komen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Volgens indiener vormt het ontbreken van een dergelijke overeenkomst een risico en onzekerheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.	Het sluiten van een intentieovereenkomst betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen en is geen vereiste voor het in procedure brengen of vaststellen van een TAM-omgevingsplan. De planologische besluitvorming staat los van het al dan niet bereiken van privaatrechtelijke overeenstemming met grondeigenaren. Voor gronden binnen het plangebied waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten, is voorzien in publiekrechtelijk kostenverhaal via het TAM-omgevingsplan. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving. Het ontbreken van een intentieovereenkomst vormt daarom dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Biezenakker. Gelet hierop is de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan Biezenakker niet afhankelijk van het sluiten van een intentieovereenkomst. De genoemde onzekerheid vloeit voort uit de functiewijziging naar woningbouw en niet uit de bereidheid van de gemeente om gronden te verwerven. In paragraaf 5.8 en H.6 van de Motivering op de kostenverhaalsregels is aangegeven dat, voor zover de ontwikkeling niet tijdig op gang komt, de gemeente de betreffende gronden zal proberen te verwerven en, als dat minnelijk niet slaagt, te onteigenen. De gemeente is bereid om in dat kader de betreffende gronden te verwerven. In het geval van onteigening ontvangt de rechthebbende een schadeloosstelling. Deze is erop gericht de rechthebbende financieel in een gelijkwaardige positie te brengen en kan, afhankelijk van de situatie, ook betrekking hebben op schade aan de bedrijfsvoering. De gemeente blijft uiteraard bereid om met indiener in overleg te treden over de eigendomssituatie en eventuele vervolgstappen. Dit overleg staat echter los van de planologische procedure.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 5	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie

Punt 1.	De indiener stelt dat uit het huidige planologisch kader blijkt dat binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' voor de locatie Biezenakker voornamelijk agrarische functies zijn toegestaan en wonen slechts beperkt mogelijk is in de vorm van een bedrijfs- of plattelandswoning. Volgens indiener past woningbouw daarom niet binnen de geldende planologische kaders en is daarom locatie Biezenakker geen geschikte locatie voor woningbouw.	Indiener stelt terecht dat het huidige (tijdelijke) omgevingsplan, waar het genoemde bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt, de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk maakt. Het feit dat een ontwikkeling niet past binnen het huidige planologische regime vormt juist de aanleiding voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan. De raad is bevoegd het omgevingsplan te wijzigen. Dit kan indien de raad besluit dat voldaan wordt aan een ETFAL. In de motivering behorende bij het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker is onderbouwd dat daaraan wordt voldaan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 2.	Indiener geeft aan dat binnen het plangebied er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn en dat de werkzaamheden voor de voorgenomen woningbouw onherstelbare schade kunnen toebrengen aan deze gronden. Indiener geeft aan dat hiermee rekening moet worden gehouden en acht deze mogelijke aantasting als onacceptabel.	In het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker is rekening gehouden met de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In het kader van de planvorming zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd door een onafhankelijk bureau (zie bijlage 20, 21 en 22 bij het ontwerp TAM-omgevingsplan). Op basis van deze onderzoeken kan worden vastgesteld of er archeologische resten aanwezig zijn en of deze behouden kunnen blijven of nader moeten worden onderzocht. Binnen het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker zijn gronden voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen vastgestelde archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden met een hoge, middelhoge of lage verwachting. Hoe hoger de verwachting, hoe zwaarder de onderzoeksplicht bij bodemverstorende activiteiten. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van de planregels. Voor de gronden in eigendom van de gemeente is het volledige archeologische onderzoek inmiddels uitgevoerd. Recentelijk heeft er nog (februari 2026) een archeologische opgraving plaatsgevonden. Deze gronden zijn daarmee archeologisch vrijgegeven. Voor de overige gronden (veelal particuliere eigenaren) is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het waardestellend proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het moment dat deze gronden daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Hiermee is de archeologische bescherming geborgd via het ontwerp TAM-omgevingsplan, terwijl onnodige verstoring van het huidige gebruik wordt voorkomen. Archeologisch onderzoek kan nimmer volledige zekerheid geven over het aan- of afwezig zijn van archeologisch waardevolle objecten in de bodem. Er bestaat daarom flankerende wet- en regelgeving die, bij de uitvoering van werkzaamheden waarbij de grond geroerd wordt (b.v. bouw- en woonrijp maken), de archeologische waarden waarborgt.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat rekening is gehouden met de aanwezige archeologische waarden en dat deze via het TAM-omgevingsplan zijn beschermd.	
Punt 3.	Indiener geeft aan dat de nog aanwezig flora en fauna in het aangewezen plangebied, zoveel mogelijk behouden moet blijven. Indiener vreest dat door woningbouw dit grotendeels zal verdwijnen en er geen nieuw leefgebied voor deze dieren elders wordt gecreëerd.	De gemeente wil de aanwezige flora en fauna behouden en waar mogelijk versterken. Het plangebied heeft momenteel een overwegend agrarisch karakter. Met de ontwikkeling van woningbouwlocatie Biezenakker wordt juist meer groen toegevoegd. Ongeveer 63% van het plangebied wordt ingericht als openbare ruimte, waardoor ruimte ontstaat voor groen, water en biodiversiteit. Daarbij wordt aangesloten bij bestaande landschappelijke structuren, zoals bomenlanen en bosschages, die als groen raamwerk door de wijk lopen. De wijk wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht, met een combinatie van gebruiksgroen, beplanting en waterbergende zones. Ook wordt er aandacht geschonken aan diverse diersoorten waarvoor maatregelen worden getroffen binnen en buiten het plangebied. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en worden nader uitgewerkt in het inrichtings- en beplantingsplan. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de gevolgen voor flora en fauna zijn onderzocht en dat de benodigde maatregelen zijn opgenomen in de planuitwerking.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 4.	Indiener stelt dat met de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied een van de laatste stukken buitengebied van Ulft verdwijnt, wat volgens indiener ook leidt tot verlies van cultureel erfgoed. Indiener geeft aan dat er beter op andere locaties binnen de gemeente woningbouw gepleegd kan worden, zoals diverse inbreidingslocaties.	Net als in veel andere gemeenten is er ook in de gemeente Oude IJsselstreek een groeiende behoefte aan woningen. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 2500 woningen. Conform gemeentelijk beleid wordt eerst gekeken naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen, bijvoorbeeld via herontwikkeling of functiewijziging van bestaande locaties. De locaties binnen de kernen zijn grotendeels in beeld en omvatten ca. 750 - 1.250 woningen (inschatting). Conclusie is dat met alleen inbreidingslocaties niet in de behoefte aan nieuwe woningen kan voorzien. Om in de totale woningbehoefte te kunnen voorzien, is het daarom noodzakelijk om naast inbreidingslocaties ook nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen te ontwikkelen. In dat kader heeft de gemeenteraad op 22 april 2021 met het raadsbesluit 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap' meerdere uitleglocaties aangewezen, waaronder Biezenakker. Aan de aanwijzing van deze locaties is een afwegingsproces voorafgegaan waarbij verschillende potentiële locaties zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De keuze voor	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		Biezenakker als woningbouwlocatie staat los van de procedure van het TAM-omgevingsplan, dat gericht is op het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling.	
Punt 5.	Indiener stelt dat met de voorgenomen ontwikkeling ook de aanwezige volkstuinen verdwijnen. Volgens indiener hebben de volkstuinen een maatschappelijke meerwaarde en zouden dergelijke initiatieven door de gemeente gestimuleerd worden.	De gemeente acht de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen op deze locatie zwaarder wegen dan het behoud van de volkstuinen. De huidige volkstuinen zijn gelegen in fase 3 van de woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat de ontwikkeling van deze gronden pas in een latere fase plaatsvindt. In de tussentijd wordt verkend of de volkstuinen naar een andere locatie kunnen worden verplaatst. Hierover vindt ook overleg plaats met de volkstuinvereniging om te bezien of een alternatieve locatie mogelijk is.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 6.	Indiener stelt dat woningbouwplan Biezenakker onvoldoende aansluit bij de demografische ontwikkeling van de gemeente. Volgens indiener is er sprake van een dalend en vergrijzend inwonersaantal. Indiener geeft daarom aan dat er meer nadruk moet liggen op kleinschalige seniorenwoningen nabij bestaande voorzieningen. Indiener stelt dat het plan Biezenakker hier onvoldoende in voorziet en acht de locatie daarom minder geschikt voor dit type woningbouw.	In de gemeentelijke structuurvisie werd destijds nog uitgegaan van verschillende 'krimp-scenario's'. Inmiddels zijn die prognoses achterhaald en is er geen sprake meer van een bevolkingskrimp. Voor de komende jaren geldt er dan ook een aanzienlijke woningbouwopgave. Dit blijkt onder andere uit de regionale woonagenda (zie paragraaf 3.3.1 van de motivering) en de Regionale Woonagenda 2023 – 2030 en de afspraken met het Rijk in het kader van de Woondeal 1.0 en 1.1. De ontwikkeling van Biezenakker draagt bij aan het realiseren van deze woningbouwopgave. Het beoogde woonprogramma is divers en voorziet in verschillende woningtypen en woonmilieus voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en senioren. Voor woningen voor senioren nabij voorzieningen wordt in de gemeente daarnaast vooral gekeken naar inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen. De gemeente is daarbij vaak afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden en initiatief van eigenaren. Desalniettemin zijn er wel locaties waar de gemeente in zet op inbreiding. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van De Wesenthorst in Uift.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 6	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener stelt dat het plangebied van Biezenakker te groot is en dat er eerst meer gebruik gemaakt zou moeten worden van beschikbare inbreidingslocaties. Indiener geeft aan doordat deze inbreidingslocaties nog niet benut worden er nu onnodig veel buitengebied verloren gaat. Indiener stelt voor om fase 3 van het plan op te delen in twee fases, zodat op een later moment kan worden beoordeeld of deze fases nodig zijn.	Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen vóór uitbreiding. Inbreidingslocaties bieden echter vaak slechts ruimte voor kleinere aantallen woningen. Daarnaast zijn veel van deze locaties niet in eigendom van de gemeente, waardoor de gemeente afhankelijk is van initiatieven van derden. Hierdoor is het onzeker of deze locaties volledig en tijdig tot ontwikkeling komen. De beschikbare locaties binnen de kernen bieden naar verwachting ruimte voor circa 750 tot 1.250 woningen. Dit is echt onvoldoende om in de totale woningbehoefte te voorzien. Daarom is het noodzakelijk om daarnaast ook nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen te ontwikkelen. In dat kader heeft de gemeenteraad op 22	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		april 2021 woningbouwlocatie Biezenakker aangewezen (raadsbesluit: 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap'). Net als in veel andere gemeenten is er in de gemeente Oude IJsselstreek een groeiende behoefte aan woningen. Voor de komende jaren geldt er dan ook een aanzienlijke woningbouwopgave. Dit blijkt onder andere uit de Regionale Woonagenda 2023 – 2030 de (zie paragraaf 3.3.1) en de afspraken met het Rijk en de provincie in het kader van de Woondeal 1.0 en 1.1. Voor Oude IJsselstreek gaat het om een substantieel aantal van 2500 woningen. Een deel van deze woningen wordt binnen de bestaande kernen gerealiseerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen vóór uitbreiding. Inbreidingslocaties bieden echter vaak slechts ruimte voor kleinere aantallen woningen. Daarnaast zijn veel van deze locaties niet in eigendom van de gemeente, waardoor de gemeente afhankelijk is van initiatieven van derden. Hierdoor is het onzeker of deze locaties volledig en tijdig tot ontwikkeling komen. De beschikbare locaties binnen de kernen bieden naar verwachting ruimte voor circa 750 tot 1.250 woningen. Dit is onvoldoende om in de totale woningbehoefte te voorzien. Daarom is het noodzakelijk om daarnaast ook nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen te ontwikkelen. In dat kader heeft de gemeenteraad op 22 april 2021 woningbouwlocatie Biezenakker aangewezen (raadsbesluit: 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap'). De fasering die is vastgelegd in het ontwerp TAM-omgevingsplan is tot stand gekomen op basis van eigendomsposities, civieltechnische aspecten en een logische stedenbouwkundig verloop van de ontwikkeling. Er is geen reden om fase 3 op te splitsen. De woningbouwlocatie Biezenakker betreft een integrale ontwikkeling waarbij alle fases onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling. Zie voor een toelichting ook paragraaf 5.8 van de Motivering.	
Punt 2.	Indiener stelt dat het nog te vroeg is voor het indienen van zienswijzen omdat het ontwerp TAM-omgevingsplan nog niet volledig is. Indiener geeft aan dat het inrichtings- en beplantingsplan ontbreekt, terwijl dit van belang is voor de inrichting van de perceelsgrens.	Bij het ontwerp TAM-omgevingsplan hoeft geen uitgewerkt inrichtings- en beplantingsplan te worden gevoegd. Het ontwerp TAM-omgevingsplan legt de planologisch en juridische kaders vast. Een inrichtings- en beplantingsplan is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan en hoort bij de uitvoeringsfase De gemeente erkent dat er nog geen precieze invulling is over hoe de toekomstige afscheiding tussen de perceelsgrenzen eruit komt te zien. In de verdere uitwerking van	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		het inrichtings- en beplantingsplan wordt hieraan nadere invulling gegeven. Hierover zal ook waar nodig afstemming gezocht worden met aan- en omwonenden. Dat is ook zo besproken met indiener en dat zal ook gebeuren wanneer de ontwikkeling van fase 3 wordt gestart. De gronden rondom de genoemde perceelsgrens hebben in het TAM-omgevingsplan de functie 'groen'. Binnen deze functie bestaan verschillende mogelijkheden om een passende groene inrichting en perceelsafscheiding te realiseren.	
Punt 3.	Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de ligging van het geplande wandelpad, dat zowel aan de oost- als zuidzijde langs het perceel van indiener loopt. Indiener geeft aan dat dit leidt tot aantasting van privacy, mogelijk geluidsoverlast en verstoring van aanwezige dieren. Indiener verzoekt het wandelpad te verleggen langs het nieuwe fietspad in plaats van lang indieners perceel.	De gemeente erkent dat de ontwikkeling van Biezenakker zal leiden tot een gewijzigd gebruik rondom het perceel van indiener. Bij de beoordeling van privacybelangen geldt volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat enige mate van inkijk vanuit de openbare ruimte inherent is aan wonen in een woonwijk ongeacht of een woning aan de rand of in het midden van de wijk ligt. Daarnaast is een onverhard voetpad in de nabijheid van woningen in een woonwijk een gebruikelijke en aanvaardbare situatie. De stedenbouwkundige opzet van de wijk voorziet in een logische en veilige verbindingen voor voetgangers, zodat het groen toegankelijk, beleefbaar wordt en dat er in het openbare groen gewandeld kan worden (ook vanwege de sociale veiligheid). De huidige gronden rondom het perceel van indiener kennen een agrarisch gebruik. In de toekomstige situatie wordt ingezet op een groene inrichting die bijdraagt aan de biodiversiteit. Bij de nadere uitwerking kan in overleg met indiener rekening worden gehouden met de beplanting en situering van het groen, zodat er desgewenst geen zicht zal zijn op het perceel van indiener.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 4.	Indiener stelt bezwaar te hebben tegen de maximale bouwhoogte van 11 meter voor de geplande woningen ten oosten en ten zuiden van indieners perceel. Indiener geeft aan dat dit leidt tot verlies van privacy, schaduwwerking en aantasting van het uitzicht. Indiener vreest dat dit een negatieve invloed heeft op de waarde van de woning en verzoekt om de maximale nokhoogte te verlagen naar 9 meter.	De gemeente erkent dat het uitzicht voor de indiener zal veranderen. In Nederland bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht, dit blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een wijziging van het uitzicht is op zichzelf geen reden om een plan in strijd te achten met een ETFAL. Dat is in recente jurisprudentie wederom bevestigd (ECLI:NL:RBLIM:2023:1793). Voor zover de indiener vreest voor aantasting van zijn privacy, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting. Een zekere mate van inkijk is inherent aan wonen in een stedelijke omgeving (ABRvS, ECLI:NL:RVS:2016:1889 / ECLI:NL:RVS:2018:616 / ECLI:NL:RVS:2018:3870 / ECLI:NL:RVS:2020:1106 / ECLI:NL:RVS:2023:4644).	Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding hierop aan te passen.

		Daarnaast is tussen de bestaande en nieuwe bebouwing een groenstrook voorzien. De afstand tussen de woning van indiener en de perceelsgrens van de nieuwe kavels bedraagt circa 42 meter. Om indiener zekerheid te bieden wordt in de achtertuintzone geen hoofdbouw meer mogelijk gemaakt. Aan de oostzijde zal een bouwvlak voor de hoofdbebouwing worden opgenomen. Hierdoor wordt de afstand tussen de bestaande woning en de achtergevel van de nieuwe woningen vergroot naar circa 52 meter. In paragraaf 3.1 van deze Nota staat de wijziging beschreven in het TAM-omgevingsplan. Ten aanzien van de bouwhoogte stelt de gemeente zich op het standpunt dat een maximale bouwhoogte van 11 meter gebruikelijk is voor woningen van twee bouwlagen met een kap. Voor zover indiener vreest voor waardevermindering van de woning, kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Dit betreft een afzonderlijke procedure en maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.	
Punt 5.	Indiener stelt dat de hoofdontsluiting op circa 60 meter van indieners woning komt en wordt uitgevoerd met gebakken klinkers. Indiener vreest voor geluidsoverlast van de nieuwe wijk en wenst dat deze weg wordt aangepast naar asfalt. Indiener geeft tevens aan dat één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer een gevaarlijke situatie is bij eventuele calamiteiten in de wijk.	De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk Biezenakker komt hemelsbreed op circa 85 meter van de woning van indiener te liggen. Er is bewust gekozen voor gebakken klinkers. Gebakken klinkers zijn een betere keuze vanuit het oogpunt van circulariteit, hebben langere levensduur en minder milieu-impact dan asfalt. Daarnaast geven gebakken klinkers een warme, klassieke en hoogwaardige uitstraling. Het akoestisch onderzoek is primair gericht op het beoordelen van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. De verkeersintensiteiten van de nieuwe ontsluitingswegen zijn wel onderdeel geweest van het rekenmodel voor het bepalen van de geluidswaardes. Daarbij is sprake van 30 km/u-erftoegangswegen met verkeersintensiteiten passend bij een woonwijk. Mede gelet op de gekozen verkeersstructuur en de beperkte snelheden worden geen onevenredige geluidseffecten voor bestaande omliggende woningen verwacht. In het verkeersonderzoek (bijlage 23 bij de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan) wordt ingegaan op de verkeersstromen in én vanuit de nieuwe woonwijk. Hieruit komt naar voren dat dit onder de verkeerskundige grenswaardes blijft en dat door de ontwikkeling van woningbouwlocatie Biezenakker er geen problemen ontstaan binnen de nieuwe woonwijk of op omliggende wegen en kruisingen. Voor de bereikbaarheid van de wijk Biezenakker voor hulpdiensten is het inderdaad van belang dat er twee calamiteitenontsluitingen zijn. Dit betekent dat naast de kruising op 't Goor nog een tweede calamiteitenontsluiting nodig is. Een voor de hand liggende locatie is het fietspad ten zuidwesten van het kindcentrum De Oersprong. Door het	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		plaatsen van bijvoorbeeld grasbetonstenen naast het fietspad of een uitneembare paal kan de doorsteek geschikt worden gemaakt voor hulpdiensten. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen (inrichtingsplan).	
Punt 6.	Indiener geeft aan dat bergingen bij de woningen aan de oostzijde van indieners perceel op 1 meter van de erfgrans geplaatst mogen worden, dit geldt eveneens voor installaties zoals een warmtepomp. Indiener stelt dat dit leidt tot geluidsoverlast en horizonvervuiling en wenst dat dit wordt aangepast.	De hoofdbebouwing van de nieuwe woningen staat op circa 52 meter. Het is gebruikelijk dat in achtertuinen bijbehorende bouwwerken, zoals bergingen en installaties worden geplaatst. De situering van dergelijke voorzieningen als warmte- of koudeopwekking wordt niet via het TAM-omgevingsplan geregeld, maar is wettelijk geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daar ligt vast in artikel 4.107 lid 2 van het Bbl dat het geluidsniveau op een naastgelegen bouwperceel ten hoogte 40 dB mag bedragen, zodat er bij naastgelegen percelen geen sprake kan zijn van geluidsoverlast. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om hiervoor afwijkende regels op te nemen. Daarnaast zijn bergingen beperkt in hoogte en is tussen de bestaande woning en de nieuwe kavels een groene zone voorzien. Deze zone biedt ruimte voor een groene inrichting, zodat het zicht op de achtertuinen beperkt wordt.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 7.	Indiener stelt dat de gemeente dient mee te werken en financieel dient bij te dragen aan een hekwerk langs de perceelsgrenzen van indiener. Indiener geeft aan dat dit is toegezegd, maar het niet is terug te vinden.	In het ontwerp TAM-omgevingsplan worden dergelijke maatregelen niet specifiek vastgelegd. Het plan bevat de planologische kaders voor de ontwikkeling, de nadere inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in het inrichtings- en beplantingsplan. Op dit moment staat nog niet vast of langs perceelsgrenzen een hekwerk of een groene afscheiding wordt gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de inrichting wil de gemeente hierover in overleg treden met aan- en omwonenden. Omdat het perceel van indiener is gelegen in fase 3 van de ontwikkeling, is het op dit moment nog niet noodzakelijk om de inrichting van de perceelsgrens al in detail vast te leggen. De gemeente heeft in het kostenverhaal (financieel) rekening gehouden met de inrichting van het openbaar gebied.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 7	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
De zienswijze van de indiener is met 23 pagina's dusdanig uitgebreid en voorzien van een met grote regelmaat terugkerende gronden dat deze hieronder thematisch zijn samengevat. Algemene slotconclusie daarbij is: De zienswijze bevat een groot aantal stellingen die grotendeels betrekking hebben op onderwerpen die reeds in de planvorming zijn onderzocht of die in de uitvoeringsfase worden uitgewerkt. Het ontwerp-TAM-omgevingsplan is gemotiveerd, uitvoerbaar en voldoet aan de eisen van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarom geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing of het niet vaststellen van het plan.			

Punt 1.	Onderzoeken Indiener stelt dat onderzoeken onvolledig zijn. Volgens indiener is zijn woning niet of onvoldoende betrokken bij meerdere omgevingsaspecten. Hierdoor zou het woon- en leefklimaat niet correct zijn beoordeeld.	Om een wijziging van het omgevingsplan vast te kunnen stellen moet gemotiveerd worden dat er sprake is van een ETFAL. Onder de Omgevingswet geldt dat onderzoeken moeten worden uitgevoerd voor het besluitgebied en voor gevoelige functies binnen de relevante invloedssfeer. Uit de Motivering blijkt dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform de geldende normen (Bkl, NEN-normen, CROW, Reken- en meetvoorschriften geluid). Het is niet vereist dat elke individuele woning afzonderlijk als toetspunt wordt gemodelleerd. Het volstaat dat representatieve en maatgevende punten zijn meegenomen in de berekeningen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft herhaaldelijk geoordeeld dat modelberekeningen op representatieve punten voldoende zijn (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1106; ECLI:NL:RVS:2023:4644). De gemeente stelt zich op het standpunt dat de onderzoeken voldoen aan de wettelijke eisen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 2.	Privacy, uitzicht, bezonning Indiener vreest aantasting van de privacy, het verlies van uitzicht en verslechtering van bezonning als gevolg van de voorgenomen woningbouw en bouwhoogtes in de nabijheid van hun woning.	De gemeente erkent dat het uitzicht voor de indiener zal veranderen. In Nederland bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht, dit blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een wijziging van het uitzicht is op zichzelf geen reden om een plan in strijd te achten met een ETFAL. Dat is in recente jurisprudentie wederom bevestigd (ECLI:NL:RBLIM:2023:1793). Voor zover de indiener vreest voor aantasting van zijn privacy, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting. Een zekere mate van inkijk is inherent aan wonen in een stedelijke omgeving (ABRvS, ECLI:NL:RVS:2016:1889 / ECLI:NL:RVS:2018:616 / ECLI:NL:RVS:2018:3870 / ECLI:NL:RVS:2020:1106 / ECLI:NL:RVS:2023:4644). Er is geen sprake van onevenredige aantasting omdat de afstanden gebruikelijk zijn, bouwhoogtes passen binnen stedelijke context (in omgeving van indiener zijn bouwhoogtes vastgelegd in lijn met de reeds aanwezige bebouwing) en de situering van ramen is niet ongebruikelijk. Een bezonningsstudie is alleen verplicht wanneer reële twijfel bestaat over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op de gebruikelijke afstanden, bouwhoogtes en situering van bebouwing stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy of bezonning.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Geluid (school, sport, verkeer)	De school en sportvelden zijn bestaande voorzieningen waar als gevolg van dit TAM-omgevingsplan geen aanpassingen aan plaatsvinden. De woning van de indiener is ook bestaand. Beiden maken geen onderdeel uit van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Het	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	Indiener stelt dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar het geluid van de school, het geluid van de sportvereniging en het verkeersgeluid onder andere ten aanzien van indieners woning. Indiener stelt op basis daarvan dat dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	geluid als gevolg van de school en sportvelden op de woning van de indiener maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure en wijzigt door het plan niet. Daarom hoeft dit niet onderzocht te worden. Het geluid van verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling op de omliggende woningen kan wel relevant zijn. In de m.e.r. beoordeling en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dit beoordeeld. Aangezien er al doorgaand gemotoriseerd verkeer aanwezig is op de weg waar indiener aanwonende is, is geconcludeerd dat de mogelijke geluidstoename dusdanig beperkt is dat deze niet waarneembaar zal zijn. Voor de woningen die met de wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt zijn onderzoeken uitgevoerd conform de geldende rekenregels (Reken- en meetvoorschriften geluid 2012 / Bkl). Cumulatie is beoordeeld waar dat wettelijk vereist is. De Afdeling stelt structureel dat piekgeluiden (zoals sport en spel) niet bepalend zijn voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat, zolang de gemiddelde waarden voldoen. De geluidsbelasting van de N817 is correct beoordeeld, overschrijdingen zijn toegestaan mits gemotiveerd en voorzien van maatregelenafweging conform Bkl. Bovendien zijn in art. 7.5.3 en 7.5.4 van de planregels regels opgenomen voor de geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï en daarmee juridisch bindend. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de geluidsonderzoeken juridisch correct zijn uitgevoerd.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 4.	Verkeer en verkeersveiligheid Indiener stelt dat de verkeersintensiteit zal toenemen als gevolg van de komst van de woningbouwlocatie, de ontsluiting onvoldoende is en er onveilige verkeerssituaties ontstaan in nabijheid van de woning van indiener. Tevens stelt indiener dat het verkeersonderzoek is gebaseerd op modelmatige aannames in plaats van lokale tellingen.	Verkeersmodellen mogen worden gebaseerd op prognoses en kengetallen (CROW). Lokale tellingen zijn niet verplicht. In bijlage 23 van de motivering staat uitgelegd hoe er is gewerkt met de verkeerstellingen. Voor het verkeersonderzoek zijn ook lokale tellingen verricht. Door middel van tellussen is de huidige verkeerssituatie voor gemotoriseerd verkeer in kaart gebracht. De verkeerstelling is uitgevoerd op vijftien verschillende locaties rond het projectgebied. De ontbrekende telpunten zijn aangevuld vanuit het verkeersmodel Oude IJsselstreek. Ook voor het verkeersmodel van Oude IJsselstreek geldt dat er gebruik is gemaakt van lokale tellingen. Indiener stelt tevens dat de verkeersveiligheid bij hun woning niet is beoordeeld. De Afdeling oordeelt dat verkeersveiligheid alleen planologisch relevant is bij aantoonbare knelpunten. Die zijn hier niet vastgesteld, de Vogelenzangweg is namelijk een van de rustigste wegen binnen het plangebied, dit blijkt uit de telling en is als zodanig vastgelegd in het verkeersonderzoek. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de verkeerskundige effecten zijn onderzocht en zijn vastgelegd in het verkeersonderzoek.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

Punt 5.	Externe veiligheid Indiener stelt dat er risico's in verband met het omgevingsaspect externe veiligheid onvoldoende zijn onderzocht en gemotiveerd.	De N817 is geen aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen en is ook niet opgenomen in Bijlage III van de provinciale Omgevingsverordening. Er geldt daarom geen verplichting tot het uitvoeren van een kwantitatieve groepsrisicoberekening, zoals dat onder het voormalige Besluit externe veiligheid transportroutes het geval was. Dit laat onverlet dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wel een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van externe veiligheid. In dat kader is het mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over de N817 beschouwd. Daarbij is vastgesteld dat het gaat om beperkt en incidenteel transport (onder meer bevoorrading van een LPG-tankstation), waardoor geen sprake is van een relevante risicobron met significante invloed op het plangebied. De adviezen van de Omgevingsdienst Achterhoek en de VNOG zijn betrokken bij deze afweging. Hieruit volgt dat het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid als aanvaardbaar wordt beschouwd. De door de VNOG geadviseerde maatregelen zien met name op het vergroten van de zelfredzaamheid en betreffen geen wettelijke verplichtingen. Het bevoegd gezag heeft beleidsruimte in de wijze waarop deze adviezen worden overgenomen (vgl. ECLI:NL:RVS:2019:1603). Gelet op het voorgaande is het aspect externe veiligheid voldoende onderzocht en gemotiveerd. Er is geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding als bedoeld in artikel 3:2 Awb.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 6.	Bodem Indiener stelt dat uit de bodemonderzoeken blijkt dat op meerdere deellocaties verontreinigingen aanwezig zijn en nader onderzoek of sanering noodzakelijk is. Indiener stelt tevens dat door het ontbreken van saneringsplannen en kostenramingen de geschiktheid van de gronden voor woningbouw niet is aangetoond.	Het is gebruikelijk dat bodemonderzoeken aanbevelingen bevatten voor nader onderzoek tijdens het bouwrijp maken. De Afdeling bestuursrechtspraak accepteert dat bodemrisico's worden opgelost in de uitvoeringsfase, zolang aannemelijk is dat sanering mogelijk is (ECLI:NL:RVS:2016:2927). De aangetroffen verontreinigingen zijn beheersbaar en vormen geen belemmering voor uitvoerbaarheid. Dit is ook opgenomen in de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan in paragraaf 4.2. Bodemsaneringskosten maken op grond van artikel 8.17 Omgevingsbesluit onderdeel uit van de verhaalbare kosten. Deze kosten zijn geraamd en meegenomen in de exploitatieopzet van de kostenverhaalsregels voor Biezenakker en daarmee onderdeel van de verhaalbare kosten. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 7.	Archeologie	De Omgevingswet staat toe dat archeologisch onderzoek gefaseerd wordt uitgevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak accepteert dat exacte vindplaatsen pas in de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	Indiener stelt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de archeologische waarden binnen het plangebied.	uitvoeringsfase worden vastgesteld, mits het plan flexibiliteit biedt (ECLI:NL:RVS:2018:616). Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 20 van de motivering). Op basis daarvan zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een verkennend archeologisch booronderzoek en een programma van eisen voor archeologisch proefsleuvenonderzoek (bijlagen 21 en 22 bij de Motivering) Binnen het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker zijn gronden voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen vastgestelde archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden met een hoge, middelhoge of lage verwachting. Hoe hoger de verwachting, hoe zwaarder de onderzoeksplicht bij bodemverstorende activiteiten. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van de planregels 'Regels ter bescherming van waarden en objecten'. Voor de gronden in eigendom van de gemeente is het volledige archeologische onderzoek inmiddels uitgevoerd. Recent nog (februari 2026) heeft er een archeologische opgraving plaatsgevonden. Deze gronden zijn daarmee archeologisch vrijgegeven. Voor de overige gronden in het plangebied is reeds een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het waardestellend proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het moment dat deze gronden daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Hiermee is de archeologische bescherming geborgd via het ontwerp TAM-omgevingsplan, terwijl onnodige verstoring van het huidige gebruik wordt voorkomen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 8:	Waterhuishouding Indiener stelt dat er binnen het plangebied locaties zijn die gevoelig zijn voor wateroverlast. Het ontbreekt volgens de indiener aan een waterhuishoudkundigplan en waterbergings- en infiltratiemaatregelen. Hierdoor zou niet aangetoond zijn dat het plan water robuust en klimaatbestendig is.	De waterparagraaf voldoet aan de eisen van het Bkl. Het Waterschap Rijn en IJssel is betrokken en heeft ingestemd met de watertoets. Het ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet in voldoende mogelijkheden voor waterberging. De nadere uitwerking van infiltratie, wadi's en riolering vindt plaats in het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan. Graag verwijzen we naar 5.8 onder hoofdstuk 6, artikel 21 Fasering. Op pagina 112 van de Motivering is te lezen dat het plan Biezenakker gefaseerd wordt uitgevoerd en dat wordt ook expliciet benoemd: Het plangebied is integraal getoetst. De benodigde bergingscapaciteit wordt binnen het gehele plangebied gerealiseerd en niet per fase of bouwveld. Voor fase 2C betekent dit dat er nog niet gebouwd mag worden voordat de waterberging behorende bij fasen 2a en 2b is gerealiseerd. De reden hiervan is dat fase 2c niet zelf kan voorzien in de benodigde waterberging die nodig is voor deze fase.' Dit geldt eveneens voor de gronden van fase 3 voor wat betreft de waterberging zoals met	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		de aanduiding 'water' is aangegeven op de Grondgebruikskaart. Daar moet binnen Fase 3 de waterberging worden gerealiseerd. En het geldt ook voor fase 4b. Daar moet, voor zover het de gronden betreft die op de Eigendommenkaart zijn aangeduid als eigenaar 5, binnen fase 3 eerst de waterberging worden gerealiseerd, zoals met de aanduiding 'water' is aangegeven op de Grondgebruikskaart. Dit leidt tot een gedegen en water robuust plan.	
Punt 9	Ecologie Indiener stelt dat het leefgebied voor de binnen het plangebied van Biezenakker valt. Volgens indiener is sprake van jaarrond beschermde verblijfplaatsen en is een soortenvergunning vereist. Indiener stelt dat door het ontbreken van een vergunning en omdat mitigerende maatregelen niet planjuridisch zijn geborgd de uitvoerbaarheid niet is aangetoond.	Uit het ecologisch onderzoek volgt dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. In het Beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor maatregelen opgenomen, waaronder het inrichten van jachtgebied voor de steenuil en het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting. Uit het nader flora en fauna onderzoek bleek dat het territorium van de steenuil zonder ingrijpende maatregelen verloren gaat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een vergunning flora en fauna activiteit onder de Omgevingswet nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. De betreffende vergunning wordt aangevraagd bij het bevoegd gezag, in dit geval de provincie Gelderland. De Omgevingswet vereist niet dat deze vergunning reeds is verleend vóór vaststelling van het TAM-omgevingsplan Biezenakker.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 10.	Financiële uitvoerbaarheid Indiener stelt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd, omdat de grondposities en het kostenverhaal onzekerheden bevatten en de ramingen geen rekening houden met vertragingen, aanvullende kosten en locatie specifieke risico's.	De financiële uitvoerbaarheid is onderbouwd via een exploitatieopzet en de kostenverhaalsregels in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Voor de gronden waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het publiekrechtelijk kostenverhaal geregeld. De Afdeling stelt dat een globale financiële onderbouwing hierin voorziet (ECLI:NL:RVS:2019:1603). In paragraaf 5.8 en H.6 van de Motivering op de kostenverhaalsregels is aangegeven dat, voor zover de ontwikkeling niet tijdig op gang komt, de gemeente de betreffende gronden zal proberen te verwerven en, als dat minnelijk niet slaagt, te onteigenen. Onzekerheden over archeologie, water of bodem hoeven niet volledig te zijn uitgewerkt zolang aannemelijk is dat het plan uitvoerbaar is. Voor de raming en begrenzing van plankosten moet de gemeente gebruik maken van de plankostenregeling zoals die is opgenomen in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling. Als hulpmiddel is daarbij de zogenaamde plankosten-scan geboden. Dat is een invulmodel. Dat biedt geen mogelijkheden om koppelingen te leggen met eventuele risico's. Bij de beantwoording van punt 11 van deze zienswijze wordt nader ingegaan op locatie specifieke risico's. Daarnaast wordt een post 'onvoorzien' gehanteerd in de SSK-raming in de vorm van een opslag op de geraamde civieltechnische kosten, dit biedt de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		financiële ruimte om onvoorziene tegenvallers op te vangen. Bij een herziening van de kostenverhaalsregels worden de kosten geactualiseerd naar de op dat moment geldende inzichten en uitgangspunten en naar het prijspeil van dat moment. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond.	
Punt 11	Residuele grondwaarden en locatie specifieke planlasten Indiener stelt dat het Grondprijzadvies residuele grondwaarden hanteert op basis van generieke marktparameters (VON-prijzen, referentiebouwkosten en bijkomende kosten), zonder aantoonbare reservering voor locatie-specifieke risico's en bijzondere planlasten. Specifiek wordt gewezen op: • archeologische verplichtingen (proefsleuvenonderzoek, mogelijke opgravingen, behoud in situ en ontwerpaanpassingen); • risico's en kosten in verband met niet-gesprongen explosieven (OOO); • noodzakelijke hydrologische en bodemmaatregelen (zandsleuven, grondverbetering, wadi-dimensionering, voorkomen natte kruipruimten). Volgens indiener zijn deze posten niet zichtbaar verdisconteerd in het residu, waardoor de financiële uitvoerbaarheid speculatief zou zijn.	Het grondprijzadvies ziet op de waardering van bouwrijpe grond en is gebaseerd op residuele grondwaarden. Kosten voor archeologie, explosievenonderzoek en waterhuishoudkundige maatregelen maken geen deel uit van het grondprijzadvies, maar betreffen grondkosten in de grondexploitatie en zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels. Indien dergelijke werkzaamheden tot aanvullende kosten leiden, kan dit aanleiding zijn om de kostenverhaalsregels te actualiseren. Dit is eigen aan het dynamische karakter van grondexploitaties. <i>T.a.v. archeologie:</i> Archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en vindt nog steeds plaats (proefsleuvenonderzoek voorzien). De kosten die hiermee gepaard gaan zijn begroot bij de onderzoekskosten als onderdeel van de kostenverhaalsregels. <i>T.a.v. explosieven:</i> Zoals beschreven in paragraaf 4.18 van de Motivering is onderzoek verricht naar niet gesprongen explosieven. In de kostenopzet van de kostenverhaalsregels is rekening gehouden met de gemaakte onderzoekskosten voor het detecteren en benaderen van niet gesprongen explosieven. <i>T.a.v. water/ondergrond:</i> Kosten in verband met waterhuishoudkundige maatregelen maken onderdeel uit van de SSK-raming als onderdeel van de kostenverhaalsregels. In de kostenopzet is rekening gehouden met maatregelen voor het goed en robuust functioneren van de aan te leggen waterhuishoudelijke maatregelen. <i>T.a.v. conclusie:</i> Indien er een tekort blijkt op de kostenverhaalsregels dan draagt de gemeente dit tekort en zal de gemeente tot dekking ervan besluiten. Het financiële resultaat voor de gemeente volgt niet uit de kostenverhaalsberekening, maar uit de gemeentelijke grondexploitatie. Immers, de kostenverhaalsberekening is op basis van in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling vastgelegde regels, waarbij sommige uitgangspunten fictief/genormeerd zijn en kostenposten zijn begrensd. Indien de gemeentelijke grondexploitatie een tekort laat zien, dan moet	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		daarvoor bij vaststelling conform het Besluit Begroting en Verantwoording een verliesvoorziening worden getroffen. Zowel de kostenverhaalsregels als de gemeentelijke grondexploitatie kunnen als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe inzichten en marktontwikkelingen wijzigen. Dit kan weer leiden tot vaststelling van een herziene grondexploitatie. Bovendien is aan de gemeentelijke grondexploitatie een risicoanalyse gekoppeld. Deze risicoanalyse geeft mogelijkheden tot sturing op risico's, maar geeft ook een beeld van de bandbreedte van het resultaat, rekening houdend met de risico's. Gelet op bovenstaand stelt de gemeente zich op het standpunt dat locatie specifieke risico's zijn meegenomen in de exploitatie opzet.	
Punt 12	Bruto bijdragen per kavel Indiener stelt dat het overzicht van de bruto kostenverhaalsbijdrage per kavel is gebaseerd op netto contante waarden die zijn afgeleid van de residueel bepaalde grondprijzen. Volgens indiener zijn de grondprijzen gebaseerd op basisbouwkosten en standaard marktparameters, is in de bijdrage per kavel geen rekening gehouden met locatie specifiek risico's en is het totaalbeeld slechts haalbaar onder de aanname van een risicoloze ontwikkeling van de locatie. Indiener acht de kostenverhaalsberekening niet realistisch en ongeschikt ter onderbouwing van een sluitend kostenverhaal.	De bruto kostenverhaalsbijdrage per kavel wordt bepaald op basis van de in de wet voorgeschreven systematiek van kostenverhaal onder de Omgevingswet. Kosten worden naar rato van grondopbrengsten toegerekend (om de factor tijd hierin mee te nemen gebeurt dit op contante waarde) aan de te ontwikkelen kavels voor woningbouw. Indien op totaalniveau de kosten hoger zijn dan de opbrengsten dan geldt macro-aftopping. Macro-aftopping betekent dat de bruto kostenverhaalsbijdrage niet hoger kan zijn dan de grondopbrengsten. Het eventuele tekort is voor rekening van de gemeente. Voor onderhavig plan geldt dat macro-aftopping van toepassing is, waardoor de bruto kostenverhaalsbijdrage (dus de bijdrage zonder aftrek van inbrengwaarde of zelf te verrichten werkzaamheden) overeenkomt met de contant gemaakte grondopbrengsten. De grondprijzen zijn met uitzondering van de categorie sociale huur residueel bepaald, waarbij de opbrengstenkant (verkooprijzen, beleggingswaarde) niet is gebaseerd op standaard marktparameters, maar op een in het Grondprijzadvies toegelichte marktanalyse (zie bijlage 30 bij het ontwerp TAM-omgevingsplan). De bouw- en bijkomende kosten zijn geraamd op basis van kostenkengetallen (Bouwkostenkompas), waarbij rekening is gehouden met verschillende woningtypes, maar waarbij geen rekening is gehouden met specifieke beeldkwaliteitseisen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het Grondprijzadvies aangepast door toepassing van een generieke opslag op de bouwkosten in verband met beeldkwaliteit. Betreffende opslag is bepaald door voor beeldkwaliteit gerelateerde onderdelen van de bouwkosten (i.c. gevelafbouw, afwerkingen en inrichting) uit te gaan van bouwkostenniveau 'hoog'. De kosten voor onder meer watermaatregelen, archeologie en overige locatie-specifieke werkzaamheden maken onderdeel uit van de SSK-raming en	Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen door uit te gaan van een opslag op de bouwkosten bij de bepaling van de grondwaarde in het Grondprijzadvies. Het Grondprijzadvies is overeenkomstig aangepast.

		kostenbegroting en zijn dus meegenomen in de bruto kostenverhaalsbijdragen. Risico's zijn opgenomen in de vorm van een opslag voor onvoorzien en als onderdeel van de winst- en risico-opslag in de staatkosten van de begrotingsposten. De gemeente stelt zich derhalve op het standpunt dat er rekening is gehouden met eventuele risico's.	
Punt 13	Nadeelcompensatie Indiener stelt dat de woningbouw ontwikkeling kan leiden tot waardedaling van zijn woning als gevolg van aantasting van privacy, uitzicht, geluid en verkeer.	Indien de indiener van mening is dat het uitzicht en de privacy onevenredig wordt aangetast kan er een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend, dit is echter een apart proces en geen onderdeel van de procedure van het TAM-omgevingsplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 14	Taxatie inbrengwaarde Indiener stelt dat uit de inbrengwaarden blijkt dat bij de taxatie onvoldoende rekening is gehouden met locatie-specifieke risico's en beperkingen. Volgens indiener is geen afzonderlijk onderzoek verricht naar bodemgesteldheid, waterhuishouding, archeologie, niet-gesprongen explosieven of overige milieubeperkingen, en is verondersteld dat deze factoren geen invloed hebben op de waarde. Daarnaast wordt aangevoerd dat geen bijzondere uitgangspunten zijn toegepast, waardoor impliciet zou zijn uitgegaan van een risicoloos plangebied. De gehanteerde bandbreedte van $\pm \text{€ } 5$ per m^2 zou uitsluitend zien op taxatie-onzekerheid en niet op locatie-specifieke risico's. Indiener concludeert dat de taxatie geen realistische basis vormt voor het kostenverhaal, omdat de waarde zou zijn gebaseerd op de aanname van een risicoloze locatie.	De taxatie van de inbrengwaarden is opgesteld door een onafhankelijk taxateur en waarbij rekening is gehouden met gegevens vanuit de gemeente. Daarbij is uitgegaan van de planologische mogelijkheden en de relevante beperkingen zoals die kenbaar zijn uit de openbare registers. Bij de waardering van de inbrengwaarde wordt aangesloten bij het geldende wettelijke kader. Dit betekent dat geen aanvullende of hypothetische uitgangspunten worden gehanteerd die buiten dit kader vallen. De door indiener genoemde aspecten, zoals bodem, water, archeologie en niet-gesprongen explosieven, maken onderdeel uit van de planvorming en de kostenverhaalsberekening, maar worden niet afzonderlijk vertaald in de inbrengwaarde. Doorgaans is een taxatie-onzekerheid gelegen tussen de -10% tot +10%. De gehanteerde bandbreedte van $\pm \text{€ } 5$ per m^2 betreft een gebruikelijke taxatie-onzekerheid en valt binnen de gangbare marges voor taxaties. Er is geen sprake van een wettelijke marge. Vanuit de taxateur wordt ook aangegeven dat onderhavige locatie niet bovengemiddeld complex is. Iedere locatie kent wel zijn eigen specifieke bijzonderheden. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de kenmerken van de locatie, waaronder het uitgiftepercentage en de woningdichtheid. Deze factoren zijn betrokken bij de vergelijking met referentietransacties van ruwe bouwgrond. De gemeente is van oordeel dat de taxatie van de inbrengwaarden op een juiste wijze tot stand is gekomen en een bruikbare basis vormt voor het kostenverhaal.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 15	Indiener stelt dat uit de raming, plankosten, kavelbijdragen en taxatie van inbrengwaarden blijkt dat in geen van deze documenten locatie-specifieke	Voor de systematiek van de kostenraming, de verwerking van risico's in de SSK-raming, de toepassing van de plankostenregeling, macro-aftopping en de bepaling van de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het

	risico's zijn verdisconteerd. Volgens indiener wordt structureel uitgegaan van basisramingen zonder reservering voor locatie specifieke risico's, vertraging door fasering en mogelijke ontwerpaanpassingen. Indiener stelt dat het plan daarmee in strijd is met artikel 3:2 en 3:46 Awb, artikel 8.12 Omgevingswet en artikel 8.9 Besluit kwaliteit leefomgeving.	inbrengwaarden wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 10 tot en met 14 van deze zienswijze. Uit die beantwoording volgt dat locatie-specifieke kosten en risico's zijn betrokken bij de kostenraming en exploitatieopzet. Gelet hierop is er geen sprake van strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb, artikel 8.12 Omgevingswet of artikel 8.9 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De bepaling van de inbrengwaarden betreft een verzoening van waardering middels comparatieve methode en waardering op basis van de residuele-waardemethode. In beide methoden is een risicocomponent inbegrepen: comparatief doordat bij andere, vergelijkbare transacties rekening wordt gehouden met risico's en residueel doordat onvoorzien in de kosten is meegenomen én doordat in de verdisconteringsfactor een risico-opslag is meegenomen. Zie ook eerdere beantwoording onder punt 11 en 14.	TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 16.	Conclusie van indiener Indiener concludeert dat het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker op meerdere onderdelen onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd en niet uitvoerbaar is. Om die reden verzoekt indiener het plan niet vast te stellen dan wel eerst aanvullende onderzoeken en aanpassingen door te voeren.	De gemeente stelt zich op het standpunt dat in de voorgaande punten van deze zienswijze is gemotiveerd ingegaan op de door indiener aangevoerde bezwaren met betrekking tot onder meer onderzoeken, omgevingsaspecten, uitvoerbaarheid en financiële onderbouwing. Uit de motivering, de planregels, de verbeelding en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan voldoet aan de wettelijke eisen uit de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij is gemotiveerd dat sprake is van een ETFAL en dat de uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om het plan op grond van deze zienswijze niet vast te stellen of om aanvullende onderzoeken te verrichten.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 8	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener stelt bezwaar te hebben tegen de gekozen systematiek voor het verhalen van de kosten, waarbij kosten worden verhaald op basis van woningbouwcategorieën. Volgens indiener leidt deze systematiek ertoe dat met name woningen in het goedkope koop en betaalbare koop segment relatief zwaar worden belast. Indiener vindt dat de keuze voor	De toebedeling van de kosten vindt plaats naar rato van de grondopbrengsten. Goedkopere woningcategorieën dragen (substantieel) daardoor minder bij in de kosten dan de duurdere woningen ('de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten'). Dit op grond van artikel 13.16 Omgevingswet ('De verschuldigde geldsom wordt berekend door kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden'). De gemeente acht de keuze voor toerekening op basis van woningcategorieën passender dan een toerekening op basis van vierkante meters (kavelmaat). Immers is	Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen door uit te gaan van een opslag op de bouwkosten bij de bepaling van de

	deze systematiek onvoldoende is gemotiveerd en verzoekt om een nadere onderbouwing. Daarnaast verzoekt indiener om de kostenverdeling te heroverwegen en deze in plaats daarvan te baseren op uitgeefbare vierkante meters, zodat kleinere woningen op kleinere kavels ook een lagere bijdrage betalen. Tevens wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitseisen te heroverwegen, omdat deze volgens indiener kostenverhogend werken en daarmee de betaalbaarheid van woningen beperkt.	vooral de woning zelf bepalend voor de prijsstelling (zowel voor de verkoopwaarde als de bouwkosten). Een verdeling op basis van vierkante meters zou geen recht doen aan verschillen in opbrengstcapaciteit tussen woningtypen en kan in de grondprijsstelling negatief uitwerken voor kleinere en goedkopere woningen. De grondwaarden uit het grondprijadvies zijn residueel bepaald en getoetst aan gangbare grondquotes (verhouding grondwaarde ten opzichte van verkoopwaarde) en vierkante meter prijzen volgend uit representatieve transacties in de regio. De methodiek (grondprijs op basis van prijs per m² kavel) wordt alleen toegepast voor vrijstaande woningen en (PO-)kavels in verband met de bandbreedte van de kavelgrootte en in verband met de variatie in de mogelijke opstalontwikkeling. Het is praktisch niet doenlijk voor iedere woning een afzonderlijke prijs te bepalen (bijvoorbeeld op basis van beeldkwaliteitseisen). Dan zou behalve met de kavelmaat ook nog met andere factoren rekening moeten worden gehouden (bijvoorbeeld de ligging). Een prijs per categorie is een gebruikelijke, marktconforme en passende methodiek. Het is wel mogelijk over de hele breedte van het bouwprogramma rekening te houden met bouwkostenverhogende effecten van de beeldkwaliteitseisen. Naar aanleiding van deze zienswijze is dat voorgelegd aan de adviseur die het Grondprijadvies heeft opgesteld. Dat heeft geleid tot een opslag op de bouwkosten in het Grondprijadvies. Betreffende opslag is bepaald door voor beeldkwaliteit gerelateerde onderdelen van de bouwkosten (i.c. gevelafbouw, afwerkingen en inrichting) uit te gaan van bouwkostenniveau 'hoog'. Het grondprijadvies is hierop aangepast. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1 van deze Nota.	grondwaarde in het Grondprijadvies. Het Grondprijadvies is overeenkomstig aangepast.
Zienswijze. 9	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener stelt dat zij niet actief en tijdig als bestuur van de sportvereniging zijn betrokken bij het participatieproces. Indiener geeft aan dat zij enkel als privépersoon hebben deelgenomen aan bijeenkomsten. Volgens indiener zijn de belangen van de sportvereniging onvoldoende in beeld gebracht en is het participatieproces daardoor onzorgvuldig geweest.	In het participatieproces is allereerst gestart met gesprekken met de grondeigenaren en de adressen die woonachtig zijn binnen het plangebied. In september 2022 is de eerste plenaire bijeenkomst georganiseerd voor woningbouwlocatie Biezenakker. Aan de hand daarvan is het proces opgestart om allereerst een Locatiepaspoort op te stellen en op basis daarvan het stedenbouwkundigplan. Indiener is vanaf dat moment voor diverse participatiebijeenkomsten uitgenodigd. Uitnodigingen zijn ook verstuurd aan het bestuur van de sportvereniging. Vanuit de gemeente is de insteek altijd geweest om bij de totstandkoming van de plannen voor Biezenakker rekening te houden met aan- en omwonenden en ook de sportvereniging en de school. Dat betekent dat er sprake moet zijn van een ETFAL. Dat betekent ook dat de ontwikkeling van woningbouwlocatie Biezenakker niet tot beperkingen mogen leiden voor de indiener. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is dusdanig vormgegeven dat er eisen	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		worden gesteld aan de woningen, zodat de sportvereniging de huidige activiteiten kan voortzetten.	
Punt 2.	Indiener stelt dat bestuurlijke toezegging over dat het perceel achter de tribune van de sportvereniging buiten de woningbouwontwikkeling zou blijven zijn genegeerd. Latere wijzigingen in de plangrenzen zouden de toezeggingen negeren.	Het door indiener bedoelde perceel is in eerdere gesprekken aangehaald als mogelijke uitbreidingslocatie voor de sportvereniging ten tijde van de gesprekken rondom een mogelijk fusie. De locatie van de sportvereniging was uiteindelijk niet meer in beeld als mogelijke fusielocatie en er is (los van de fusie) geen uitbreidingsplan voor de sportvereniging waarvoor dit perceel noodzakelijk is. Het perceel is in eigendom van de gemeente en stedenbouwkundig gezien passend binnen de ontwikkeling van Biezenakker. Gelet op de programmatische samenhang van de totale ontwikkeling is het van meerwaarde om dit perceel bij de planvorming te betrekken, mede gelet op dat wanneer dit niet zou gebeuren het perceel als weiland tussen woningen, school en de sportvereniging in ligt en dat op geen enkele wijze is ontsloten. Als gevolg van het opnemen van dit perceel in het plangebied wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de geldende milieuzoneringen. De sportvereniging is tevens geïnformeerd over het opnemen van betreffend perceel in het plangebied.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Indiener stelt dat in strijd met een eerder raadsbesluit er geen afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen het dichtstbijzijnde te projecteren bouwvlak bedoeld voor een nieuwe woonfunctie en de gronden met de bestemming "sport". Indiener geeft aan dat er drie appartementengebouwen op circa 30 meter afstand worden gerealiseerd. Indiener stelt dat dit strijdig is met eerdere besluitvorming.	Uit de verbeelding behorend bij het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker blijkt dat de functie 'wonen' bijna overal op minimaal 50 meter afstand van de functie 'sport' is gesitueerd. Voor zover bij één bouwhoek sprake is van een beperkte afwijking van enkele meters, geldt dat de VNG-richtafstand indicatief is en geen harde norm vormt. In combinatie met de uitgevoerde akoestische onderbouwing is deze situering planologisch aanvaardbaar. Om toch overal aan de 50 meter richtlijn te voldoen zal het bouwveld (meest zuidelijke appartementengebouw) dusdanig worden aangepast dat ook tussen dit bouwveld en de bestemming 'sport' de afstand 50 meter is. In paragraaf 3.1 van deze Nota staat de wijziging beschreven in de verbeelding behorend bij het TAM-omgevingsplan. De tussenliggende gronden met de functie 'verkeer en verblijfsgebied' zijn geen geluidgevoelige functies en vallen niet onder de richtafstandssystematiek. Bij een deel van de woningen is de afstand tussen een perceel in gebruik van de sportvereniging minder dan 50 m. Dit betreft een veld waarvoor geen sportbestemming is opgenomen. Dit veld ligt binnen de agrarische bestemming. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat dit niet in strijd is met het eerdere raadsbesluit of met het vertrouwensbeginsel.	Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het TAM-omgevingsplan op dit punt aan te passen.
Punt 4.	Indiener geeft aan dat het plangebied moet worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk' en niet als	De VNG-publicaties bevatten indicatieve richtafstanden en vormen een hulpmiddel bij de beoordeling van een ETFAL. De richtafstand van 50 meter betreft geen bindende	Deze zienswijze geeft aanleiding de

	gemengd gebied. De richtafstand van 50 meter mag daarom niet worden verlaagd naar 30 meter. Indien er stelt dat de implementatie (nieuwe)VNG-richtlijn inzake ruimtelijke zonering incorrect is toegepast.	norm. Indien hieraan voldaan wordt, wordt ook uitgegaan dat voldaan wordt aan een ETFAL. Indien de afstand minder is zal beoordeeld moeten worden of het wenselijk of mogelijk is een gevoelige activiteit zoals wonen mogelijk te maken. Hiervoor is dan ook aanvullend akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit plan wordt de woonbestemming op minimaal 50 meter van de sportbestemming gesitueerd, zie hiervoor ook de beantwoording bij punt 3. De verbeelding wordt hierop aangepast. In paragraaf 3.1 van deze Nota staat de wijziging beschreven in het TAM-omgevingsplan. Verder dient een aanvullend bouwakoestisch onderzoek de binnenwaarde uit het Bbl te garanderen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het TAM-omgevingsplan voldoet aan het criterium van een ETFAL.	verbeelding van het TAM-omgevingsplan op dit punt aan te passen.
<u>Punt 5.</u>	Indiener stelt dat er sprake is van een onvolledige onderbouwing van een ETFAL als het gaat om de (huidige en toekomstige) milieugebruiksruimte van de sportvereniging richting nieuwe woonfuncties, vanwege meerdere aspecten: i. aspect lichthinder Indiener stelt dat er geen objectief lichthinderonderzoek is uitgevoerd naar de veldverlichting. De conclusie dat er geen lichthinder optreedt is voorbarig. De voorgestelde maatregelen, zoals een bommenrij zijn niet effectief. Indien maatregelen nodig blijken, stelt indiener dat deze niet voor rekening van de sportvereniging komen. ii. aspect geluidhinder Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek onvolledig is en dat niet alle geluidsbronnen en scenario's zijn meegenomen. Indiener stelt tevens dat zij niet kan voldoen aan de geldende geluidwaarden (bruidsschat) van de nieuwe woningen en daardoor vreest voor toekomstige handhaving of financiële gevolgen.	<i>Lichthinder</i> In de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt ingegaan op het aspect lichthinder. Gelet op de situering van de lichtmasten en het aan te leggen groen in de vorm van bomen tussen de sportvelden en de bouwvelden is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde woningen zullen op ruim 60 meter afstand van de lichtmasten komen te liggen. De afstand tussen de lichtmasten en de woningen langs de Wilgenstraat bedraagt 45 meter, waarbij het groen tussen het sportveld en de woningen beperkt is. Voor zover bekend ondervinden bewoners van deze woningen geen hinder van de verlichting. Een afzonderlijk lichthinderonderzoek is niet verplicht indien op basis van de feitelijke situatie aannemelijk is dat er geen onaantvaardbare hinder optreedt. Mocht er in de toekomstige situatie toch hinder worden ervaren, dan kunnen eventuele maatregelen worden onderzocht, zoals de afstelling van de lichtmasten en/het plaatsen van een lichtkap. Dit is ook als zodanig in paragraaf 4.3.2 van de motivering beschreven. Mocht deze situatie zich voordoen dan is de gemeente hiervoor verantwoordelijk en zal zorgdragen voor een oplossing. Dat betekent niet dat nu al vaststaat dat dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn. Het TAM-omgevingsplan Biezenakker legt geen aanvullende verplichtingen op aan de sportvereniging. <i>Geluid</i> In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante geluidsbronnen en representatieve scenario's betrokken. Voor voetbalgeluid is aangesloten bij algemeen geaccepteerde richtlijnen (VDI 3770), waarbij maatgevende bronnen bestaan uit spelers, publiek, omroepinstallaties en fluitsignalen. Geluid van balcontacten is daarbij ondergeschikt en niet bepalend voor de beoordeling.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

	iii. aspect grondwaterhuishouding Indiener vreest dat de komst van Biezenakker leidt tot vernatting van de sportvelden door gewijzigde grondwaterstromen.	Uit een aanvullende doorrekening blijkt dat variaties in publieksverdeling of verkeersafwikkeling geen significant effect hebben op de uitkomsten en daarmee ook niet op de conclusies in het kader van een ETFAL. Er is dan ook geen reden het uitgevoerde akoestisch onderzoek hierop aan te passen. Tijdens het uitvoeren van het onderzoek en gesprek op locatie heeft de sportvereniging aangegeven dat er bij wedstrijden van het 1e (mannen)elftal, en heel af en toe bij een belangrijke wedstrijd van het 1e vrouwenelftal, muziekgeluid wordt afgespeeld. Op basis hiervan zijn de genoemde 20 dagen een overschatting, aangezien het eerste elftal 11 tegenstanders heeft in de competitie. De voetbalclub heeft ten tijde van het onderzoek niet aangegeven dat in de toekomst mogelijk vaker muziek zal worden afgespeeld. Er is niet onderbouwd bij welke wedstrijden Ulfse Boys muziekgeluid wenst af te spelen. Daarnaast zou het uitbreiden van het aantal dagen met muziek ook gevolgen hebben voor de bestaande woningen in de omgeving, aangezien het muziekgeluid daar ook al tot een overschrijding leidt. Voor de maatgevende appartementengebouwen is sprake van een gemengd gebied, aangezien hier naast woningen en een school ook de sportvelden van Ulfse Boys zijn gelegen. Daarmee is sprake van een afwisseling van functies in de directe omgeving en kan worden getoetst aan een gemengd gebied. Dit is onderbouwd in het akoestisch onderzoek. Voor de sportvereniging is ervoor gekozen om via maatwerkvoorschriften extra geluidsruimte toe te kennen. De sportvereniging wordt hiermee niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat uitsluitend tijdens het afspelen van muziekgeluid overschrijdingen optreden. Het betreft daarmee een incidentele, tijdsbeperkte situatie in de dagperiode. Daarvoor wordt via een maatwerkvoorschrift extra geluidsruimte toegekend. In de planregels is geborgd dat bewoning in strijd is zolang er geen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld door de Omgevingsdienst Achterhoek, zie hiervoor artikel 7.5.4. Daarnaast is een bouwakoestisch onderzoek nodig die de binnenwaarde uit het Bbl dient te garanderen. Gelet op het voorgaande en de getroffen maatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is geen sprake van een onvolledig of ondeugdelijk akoestisch onderzoek. <i>Grondwaterhuishouding</i>	
--	---	---	--

		De waterhuishouding is onderzocht en conform de watertoets akkoord bevonden door het waterschap. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het ontwerp TAM-omgevingsplan leidt tot onevenredige negatieve effecten op omliggende gronden. Voor de verdere uitwerking wordt een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan opgesteld. Hiervoor geldt ook dat er geen sprake mag zijn van het afwentelen op aangrenzende percelen. De benodigde waterberging (bergingsopgave) wordt binnen het plangebied van Biezenakker geborgd. Verder is er een grondwatermeetnet aangelegd om de grondwaterstanden continue te monitoren, zodat we grondwaterstanden voorafgaand en na de realisatie van de ontwikkeling in beeld hebben. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de uitkomst van de watertoets van het waterschap vormt het aspect water geen belemmering voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.	
Punt 6.	Indiener stelt dat zij door het ontbreken van een handreiking vanuit de gemeente tot het geven van (juridische) garanties vreest voor: • het uitvoeren van onderzoeksverplichtingen als het gaat om naleving van omgevingswaarden geluid c.q. naleving richtwaarden lichtuitstraling naar bestaande c.q. te ontwikkelen woonfuncties alsmede • het treffen/bekostigen van maatregelen om ongewenste neveneffecten op gebied van geluid/licht op deze woonfuncties tegen te gaan • het treffen/bekostigen van maatregelen om ongewenste neveneffecten m.b.t. waterhuishouding op eigen terrein te treffen. Indiener verzoekt de gemeente om hiervan gevrijwaard te worden.	Zoals ook bij punt 5 aangegeven wordt de sportvereniging niet in de bedrijfsvoering beperkt en worden geen aanvullende verplichtingen opgelegd aan de sportvereniging. Kosten voor (eventuele) maatregelen als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouw komen niet bij de sportvereniging te liggen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 7.	Indiener stelt dat door een knip in de Vogelenzangweg de bereikbaarheid van het sportcomplex verslechtert en mogelijk problematisch is voor nood- en hulpdiensten.	De bereikbaarheid van het Oerseveld blijft ongewijzigd en wordt niet geraakt door de ontsluiting van de wijk, zoals te zien is op pagina 18 van het Beeldkwaliteitsplan. In de verdere uitwerking van het plan moet bezien worden of een 'knip' op de Vogelenzangweg noodzakelijk is en waar deze eventueel moet komen. Indien er een 'knip' aan de Vogelenzangweg noodzakelijk wordt geacht in de nieuwe situatie dan worden aan- en omwonenden en ook de sportvereniging hierbij betrokken.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

		De hoofdontsluitingsweg loopt vanaf 't Goor in zuidelijke richting en kent een slingerend karakter rond de verschillende woonvelden of clusters. De hoofdontsluitingsweg is niet verbonden met de Wilgenstraat in de bestaande wijk aan de zuidzijde en daarmee is het grootste deel van het plangebied voor autoverkeer alleen toegankelijk vanaf de noordzijde. Voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten is het inderdaad van belang dat er twee calamiteitenontsluitingen zijn. Dit betekent dat naast de kruising op 't Goor nog een tweede calamiteitenontsluiting nodig is. Een voor de hand liggende locatie is het fietspad ten zuidwesten van het kindcentrum De Oersprong. Door het plaatsen van bijvoorbeeld grasbetonstenen naast het fietspad of een uitneembare paal kan de doorsteek geschikt worden gemaakt voor hulpdiensten. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.	
Punt 8.	Indiener trekt de economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid in twijfel vanwege versnipperd eigendom en de mogelijke noodzaak tot onteigening. Indiener stelt dat de realisatie van het plan afhankelijk is van het bereiken van overeenstemming met particuliere grondeigenaren en dit kan leiden tot een spanningsveld bij de minnelijke verwerving van gronden of tot onteigeningsprocedures. Hierdoor zou de uitvoerbaarheid van het plan onzeker zijn. Indiener stelt daarom dat het niet passend is om delen van het plan, zoals de woontorens in fase 2A te realiseren zolang er geen duidelijkheid bestaat over het verkrijgen van gronden in latere fasen van de ontwikkeling.	In de Motivering op de kostenverhaalsregels is aangegeven dat er sprake is van eigendomsdoorsnijding en dat de gemeente voornemens is de betreffende gronden om die reden te verwerven, en als dit minnelijk niet slaagt, te onteigenen. Dit voornemen heeft de gemeente ook voor zover zelfrealisatie wel mogelijk zou zijn, maar de ontwikkeling niet tijdig op gang komt. Dit is opgenomen in de Motivering in paragraaf 5.8 en H.6 met verwijzing naar diverse kaarten. Door zo nodig door te zetten met onteigening betekent dat de benodigde gronden uiteindelijk worden verkregen, waardoor de uitvoering van het plan planologisch uitvoerbaar is. Voor zover er een tekort ontstaat op de gemeentelijke grondexploitatie neemt de gemeente dat tekort voor haar rekening. Daarmee is ook de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Zienswijze. 10	Samenvatting van de zienswijze	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie
Punt 1.	Indiener geeft aan dat het ontwerp TAM-omgevingsplan geen duidelijk beeld geeft van hoe de gemeente de realisatie van het plan kan waar maken en specifiek fase 3. Indiener stelt daarom vraagtekens bij de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan	In de Motivering op de kostenverhaalsregels is aangegeven dat er sprake is van eigendomsdoorsnijding en dat de gemeente voornemens is de betreffende gronden om die reden te verwerven, en als dit minnelijk niet slaagt, te onteigenen. Dit voornemen heeft de gemeente ook voor zover zelfrealisatie wel mogelijk zou zijn, maar de ontwikkeling niet tijdig op gang komt. Dit is opgenomen in de Motivering in paragraaf 5.8 en H.6 met verwijzing naar diverse kaarten. Door zo nodig door te zetten met onteigening is de ontwikkeling planologisch uitvoerbaar. Voor zover er een tekort ontstaat op de gemeentelijke grondexploitatie neemt de gemeente dat tekort voor haar rekening. Daarmee is de ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

Punt 2.	Indiener stelt dat de voorwaarde om eerst de volledige waterberging voor fase 3 te realiseren de zelfstandige ontwikkeling van PO kavels belemmert. Volgens indiener is dit niet uitvoerbaar voor eigenaren die wel in fase 3 zijn betrokken maar niet beschikken over de gronden voor de waterberging. Indiener verzoekt daarom om deze voorwaarde te heroverwegen en maatregelen te treffen die zelfstandige ontwikkeling van particuliere kavels mogelijk maken, zonder afbreuk te doen aan een goede waterhuishouding.	In par. 5.8 van de Motivering is ten aanzien van de openbare ruimte het volgende aangegeven: <i>'op de Verwervingskaart zijn de gronden voor de openbare ruimte aangemerkt als te verwerven met uitzondering van die gronden die reeds eigendom van de gemeente zijn. De redenen daarvoor zijn dat het voorziene grondgebruik de eigendommen doorsnijdt. Daardoor is het niet mogelijk de inrichting met openbare voorzieningen, zoals aangegeven op de verschillende kaarten, te realiseren zonder dat de eigendommen ervan in één hand zijn. De gemeente wenst de aanleg van deze voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Daarnaast geldt het argument van de sturing op de voortgang waarvoor de gemeente een planning voor de ontwikkeling van het gebied hanteert (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel). Door uitvoering in één hand, die van de gemeente (feitelijk: in opdracht van de gemeente), is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering. De uitvoering in één hand is verder van belang vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiëntie. Wanneer het grondgebruik, zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart wordt afgezet tegen de indeling in deelgebieden en de fasering volgens de faseringsregel met de Faseringskaart, wordt extra duidelijk dat zelfrealisatie door private partijen van de integrale aanleg van openbare voorzieningen niet mogelijk is. Voor de gronden van het Waterschap (eigenaar 15 op de Eigendommenkaart) geldt een uitzondering omdat de gemeente de verwachting heeft toestemming van het Waterschap te verkrijgen om op die gronden waterbergende voorzieningen aan te leggen. Wanneer dit aangelegd is, blijven deze gronden eigendom van het Waterschap met het oog op het beheer.'</i> De gemeente ziet de realisatie van de openbare ruimte dus als een taak van de gemeente. Dat geldt ook voor de waterberging als onderdeel van de openbare ruimte. Dit betekent dat de gemeente de betreffende eigenaren zal benaderen voor verwerving van de betreffende gronden. Nadat de waterberging is aangelegd, kan de eigenaar overgaan tot uitgifte van zijn gronden als P.O. kavel, mits passend in de faseringsregels. Een geheel zelfstandige ontwikkeling van P.O. kavels (in die zin dat een eigenaar daar onafhankelijk in zou kunnen handelen) is daarmee dus niet aan de orde. Dat betekent niet dat het niet werkbaar is. De betreffende eigenaar zal moeten wachten met de uitgifte van P.O. kavels als én de waterberging is gerealiseerd én ook in overige opzichten de tijd voor fase 3 is aangebroken.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 3.	Indiener stelt dat bouwvlakken op meerdere plaatsen over eigendomsgrenzen zijn getekend, terwijl dit volgens hem niet overal noodzakelijk is. Volgens indiener is in het ontwerp TAM-omgevingsplan	In de reactie op punt 1 is verwezen naar de Motivering paragraaf 5.8 met verwijzing naar diverse kaarten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen verwerving van enerzijds openbare ruimte en van anderzijds uitgeefbare gronden. Indiener heeft het met name	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-

	onvoldoende vastgelegd hoe de gemeente denkt de regie op de ontwikkeling te kunnen houden wanneer eigendommen versnipperd zijn. Daarnaast acht indiener de verwervingskaart onvoldoende duidelijk over welke grondpolitiek de gemeente voert. Ook stelt indiener dat uit het plan onvoldoende duidelijk blijkt in welke mate bouw- en woonrijp maken moet zijn uitgevoerd voordat de bouw van woningen kan worden toegestaan.	over de uitgeefbare delen. Over regie op en de uitvoerbaarheid van realisatie van de uitgeefbare delen is in de Motivering het volgende opgemerkt: <i>Verwerving uitgeefbare delen: aan de hand van de Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 28), wordt duidelijk dat er ook voor wat betreft de uitgeefbare delen sprake is van versnippering en doorsnijding van eigendommen. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat de eigenaar niet voldoende aaneengesloten gronden heeft om bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels uit te geven en dat een eigenaar er niet in slaagt overeenstemming te bereiken met de aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen (eigenaren 3 en 4 in Fase 3) of tussen private partij en gemeente (gemeente en eigenaren 5 en 8 in Fase 3), zie Eigendommenkaart, bijlage 27. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening.</i> <i>Ook los van doorsnijding van kavels door verschillende eigendommen is het denkbaar dat de eigenaren, ook als ze wel bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels kunnen uitgeven, maar desondanks niet gaan ontwikkelen (lees: geen omgevingsvergunningen voor bouwen aanvragen en vervolgens gaan bouwen) binnen de termijnen zoals opgenomen in de faseringsregel. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en tijds het instrument van onteigening inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.</i> Doordat de gemeente de realisatie van de openbare ruimte als haar taak beschouwt, zal zij dus niet wachten met verwerving totdat deze woonrijp gemaakt is. Indiener stelt dat dit gebruikelijk is, maar dat is zeker niet altijd het geval en hier dus ook niet de bedoeling. De verwervingskaart geeft naar het oordeel van de gemeente duidelijkheid (in samenhang met de tekst van par. 5.8). Indiener stelt verder dat uit het ontwerp TAM-omgevingsplan niet duidelijk is op te maken hoever bouw- en woonrijp maken moeten reiken. De Motivering van de kostenverhaalsregels en de bijlagen, waaronder de SSK-raming, geven aan welke werken, werkzaamheden en maatregelen voorzien zijn. Artikel 19 en 20 van de Regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan geven aan waaraan voldaan moet worden bij het bouwrijp maken respectievelijk het woonrijp maken. Artikel 18 geeft aan hoe inspecties hierop geregeld zijn.	omgevingsplan te wijzigen.
--	--	--	-----------------------------------

		Gelet op bovenstaand stelt de gemeente zich op het standpunt dat in de planegels en de Motivering voldoende is vastgelegd op welke wijze de gemeente regie voert op de ontwikkeling.	
Punt 4	Indiener stelt dat de tijdelijke bouwweg niet noodzakelijk is, omdat bouwverkeer via de bestaande weg De Biezenakker kan worden afgewikkeld. Indiener verzoekt daarom de voorwaarde om een tijdelijke bouwweg aan te leggen voor fase 2 en 3 te schrappen.	Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is besloten de tijdelijke bouwweg te laten vervallen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is een nader verkeerskundig advies opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwverkeer via de bestaande weg De Biezenakker kan worden afgewikkeld. Waar nodig worden hiervoor verkeerskundige aanpassingen gedaan, zoals het verbreden van de weg en het realiseren van passeermogelijkheden. Hiermee is een verkeersveilige en uitvoerbare ontsluiting van het bouwverkeer geborgd en is een tijdelijke bouwweg niet langer noodzakelijk. Het vervallen van de tijdelijke bouwweg beperkt bovendien de ruimtelijke ingrepen en maakt voortzetting van het huidige gebruik langer mogelijk. In paragraaf 3.1 van deze Nota staat de wijziging beschreven in het TAM-omgevingsplan.	Deze zienswijze geeft aanleiding om de tijdelijke bouwweg te laten vervallen. Het TAM-omgevingsplan wordt hierop aangepast.
Punt 5	Indiener stelt dat de inbrengwaarde te laag is vastgesteld. Volgens indiener is ten onrechte een vergelijking gemaakt met Gendringen, terwijl Ulft volgens hem een aantrekkelijkere locatie is. Daarnaast acht indiener de gehanteerde indexatie voor de komende jaren te laag, mede omdat realisatie op de gronden pas op langere termijn mogelijk is. Indiener verzoekt daarom om heroverweging van de inbrengwaarde en de gehanteerde indexatie. Tevens vraagt indiener om bevestiging dat de vastgestelde inbrengwaarde geldt voor alle gronden binnen het complex en niet alleen voor de uitgeefbare gronden.	De inbrengwaarde wordt bepaald per peildatum en geldt voor alle gronden binnen het plangebied (complexwaarde), ongeacht of deze uitgeefbaar zijn of niet. Bij de bepaling van de inbrengwaarde zijn twee gebruikelijke methoden toegepast. Een vergelijking met transacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw én een residuele berekening op basis van marktconforme opbrengsten, kosten, fasering en indexaties. Beide methoden zijn door onafhankelijke taxateurs beoordeeld en gewogen. Daarbij is ook rekening gehouden met verschillen in locaties en marktomstandigheden. De vergelijking met andere locaties, waaronder Gendringen, maakt onderdeel uit van de comparatieve methode en dient ter onderbouwing van de bandbreedte. Dit betekent niet dat de waarde één-op-één wordt overgenomen, maar dat deze wordt geplaatst in een marktcontext. Voor wat betreft de indexatie geldt dat deze is gebaseerd op gangbare marktontwikkelingen over de looptijd van het project. Toekomstige prijsontwikkelingen zijn onzeker en worden daarom niet afzonderlijk doorgerekend in de taxatie, maar verdisconteerd via de gehanteerde parameters en rendementseisen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de inbrengwaarde op deze wijze op een consistentie en marktconforme manier is vastgesteld en van toepassing is op het gehele plangebied.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

Punt 6	Indiener stelt dat er verschillen zijn in de factoren die worden gehanteerd om de bruto kostenverhaalsbijdrage te berekenen, waarbij sommige kavels een aanzienlijk hogere bijdrage hebben dan andere. Indiener vraagt om een nadere motivering voor deze verschillen.	Dat wordt verklaard door de relatief grote verschillen in opbrengstpotentie van de gronden. Dit komt naar voren in het grondprijسادvies, een bijlage bij de Motivering van de kostenverhaalsregels (zie ook paragraaf 3.2, de ambtshalve wijzigingen). De kosten worden omgeslagen naar rato van die potentiële grondopbrengsten. Het principe bij de toerekening van kosten aan grondeigenaren is de draagkracht op basis van opbrengsten. De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten. Een factor 10 is te verklaren doordat de geraamde grondopbrengsten voor een vrijstaande woning op een groot kavel 10 maal groter kunnen zijn dan de grondopbrengsten van de goedkoopste kavels (sociale huurwoningen). Ook gestapelde woningen kunnen een duidelijk hogere waarde hebben, omdat het meerdere wooneenheden in één complex/gebouw betreft.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 7	Indiener stelt dat het kostenverhaal pas in een laat stadium inzichtelijk is gemaakt, namelijk bij de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Volgens indiener had hierover eerder participatie moeten plaatsvinden, aangezien het kostenverhaal een grote impact heeft.	De stelling dat het proces voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerp van de kostenverhaalsregels een vorm van participatie zou moeten omvatten wordt door de gemeente niet gedeeld. Vanaf de ter inzagelegging van het ontwerp hebben belanghebbenden zes weken tijd om de kostenverhaalsregels te controleren en een zienswijze in te dienen. Vervolgens hebben zij, na vaststelling ervan, zes weken om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat zijn voldoende mogelijkheden om de rechten van belanghebbenden te beschermen. In die onderdelen van het proces kunnen zij de impact van de kostenverhaalsregels aan de orde stellen als zij van mening zijn dat die impact verkeerd is.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.
Punt 8	Indiener wijst op een smalle strook met de bestemming 'agraris' tussen de bestaande en nieuwe bestemming achter de woningen en verzoekt de bestemmingsgrens aan te passen zodat deze recht loopt en beter aansluit.	In de verbeelding van het TAM-omgevingsplan wordt een kleine strook agrarisch aangepast naar de functie 'tuin'. Dit sluit beter aan op de omliggende functies in de gewijzigde situatie. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1 van deze nota.	Deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het TAM-omgevingsplan op dit punt aan te passen.

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 10.1 'Parkeerregeling' het volgende gewijzigd:

*Om de woningen in gebruik te nemen dient **binnen het bouwveld** voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Bijlage 3 Nota parkeernormen Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie 'weinig stedelijk' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering;*

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is 'Bijlage 4 – Beeldkwaliteitsplan' 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. Ook het verkeersonderzoek is hierop geactualiseerd. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn conform verwerkt in het de Motivering van het TAM-omgevingsplan. Derhalve is op het Beeldkwaliteitsplan de datum aangepast van oktober 2025 naar april 2026.
- Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt in de regels van het TAM-omgevingsplan in artikel 7.3.4 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

7.3.4 Voorwaardelijke verplichting spuiten

In aanvulling op artikel 7.2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting spuiten' dat woningen niet in gebruik genomen mogen worden indien er op basis van artikel 26.2 'Overgangsrecht gebruik', de gronden binnen 50 m van de betreffende woningen gebruikt mogen worden ten behoeve van het bespuiten van gewassen met gewasbeschermingsmiddelen.

- Naar aanleiding van zienswijze 4 en zienswijze 10 komt de tijdelijke bouwweg te vervallen evenals bijbehorende regels voor de koppeling volgens de mate van voortgang. Deze wijzigingen worden doorgevoerd in paragraaf 21.4 en bijlage 7 bij de regels (de faseringskaart).
- Naar aanleiding van zienswijze 7 en zienswijze 8 is uitgegaan van een opslag op de bouwkosten bij de bepaling van de grondwaarde in het Grondprijsadvies Biezenakker. Er is een aanvullende opslag op de bouwkosten opgenomen, waarmee rekening wordt gehouden met de bouwkostenverhogende effecten van de beeldkwaliteitseisen. Deze opslag is verwerkt door voor beeldkwaliteit-gerelateerde onderdelen van de bouwkosten uit te gaan van het bouwkostenniveau 'hoog'. Het Grondprijsadvies is overeenkomstig aangepast.

Motivering

- Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt in de motivering van het TAM-omgevingsplan paragraaf 2.2.6 herschreven. Er zat enige discrepantie tussen de gehanteerde parkeernormen en het berekenen van de parkeerplekken op eigen terrein. Het aantal parkeerplekken tussen het stedenbouwkundig plan, regels, motivering en het verkeersonderzoek is daarom op elkaar afgestemd en afgestemd op de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek. Hiervoor is de volgende tekst toegevoegd in paragraaf 2.2.6:

*Er wordt voorzien in **868** parkeerplekken (inclusief parkeren op eigen terrein).*

- 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 toegevoegd:

Parkeren

Zoals eerder aangegeven gaat het stedenbouwkundig plan uit van de bouw van 422 woningen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormeringen (publicatie: Parkeernormeringen Gemeente Oude IJsselstreek, maart 2024; zie bijlage 3 bij de Regels).

Parkeren vindt in de basis plaats in straten, parkeerhoven tussen de woningen en op eigen terrein. Er zal een parkeerverbod zone ingesteld worden voor de wijk Biezenakker en de parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om te handhaven op foutparkeren.

Het verkeerskundig bureau (RHDHV, zie bijlage 23 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 figuur 40), zodat de parkeerplekken evenwichtig en passend bij het beoogde programma zijn verdeeld over het gehele plan. Het stedenbouwkundig plan heeft op basis van de 422 woningen een parkeerbehoefte van 855 parkeerplekken. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met 868 parkeerplekken, verdeeld over 680 parkeerplekken in de openbare ruimte en 188 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 +13 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.

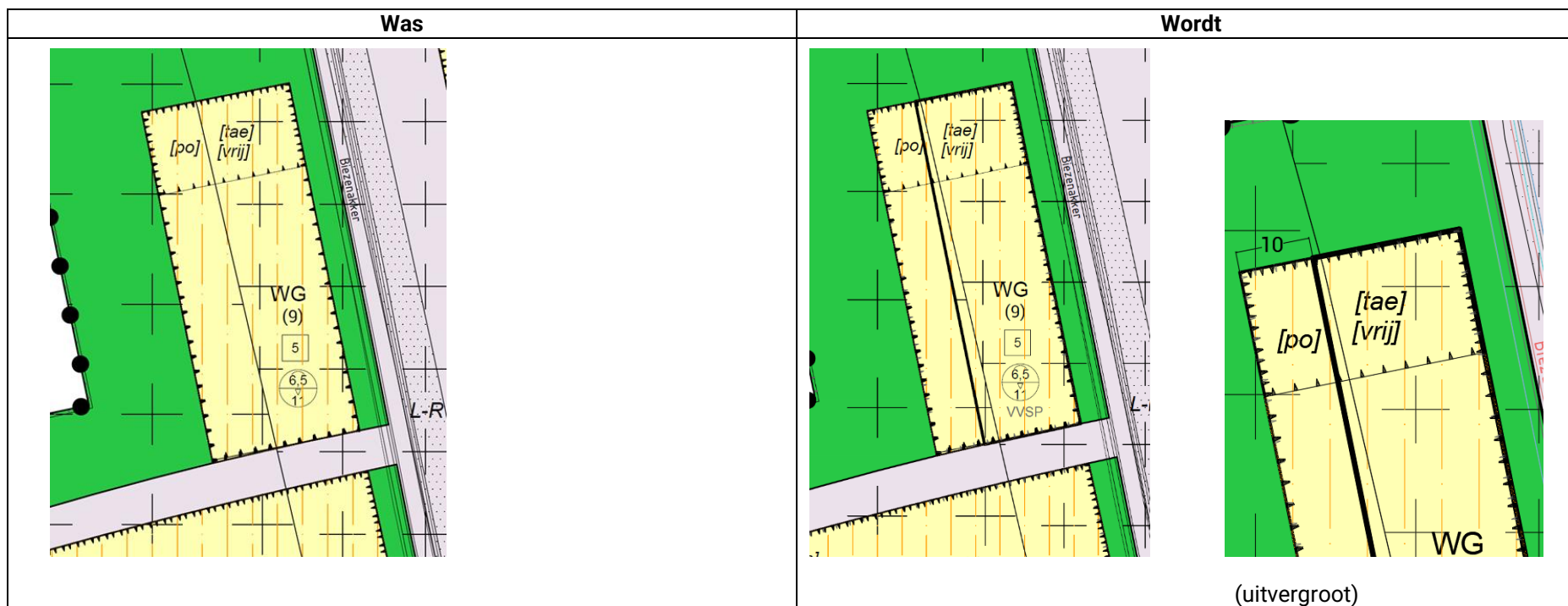
Met deze parkeerbalans is aangetoond dat het stedenbouwkundig plan (ruimschoots) kan voldoen in de parkeerbehoefte.

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is 'Bijlage 9 – Akoestiek wegverkeerslawaaï' aangepast. Er wordt uitgebreider ingegaan op de mogelijke maatregelen en de onderbouwing hiervan. Dit is ook als zodanig verwerkt in paragraaf 4.4.2 van de motivering.

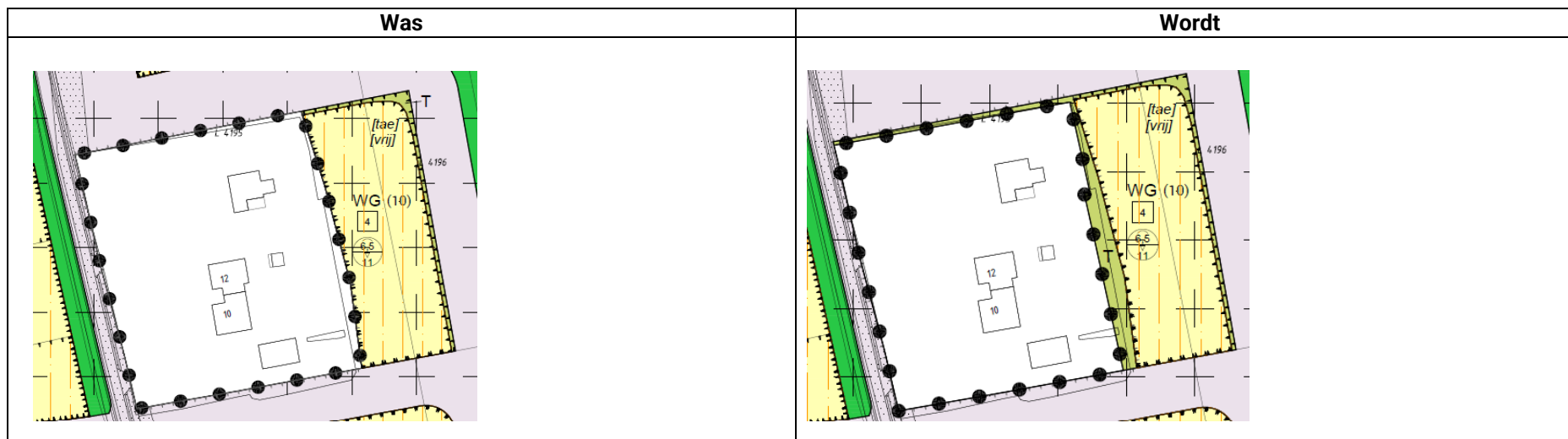
- Naar aanleiding van zienswijze 1 is 'Bijlage 23 – verkeersonderzoek' aangepast op basis van de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek 2024'. Er zat enige discrepantie tussen de gehanteerde parkeernormen en het berekenen van de parkeerplekken op eigen terrein. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn conform verwerkt in de Motivering en Regels van het TAM-omgevingsplan (zie ook bovenstaand).
- Naar aanleiding van zienswijze 4 en zienswijze 10 komt in paragraaf 5.8 en bijlage 25 (faseringskaart) de aanduiding van de 'tijdelijke bouwweg' te vervallen.

Verbeelding

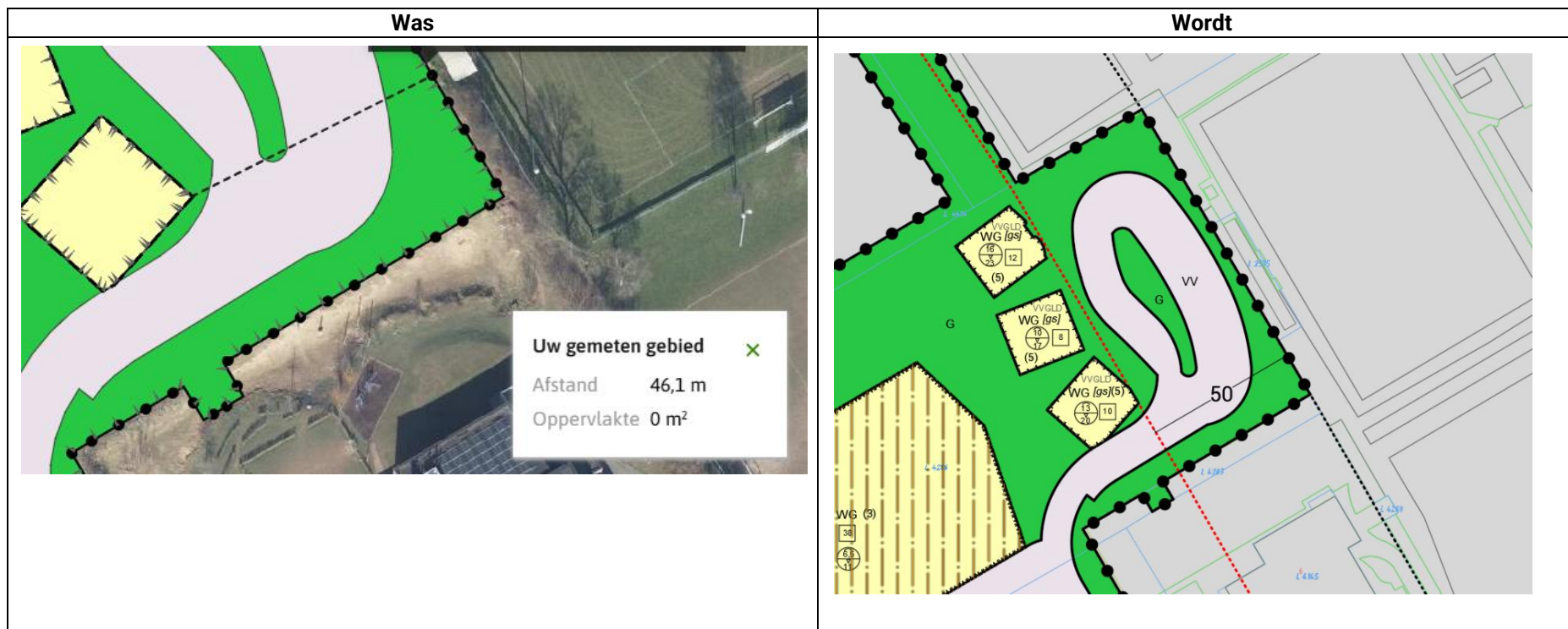
- Naar aanleiding van zienswijze 6 wordt een bouwvlak ingevoegd voor hoofdbouw in het meest noordelijk deel van bouwveld 9. De achtertuinzone wordt daarmee minimaal 10 meter.



- Naar aanleiding van zienswijze 10 wordt in de verbeelding een kleine strook agrarisch aangepast naar de functie 'tuin' (zie onderstaand). Dit sluit beter aan op de omliggende functies in de gewijzigde situatie. Dit is ook als zodanig aangepast in bijlage 26 van de Motivering en bijlage 8 van de planregels.



- Naar aanleiding van zienswijze 9 wordt in de verbeelding het meest zuidelijke appartementengebouw (bouwveld 5) iets verschoven, waardoor de afstand tussen het bouwveld en de functie sport 50 meter wordt.



- Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt in de regels in artikel 7.3.4 'Voorwaardelijke verplichting spuiten (vvsp)' toegevoegd. Deze is op de bouwvelden 9 en 10 als gebiedsaanduiding 'Voorwaardelijke verplichting spuiten' toegevoegd aan de verbeelding.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Motivering

Waar	Was	Wordt	Motivering																		
Paragraaf 2.2	Tabel 1 Woonprogramma Huur, sociaal (tot € 900,07) Huur, midden (tot € 1.184,82 per maand) Koop, goedkoop (tot €250.000) Koop, betaalbaar (tot €370.000) Koop, duur (vanaf 370.000)	Tabel 1 Woonprogramma met het prijspeil op 1 januari 2026 Huur, sociaal (tot 932,93) per maand Huur, midden (tot € 1.228,07 per maand) Koop, goedkoop (tot €269.000) Koop, betaalbaar (tot € 382.000) Koop, duur (vanaf € 382.000)	De tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.																		
Paragraaf 3.3.1	Inmiddels zijn de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 1 januari 2025 en gelden de betaalbaarheidsgrenzen zoals opgenomen in tabel 1. Tabel 2 <i>Tabel 1 Indexering prijsgrenzen voor woningbouw (Bron: Gemeente Oude IJsselstreek)</i> <table><tr><td>Sociale huur</td><td>tot €900,07</td></tr><tr><td>Middenhuur</td><td>tussen €900,07 en €1.184,82</td></tr><tr><td>Sociale koop</td><td>tot €260.000</td></tr><tr><td>Achterhoekse betaalbare koop</td><td>tussen €260.000 en €370.000</td></tr><tr><td>Betaalbare koop Rijk</td><td>tussen €260.000 en €405.000</td></tr><tr><td>Dure koop</td><td>vanaf €370.000</td></tr></table>	Sociale huur	tot € 900,07	Middenhuur	tussen € 900,07 en € 1.184,82	Sociale koop	tot €260.000	Achterhoekse betaalbare koop	tussen €260.000 en €370.000	Betaalbare koop Rijk	tussen €260.000 en €405.000	Dure koop	vanaf €370.000	Inmiddels zijn de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 1 januari 2026 en gelden de betaalbaarheidsgrenzen zoals opgenomen in tabel 1. <table><tr><td>tot € 932,93 per maand</td></tr><tr><td>tussen €900,07 en €1.228,07 per maand</td></tr><tr><td>tot €269.000</td></tr><tr><td>tussen €269.000 en €382.000</td></tr><tr><td>tussen €269.000 en €420.000</td></tr><tr><td>vanaf €382.000</td></tr></table>	tot € 932,93 per maand	tussen € 900,07 en € 1.228,07 per maand	tot €269.000	tussen €269.000 en €382.000	tussen €269.000 en €420.000	vanaf €382.000	De tarieven zijn geactualiseerd naar 1 januari 2026.
Sociale huur	tot € 900,07																				
Middenhuur	tussen € 900,07 en € 1.184,82																				
Sociale koop	tot €260.000																				
Achterhoekse betaalbare koop	tussen €260.000 en €370.000																				
Betaalbare koop Rijk	tussen €260.000 en €405.000																				
Dure koop	vanaf €370.000																				
tot € 932,93 per maand																					
tussen € 900,07 en € 1.228,07 per maand																					
tot €269.000																					
tussen €269.000 en €382.000																					
tussen €269.000 en €420.000																					
vanaf €382.000																					
Paragraaf 4.4.1	Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn. Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand	Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.103 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn. Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk,	In de motivering was de verkeerde verwijzing opgenomen. In het onderzoek wegverkeerslawaaï stond het wel goed. Mede op basis van hetgeen in paragraaf 4.3 is beoordeeld suggereerde deze tekst wat																		

	van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken.	in de omgeving van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken.	anders dan de aanwezige situatie. De tekst is daarom aangepast.
Paragraaf 4.16.2.1.	<i>Mobiliteit</i> Uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe woonwijk extra verplaatsingen genereert. Dit wordt de verkeersgeneratie genoemd. Hiervoor wordt het midden van de kencijfers ritgeneratie van het CROW genomen. Door de bouw van 422 woningen is er een verkeersgeneratie op een werkdag van 3.124 mvt/etmaal. Dit is in de drukste spits (avondspits) een toename van 324 verplaatsingen per uur, minder dan 6 per minuut. De zwaarst belaste kruising met het extra verkeer van Biezenakker is de rotonde 't Goor – Oude IJsselweg. De verzadigingsgraad neemt toe met 10% van 39% naar 49%. De gemiddelde wachttijd neemt toe met 0,9 seconde van 4,5 naar 5,4 seconde. Dit ligt ver onder de grenswaarde van de verzadigingsgraad van 80% en de gemiddelde wachttijd van 50 seconde. Er zal door de ontwikkeling van Biezenakker geen probleem ontstaan op de omliggende kruispunten.	<i>Mobiliteit</i> Uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe woonwijk extra verplaatsingen genereert. Dit wordt de verkeersgeneratie genoemd. Hiervoor wordt het midden van de kencijfers ritgeneratie van het CROW genomen. Door de bouw van 422 woningen is er een verkeersgeneratie op een werkdag van 3.423 mvt/etmaal. Dit is in de drukste spits (avondspits) een toename van 340 verplaatsingen per uur, minder dan 6 per minuut. De zwaarst belaste kruising met het extra verkeer van Biezenakker is de rotonde 't Goor – Oude IJsselweg. De verzadigingsgraad neemt toe met 12% van 29% naar 41%. De gemiddelde wachttijd neemt toe met 0,8 seconde van 3,7 naar 4,5 seconde. Dit ligt ver onder de grenswaarde van de verzadigingsgraad van 80% en de gemiddelde wachttijd van 50 seconde. Er zal door de ontwikkeling van Biezenakker geen probleem ontstaan op de omliggende kruispunten.	Het onderdeel mobiliteit in het verkeersonderzoek is geactualiseerd. Deze aanpassingen zijn ook in de motivering verwerkt.
Paragraaf 22.9	In paragraaf 22.9 waren de onderzoekskosten geraamd op € 396.474.	In paragraaf 22.9 zijn de onderzoekskosten nu geraamd op € 431.662.	De verandering in raming van de onderzoekskosten heeft meerdere oorzaken: • Er is nu aangesloten op de boekwaarde van een jaar later dan in het ontwerp; • Een deel van de geraamde kosten in het ontwerp is nu vervangen door werkelijke kosten;

			De raming van de nog te maken kosten is bijgesteld onder andere doordat er meer kosten voor proefsleuvenonderzoek (archeologie) worden verwacht, extra kosten in verband met de ontheffing voor de steenuil (onder andere een quick scan), extra kosten in verband met knelpunten en afronding van het waterhuishoudkundig plan en extra kosten van verkeerstellingen.
Paragraaf 22.10 en 22.11	In paragraaf 22.10 en 22.11 stonden de volgende passages m.b.t. rekenparameters en fasering van kosten en opbrengsten: 'Voor zowel de kostenstijging als de opbrengstenstijging indiceren de prognoses verschillende waarden voor jaar 1 (2025), jaar 2 en 3 (2026 en 2027) en verdere jaren. Omdat de waarde-peildatum van de grondopbrengsten (grondprijzadvies) 1 juli 2025 is, gelden voor de opbrengstenstijging voor 2025 aangepaste parameters (alleen indexering voor het tweede halfjaar).' Ook waren in deze paragraaf (onder tabel 5) de volgende passages opgenomen: 'Het grondprijzadvies als basis voor de grondopbrengsten en de taxatie inbrengwaarde hebben als waarde-peildatum 1-7-2025. De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toe-passing van deze parameters berekend. Als startjaar is 2025 gekozen omdat alles netto contant is gerekend vanuit dat startjaar. Bij het contant maken is verder uitgegaan van de fasering conform de faseringstabel van artikel 21.2 van de regels van het omgevingsplan. Voor de feitelijke	Deze passage gaat luiden: 'Voor zowel de kostenstijging als de opbrengstenstijging indiceren de prognoses verschillende waarden voor jaar 1 (2026), jaar 2 en 3 (2027 en 2028) en verdere jaren.' Deze passage gaat luiden: 'Het grondprijzadvies als basis voor de grondopbrengsten en de taxatie inbrengwaarde hebben als waarde-peildatum 1-1-2026. De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toepassing van deze parameters berekend. Als startjaar geldt 2026 omdat 2026 het jaar is waarin het planologisch besluit is genomen. Kosten en opbrengsten zijn netto contant gemaakt	De jaartallen zijn gewijzigd in verband met het opschuiven van de peildatum naar 1 januari 2026. De tweede zin is vervallen omdat het grondprijzadvies is geactualiseerd naar de waarde-peildatum van 1 januari 2026. Om die reden was er geen indexering van de opbrengststijging tussen 1 juli 2025 en 1 januari 2026 meer nodig. Niet alleen het grondprijzadvies heeft nu een waarde-peildatum van 1 januari 2026, dat geldt ook voor de taxatie van de inbrengwaarden. Verder is in deze passage de verandering naar peildatum 1 januari 2026 doorgevoerd en is de tekst redactioneel iets aangepast.

	start is uitgegaan van 2026 als het jaar waarin het planologisch besluit is genomen.'	naar startdatum 1-1-2026. Bij het contant maken is verder uitgegaan van de fasering conform de faseringstabel van artikel 21.2 van de regels van het TAM-omgevingsplan.'	
--	---	--	--

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	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	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.

	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 onderdelen A6 en B4 van de kostensoortenlijst.	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 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. 7.5.3 lid 2	<i>Artikel 7.5.3 Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï</i> Is aangevuld met een 3^e lid	<i>7.5.3. Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï</i> 3. Indien het bepaalde onder lid 2 van toepassing is, kan lid 1 onder b vervallen indien op de genoemde gevels aan de standaardwaarde uit Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.78u wordt voldaan.	Mocht er op termijn toch nog aanpassingen aan de provinciale weg plaatsvinden, waardoor alsnog aan de grenswaarde voldaan kan worden dan kunnen de aanvullende bouwkundige eisen vervallen.
Art. 10.1 lid 1	Om de woningen in gebruik te nemen dient op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Bijlage 3 Nota parkeernormen Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie 'weinig	Om de woningen in gebruik te nemen dient op het bouwveld voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Bijlage 3 Nota parkeernormen Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie 'weinig stedelijk' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering	Er was abusievelijk het verkeerde begrip gebruikt in art. 10.1 lid 1.

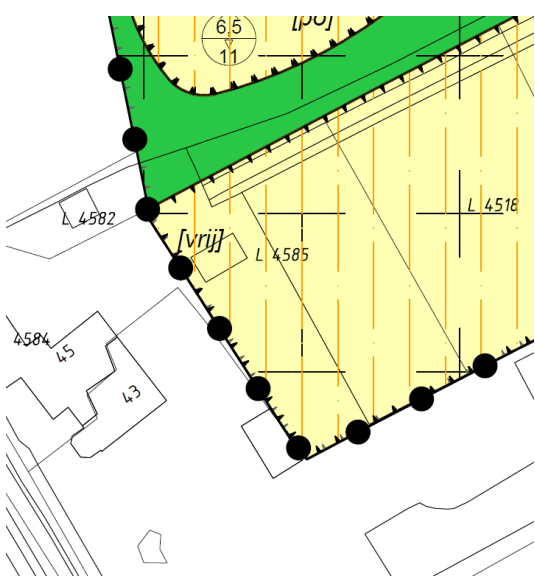
	stedelijk' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering;	wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering;	
Art. 10.2.1 lid b. Beeldkwaliteit	Lid B: de inrichting en beplanting wordt gerealiseerd overeenkomstig het inrichtings- en beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 5 bij de planregels;	Vervalt.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.
Art. 10.2.2 lid c. Beeldkwaliteit	de inrichting van de gronden, gebouwen of bouwwerk bedoeld onder a en b duurzaam in stand wordt gehouden zoals opgenomen in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan en Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan bij de planregels.	de inrichting van de gronden, gebouwen of bouwwerk bedoeld onder a en b duurzaam in stand wordt gehouden zoals opgenomen in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan bij de planregels.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.
Art. 10.2.2	Burgemeesters en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder 1, waarbij ondergeschikte punten wordt afgeweken van Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan en Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan bij de planregels.	Burgemeesters en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder 1, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan bij de planregels.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.
Art 18.3 lid b onder punt 1 en 2.	- voor wat betreft het bouwrijp maken, conform: - Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan; en - Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan. - voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte conform: - Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan; Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan; en	- voor wat betreft het bouwrijp maken, conform Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan - voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, conform - Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan; en Bijlage 5 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.

	• Bijlage 6 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek		
Art. 19.4 lid a. Beoordelingsregels bouwrijpmaken	De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.2 wordt alleen verleend als: a. de activiteit in overeenstemming is met de eisen gesteld in: 1. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan 2. Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan; en 3. Bijlage 6 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek.	De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.2 wordt alleen verleend als: b. de activiteit in overeenstemming is met de eisen gesteld in: 1. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan 2. Bijlage 5 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.
Art. 20.3 specifieke aanvraagvereisten	20.3 Specifieke aanvraagvereisten Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.2 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; b. een bestek gebaseerd op het Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek en Inrichtings- en beplantingsplan zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; en c. een aanbestedingsdocument.	20.3 Specifieke aanvraagvereisten Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.2 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; b. een bestek gebaseerd op het Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek en Inrichtings- en beplantingsplan zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; en c. een aanbestedingsdocument.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.
Art. 20.4 a Beoordelingsregels woonrijp maken	De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.2 wordt alleen verleend als: a. de activiteit in overeenstemming is met de eisen gesteld in 1. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan;	De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.2 wordt alleen verleend als: a. de activiteit in overeenstemming is met de eisen gesteld in 1. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan; en	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.

	2. Bijlage 5 Inrichtings- en beplantingsplan; en 3. Bijlage 6 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek.	2. Bijlage 5 Programma van eisen openbare ruimte Oude IJsselstreek.	
Regels en bijlage m.b.t. kostenverhaal	1. Alles was opgenomen voor prijspeil 01-01-2025 2. Gerealiseerde kosten (m.n. onderzoeken) aansluiten op boekwaarde per 31-12-2025 3. De eigendommen waren bepaald op de stand van 01-01-2025 4. De raming van de grondopbrengsten was gebaseerd op het Grondprijzadvies, zoals dit in een van de bijlagen bij de Motivering was opgenomen. 5. De raming van de inbrengwaarden was gebaseerd op het taxatierapport zoals dit als een van de bijlagen bij de motivering was opgenomen. 6. De SSK-raming was gebaseerd op prijspeil 01-01-2025 en ging uit van de aanleg van een tijdelijke bouwweg: indexeren naar prijspeil 01-01-2026. 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	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. De eigendommen zijn bepaald op de stand van 01-01-2026, hetgeen verwerkt is in het taxatierapport inbrengwaarden. 4. Het Grondprijzadvies is aangepast aan de actualiteit. Dat heeft geleid tot wijziging in de raming van de grondopbrengsten. De betreffende bijlage bij de Motivering is vervangen. 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 aangepast in verband met het vervallen van de tijdelijke bouwweg en voor het overige geïndexeerd naar prijspeil 01-01-2026. 7. De invulling van plankostenscan is aangepast aan de nieuwe regeling voor plankosten, zoals die per 01-01-2026 in werking is getreden. De betreffende bijlage bij de Motivering is daarop aangepast. 8. De parameters sluiten aan bij de wijziging van parameters voor gemeentelijke	1. Actualisatie van peildatum. 2. Actualisatie van peildatum. 3. Actualisatie van peildatum. 4. Actualisatie van peildatum. 5. Actualisatie van peildatum. 6. De tijdelijke bouwweg zoals die in het ontwerp nog werd voorzien is niet meer nodig. Voor het overige betreft het een actualisatie. 7. Per 1/1/2026 is de regeling plankosten in de Omgevingsregeling gewijzigd. 8. Voor het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties worden in 2026 andere parameters gebruikt dan in 2025. Voor de kosten wijken ze af t.o.v. het ontwerp van de kostenverhaalsregels en voor de rente blijven ze gelijk. De netto-contantewaardedatum is gesteld op 1-1/2026. 9. 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

	opgenomen in een van de bijlagen bij 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 toets aan de macro-aftopping gaf in artikel 22.12 als uitkomst aan dat van alle geraamde kosten ad € 31.921.419 er een bedrag van € 30.848.096 verhaald kon worden omdat dit het bedrag van de netto contant geraamde opbrengsten was. 10. De bepaling van de kostenverhaalsbijdragen is opgenomen in artikel 22.13 en verwijst voor de bedragen naar bijlage 11.	grondexploitaties in 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 startjaar 2026 is opgenomen omdat nu netto contant gerekend wordt per 1-1-2026. 9. De toets aan de macro-aftopping geeft in artikel 22.12 als uitkomst aan dat van alle geraamde kosten ad € 33.207.775 er een bedrag van € 31.451.130 verhaald kan worden omdat dit het bedrag van de netto contant geraamde opbrengsten was. 10. De bepaling van de kostenverhaalsbijdragen is opgenomen in artikel 22.13 en verwijst voor de bedragen naar bijlage 11. Deze bedragen zijn aangepast.	ontwerpplan is het niveau van de geraamde kosten nu hoger, maar is ook het niveau van de geraamde opbrengsten hoger. Dat betekent dat er een groter bedrag verhaalbaar is, maar dat het tekort op de verhaalbare kosten van € 1.044.100 stijgt naar € 1.785.858 10. Alle hiervoor genoemde wijzigingen werken uiteindelijk door in de berekening van de kostenverhaalsbijdragen. Als gevolg daarvan wijzigen de bedragen zoals opgenomen in de bijlage bij artikel 22.13 van de Regels.
Bijlage 5	Het inrichtings- en beplantingsplan betrof een lege bijlage bij het ontwerp TAM-omgevingsplan Biezenakker	Deze bijlage vervalt.	Het inrichtings- en beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan en wordt opgesteld in de nadere uitwerking.

3.2.3 Verbeelding

Waar	Was	Wordt	Motivering
In de verbeelding nabij Biezenakker 45			In verband met de kadastrale begrenzing is het plangebied aan de westzijde iets aangepast.