

Inspraakreactienota

Voorontwerp bestemmingsplan Opbroek
fase 1 en 2

15 maart 2012.

1. INLEIDING

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 heeft vanaf 16 november 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan dat het college heeft ter inzage gelegd.

Een en ander is conform de gemeentelijke inspraakverordening.

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

Inspraakreacties

In totaal hebben 11 personen respectievelijk instanties inspraakreacties ingediend c.q. gereageerd.

Opzet van de Nota

Deze Inspraakreactienota bevat de ingediende inspraakreacties en de gemeentelijke reactie op die inspraakreacties. De zakelijke inhoud van de ontvangen inspraakreacties is zo goed mogelijk samengevat in deze inspraakreactienota overgenomen.

De gemeentelijke reactie op de inspraakreacties wordt per inspraakreactie afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de inspraakreacties beoordeelt. Indien een inspraakreactie en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

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

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

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

Verdere procedure

Deze inspraakreactienota ligt voor bij het college en de commissie grondgebied, met het voorstel om het voorontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte reacties, al dan niet aan te passen en als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

2. De inspraakreacties

Reclamant 1

Reclamant 1 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1) de volgende inspraakreactie naar voren:

Schriftelijke inspraakreactie, per post ingekomen op 6 december 2011. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. Opbroek is een goede zaak voor de woningbouw in Rijssen. Dit conflicteert echter met de overcapaciteit aan woningbouw in Holten. Omdat er op gerekend is dat er Rijssenaren in Holten zouden gaan wonen (bestemmingsplan De Kol) kan dit financiële problemen voor De Kol opleveren.
2. Bestemmingsplan De Kol is in principe economisch niet haalbaar. Het verschil tussen kosten en opbrengsten is onder andere overbrugd door de bijdrage (onder voorwaarden) van € 2 miljoen van de provincie Overijssel. Wanneer De Kol niet binnen 10 jaar wordt gerealiseerd kan de provincie minder uitkeren.
3. Van de 200 woningen op De Kol moeten er in de periode t/m 2014 circa 60 door inwoners van Rijssen worden ingevuld. Dit betekent dat De Kol financieel hier sterk van afhankelijk is.
4. Als Opbroek in 2014 start dan krijgen Rijssenaren op korte termijn een heel goed perspectief voor woningbouw in eigen kern en zullen niet meer op De Kol gaan wonen. Hierdoor ontstaan risico's ten aanzien van het niet meer in totaal uitbetalen van de provinciale subsidie omdat niet aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook het niet meer komen wonen op de Kol van Rijssenaren geeft een fors inkomsten risico vanwege de lagere opbrengsten van de grondverkoop van circa € 4 miljoen.
5. Financiële onderbouwing van de Kol is risicovol. In het bestemmingsplan Opbroek staat niets over dit risico vermeld.
6. Naast financiële risico's zijn er ook negatieve effecten door leegstand, overcapaciteit en braakliggende terreinen op de lokale woningmarkt, leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit. Naast de financiële aspecten moeten ook deze aspecten worden meegenomen bij de planontwikkeling van diverse projecten.
7. Veel gemeenten in Nederland kampen met vraagstukken over grondexploitaties en grondposities. De gemeenten hebben plannen en planningen gemaakt die niet te realiseren blijken en grote financiële problemen geven.
8. Reclamant is niet tegen Opbroek, maar wil aandacht voor de geschetste problematiek en vraagt om nu te sturen en risico's in te calculeren. En hiermee rekening te houden met de ter beschikking staande instrumenten en nog af te sluiten contracten. Hij verwijst hierbij ook naar zijn ingediende reacties op de structuurvisie Rijssen-Holten en de Woonvisie.

Reactie gemeente

1. Op grond van de nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" is in april 2010 door de gemeenteraad besloten om diverse woningbouwplannen te schrappen, in Holten geen nieuwe plannen meer in gang te zetten en lopende plannen, vooral De Kol, te temporiseren (looptijd van 6 naar 12 jaar). Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma voor Holten zoals nu in de woonvisie (korte termijn) en structuurvisie R-H (korte en lange termijn) is weergegeven. Bekend is dat dit voor Holten op de korte termijn (2010 t/m 2014) nog altijd een "stevig" woningbouwprogramma is (circa 220 woningen). In de bovengenoemde nota is dit risico benoemd: "*bereidheid van Rijssenaren om in Holten te gaan wonen is onzeker*". In deze periode gaat het theoretisch om circa 60 á 70 Rijssense huishoudens die zich op basis van de prognoses in Holten zouden moeten vestigen in eerder genoemde periode. De Rijssenaren kunnen zich ook vestigen in de bestaande markt (doorstroming Holtenaren). In 2010 en 2011 zijn er circa 75 woningen opgeleverd. Hiervan zijn er circa 3 ingevuld door

huishoudens afkomstig uit Rijssen. In de bestaande markt zijn in deze periode circa 35 woningen ingevuld door Rijssenaren. Vergeleken met de periode 2006-2008 is dit een toename van 12 gezinnen per jaar die zich in Holten vestigen vanuit Rijssen. Dus op dit moment is de praktijk in evenwicht met de prognoses. De gemeente bewaakt continu de risico's binnen de projecten. In de afgelopen twee jaar is circa 33% van de geplande nieuw te bouwen woningen in de periode 2010 t/m 2014 opgeleverd.

2. De bijdrage van de provincie is al ontvangen. Uiteraard gaat de provincie er vanuit dat de Kol wordt volgebouwd, er is echter geen harde voorwaarde in de subsidiebeschikking opgenomen dat dit binnen 10 jaar moet plaatsvinden (er wordt gesproken over globaal 10 á 15 jaar). Een harde voorwaarde is dat eind 2013 de subsidiebijdrage is geïnvesteerd in het bouw- en woonrijpmaken van fase 1 van het plan. Dit is geen probleem, dus is de subsidiebijdrage zeker.
3. Zie beantwoording onder ad. 1.
4. Voor de financiële risico's, zie beantwoording onder ad. 1. Het langer uitstellen van de bouw in Opbroek is geen optie. Op zijn vroegst start de bouw begin 2014 en bij procedures bij de RvS en eventuele onteigening kan dit nog circa 1,5 á 2 jaar langer duren. Uit de verhuisstromen en onderzoeken blijkt duidelijk dat Rijssenaren niet zo snel geneigd zijn naar Holten te verhuizen. Eerder vertrekt men dan naar Wierden of Almelo en naar buiten de regio. Ook heeft de gemeenteraad in april 2010 duidelijk aangegeven dat uitstel van Opbroek geen optie is. Met het eerder genoemde financiële risico is door de gemeente rekening gehouden. Wel wordt het college voorgesteld om voor Opbroek alleen een bestemmingsplan voor fase 1 te maken. Dit is ook risicobeperkend.
5. De financiële risico's van De Kol zijn bekend en worden continu in de gaten gehouden. In het bestemmingsplan Opbroek wordt hier niets over vermeld, omdat Opbroek een eigen grondexploitatie met eigen risico's kent. Bewust wordt er geen relatie gelegd tussen de exploitaties Opbroek en De Kol. Voor Opbroek wordt een exploitatieplan opgesteld, hierin mogen dergelijke relaties ook niet worden gelegd. Wel wordt in het bestemmingsplan duidelijk aangegeven op welk woningbouwprogramma Opbroek is gebaseerd en dit heeft wel een relatie met het integraal opgestelde en door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma voor de totale gemeente.
6. Door de in april 2010 genomen maatregelen op grond van de nota woningbouwontwikkelingen wordt geprobeerd genoemde aspecten te voorkomen. Ook dit wordt in de gaten gehouden. Wanneer hiertoe aanleiding is, zullen aanvullende maatregelen worden genomen.
7. Dit is bij de gemeente bekend. De gemeenteraad heeft daartoe de eerder genoemde nota vastgesteld, die periodiek gemonitord zal worden. Ook vindt er voor alle projecten risicobeheersing plaats en hebben al maatregelen plaatsgevonden door gronden af te boeken c.q. voorzieningen te treffen om risico's te kunnen opvangen.
8. Het is een goede zaak dat deskundige burgers over deze problematiek meedenken. Dit houdt de gemeente scherp. In het geval van Opbroek zien wij in relatie met De Kol op dit moment geen reden om nog extra maatregelen te treffen bovenop de al genomen maatregelen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 aan te passen.

Reclamant 2

Reclamant 2 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2) de volgende inspraakreactie naar voren:

Schriftelijke inspraakreactie, per brief ingekomen op 23 december 2011. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant geeft aan dat binnen enkele jaren circa 32% van de totale bedrijfsoppervlakte verdwijnt als gevolg van de realisering van het bestemmingsplan. Daarmee zal de continuïteit van zijn bedrijf ernstig belemmerd worden. De ontwikkeling van het bedrijf in de afgelopen jaren geeft eerder aanleiding tot uitbreiding van de gewenste bedrijfsoppervlakte dan tot inkrimping.
2. Reclamant heeft om voornoemde redenen grote bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan en zijn verzoek is om het plan zodanig te wijzigen dat de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet.

Reactie gemeente

1. De problematiek van reclamant is bij de gemeente bekend. Eerder is dit ook bij de vaststellingsprocedure van de structuurvisie Opbroek aan de orde geweest. Destijds is in grote lijnen geantwoord:
 - a. *De grond van het bedrijf dat binnen de te ontwikkelen woongebieden valt en de grond die nodig is voor de waterafvoer e.a. bedraagt circa 2 ha. Dit is circa 30% van het totale bedrijfsoppervlak. De huidige bestemming kwekerij blijft grotendeels gehandhaafd. De terreinen die binnen de te ontwikkelen woongebieden en ten noorden van de Leyerweerdsluis in gebruik zijn hebben een agrarische bestemming. Binnen Opbroek zijn wellicht mogelijkheden om vervangende gronden in gebruik te nemen. Onderhandelingen hierover zullen of door de gemeente of door ontwikkelende partijen plaatsvinden zodra zekerheid over de ontwikkeling van het bestemmingsplan van fase 2 (noordelijke woongebied) bestaat. Wij vinden het voor de ontwikkeling van de structuurvisie niet noodzakelijk om het bedrijf in totaliteit te hervestigen. College is geadviseerd om te starten in fase 1, als hiertoe wordt besloten dan is bovenstaande niet urgent.*
 - b. *Wanneer in het zuidelijk gebied (fase 1) wordt begonnen dan heeft reclamant geen hinder van de woningbouwontwikkeling omdat de afstand tot de in gebruik zijnde gronden ruim voldoende is, de ontsluiting alleen plaatsvindt via de Enterstraat en de waterafvoer kan plaatsvinden via de bestaande Oosterhofbeek. Bij de start van de ontwikkeling aan de noordzijde (fase 2) zal het bedrijf wellicht vervangende grond nodig hebben. De geplande waterafvoer en ontsluitingsweg (verkeersintensiteit Leyerweerdsluis neemt beperkt toe met circa 800 motorvoertuigen per dag) geven geen tot weinig beperkingen voor de bedrijfsvoering. De waterafvoer zal niet dwars door het bedrijf van reclamant worden aangelegd.*

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Opbroek fase 2 (noordelijk deel) is nog niet met zekerheid in te plannen. Naar reclamant toe kan op dit moment geen duidelijkheid worden gegeven over de mogelijkheden tot een duurzame voortzetting van zijn bedrijf. Er zijn in het kader van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wel gesprekken met betrokkene gevoerd. Het college van B&W wordt voorgesteld om op grond van de in het ambtelijk advies genoemde argumenten het bestemmingsplan Opbroek voorlopig te beperken tot fase 1. Bestemmingsplan fase 2 komt aan bod als er concrete duidelijkheid bestaat over het realiseren hiervan.

2. Gehoor gegeven aan het verzoek van reclamant zou betekenen dat fase 2 van het bestemmingsplan niet of voor een groot deel niet kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt blijft om in dit gebied, zoals in de structuurvisie Opbroek is aangegeven, in de toekomst woningbouw te ontwikkelen.

Conclusie

De inspraakreactie is mede aanleiding geweest het college te adviseren het op te stellen ontwerpbestemmingsplan te beperken tot Opbroek fase 1.

Reclamanten 3

Reclamanten 3 brengen (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 3) de volgende inspraakreactie naar voren:

Schriftelijke inspraakreactie, per post ingekomen op 23 december 2011. De bezwaren zijn vooral gericht tegen fase 1B van het bestemmingsplan. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamanten zijn onaangenaam verrast dat er nu plannen bekend zijn gemaakt zonder dat betrokkenen hiervan persoonlijk op de hoogte zijn gebracht. De plannen worden uitgevoerd op de grond van betrokkenen (kadastraal perceel 4093 is in eigendom van één van de reclamanten en in gebruik bij meerdere ondertekenaars van de inspraakreactie).
2. De uit te voeren plannen hebben nadelige gevolgen voor de ligging en omgeving van de bestaande bebouwing aan de Weth. H.H. Korteboslaan. Er zal een forse waardevermindering optreden. Deze planschade zal geregeld moeten worden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
3. Als de grond van reclamanten moet worden afgestaan voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan, zal dit nog grotere gevolgen voor reclamant hebben dan bovengenoemde planschade.
Het uitzicht vanuit de tuin van reclamanten richting Opbroek zal een heel ander karakter krijgen door de functiewijziging van de gronden. De beleving van het buitenaf wonen en de rust die Opbroek nu uitstraalt zal verdwijnen. Ook zal de privacy worden aangetast door de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk, zeker nu de grond van betrokkenen moet worden afgestaan en bewoners direct achter het perceel van reclamanten kunnen verblijven.
4. Het gebruik van het perceel is zodanig dat het onacceptabel is dat dit voor de ontwikkeling in beslag genomen wordt. Nogmaals wordt aangegeven dat reclamant niet te spreken is over de manier waarop dit gaat.
Het betreffende perceel wordt nu intensief gebruikt als speelweide voor eigen kinderen, kinderen uit de buurt etc. Reclamanten moet er niet aan denken dit grondstuk kwijt te raken. De mede ondertekenaars (Weth. [REDACTED] en 97) gebruiken ook een deel van het perceel als groentetuin en als paardenweide. Voor Weth. [REDACTED] en 105 wordt het perceel gebruikt als verlengd gedeelte van de tuin. Ook voornoemde gebruik zal dan moeten worden beëindigd met alle consequenties die dit met zich meebrengt. Ook kunnen de bewoners gezamenlijk van het perceel gebruik maken als achteringang vanaf de Polmeijersdijk, doordat het perceel achter alle tuinen ligt. Door het gezamenlijk gebruik en genot spreken de burens elkaar geregeld. Ook dit zal minder worden. Er wordt door de bewoners in ieder geval van uitgegaan dat de percelen met auto en aanhanger bereikbaar blijven, ook wanneer het zandpad Polmeijersdijk een andere bestemming krijgt.
5. Verzoek van reclamanten is om de woonwijk geen "stadse" uitstraling te geven (geen moderne, maar landelijke en jaren '30 woningen). Dit soort woningen zullen op de lange termijn hun waarde blijven behouden en dit is ook een vorm van duurzaamheid. Ook hoogbouw is niet wenselijk vanwege verpauperde uitstraling en het nog meer aantasten van het uitzicht van betrokkenen.
6. Duurzaamheid is vanaf het begin een behoorlijke ambitie geweest. Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat dit zich vertaalt in niet sierlijke elementen zoals zonnepanelen, die het uitzicht nog meer aantasten en zeker niet passen bij het landelijk karakter van Opbroek.
7. Reclamanten stellen voor om ter plekke van de aan te leggen Oosterhofbeek ruimte te reserveren voor het laten grazen van koeien of Schotse Hooglanders (zoals bij de Akkerdijk). Vooral voor de groenstrook tussen de beek en de bestaande bebouwing zal dit niet misstaan.

8. De gemeente heeft al jaren geleden het achterste deel van het betreffende perceel aangekocht. Dit moet toch voldoende zijn om de nieuwbouw plannen te kunnen realiseren. Daarnaast hebben diverse partijen grond aangekocht met als doel er te kunnen bouwen. Volgens reclamant is het absurd dat zij de grond die volop in gebruik is door betrokken moeten kwijtraken terwijl er elders in het Opbroek grond "klaar ligt" om op gebouwd te worden.
9. Tijdens de informatieavond op 24 november 2011 heeft reclamant begrepen dat de ontsluiting van het plan eventueel via de Witmoesdijk zou plaatsvinden. De reclamanten hebben hier bezwaar tegen omdat de ontsluiting in de gemaakte plannen via de Enterstraat en de Leijerweerdsluis zou plaatsvinden. Daarnaast past een dergelijke ontsluiting via de Witmoesdijk en de Weth. H.H. Korteboslaan niet uit oogpunt van verkeersveiligheid en hoeveelheid verkeer.
10. Reclamanten willen het betreffende perceel grond niet kwijt, hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan vanwege de aantasting van hun woongenot en gaan er vanuit dat er een acceptabel voorstel gemaakt wordt, waarbij met bovenstaande bezwaren rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente

Historie: In 2003 is kadastraal perceel 4094 verkocht aan de gemeente. In de koopovereenkomst is opgenomen dat ook perceel 4093, dat nu onderwerp van discussie is, verkocht zou worden. Doordat uit bodemonderzoek is gebleken dat het perceel een vervuiling bevat, is de feitelijke overdracht van dit perceel opgeschort. Daarnaast is in de koopovereenkomst ook opgenomen dat de eigenaar van de grond geen bezwaren zou maken tegen de ontwikkeling van bestemmingsplan Opbroek met daaraan gekoppeld een boetebeding.

1. In de koopovereenkomst van 2003 is al vermeld dat de gemeente de percelen van reclamant wilde kopen met het oog op de ontwikkeling van Opbroek. Daarnaast loopt de planontwikkeling al vanaf 2008; in de tussentijd zijn alle grondeigenaren en betrokken bewoners periodiek door middel van een nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van het project. Daarnaast zijn in het kader van het opstellen van de structuurvisie Opbroek en het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek diverse inloopavonden gehouden en hebben betrokkenen gelegenheid gehad om inspraakreacties in te dienen. In het kader van de inspraak bij het opstellen van de structuurvisie hebben betrokkenen gereageerd door medeondertekening van een brief van [REDACTED]. In de brief wordt verzocht om het aanleggen van een beek/groenzone langs de achtertuinen van de bestaande woningen als overgang naar de nieuw te ontwikkelen woonwijk.
Wat niet is gebeurd is dat er persoonlijk overleg met alle grondeigenaren is geweest voordat het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 ter inzage is gelegd (dit is ook niet de gebruikelijke gang van zaken). Dit is wel gestart in het kader van de procedure van het op te stellen exploitatieplan Opbroek fase 1 en 2. De bedoeling van deze gesprekken was om aan de hand van het exploitatieplan een beeld te krijgen van wat de eigenaren met hun grondpositie voornemens zijn (verkoop of zelfrealisatie). De gesprekken zijn gestart medio december 2011 in fase 1 en is in februari/maart 2012 voor het totale gebied afgerond. Inmiddels heeft ook het gesprek met de reclamanten plaatsgevonden.
2. De planschade zal door een onafhankelijke planschadecommissie worden beoordeeld. Hier speelt ook mee het tijdstip waarop de bewoners van de huidige woningen hun woning in eigendom kregen. Het is op basis van de structuurvisies van Rijssen al vele jaren bekend dat de woonwijk in Opbroek gerealiseerd zou kunnen worden. Voor het bepalen van de planschade zijn standaardprocedures voorhanden. Dit vindt normaal plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. Gemeente is het met reclamant eens dat de huidige woonsituatie aan de achterzijde van hun woning als gevolg van de planontwikkeling Opbroek zal veranderen. Dat deze planontwikkeling zou plaatsvinden is al sinds een groot aantal jaren bekend in de structuurvisie(s) van de voormalige

gemeente Rijssen en is nu concreet vertaald in de in maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Opbroek en in het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2. Door het aanbrengen van de beek als overgang tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande bebouwing wordt als het ware een “zachte” overgang gemaakt.

4. Het gebruik van het bedoelde perceel is divers. Het gebruik voor tuin, spelen en moestuin past in principe niet het bestemmingsplan buitengebied waarin het perceel valt. Aanpassing van de plannen conform de wens van reclamant heeft consequenties voor het planontwerp en wijkt af van de vastgestelde structuurvisie Opbroek. Omdat het college wordt voorgesteld om alleen voor fase 1 een bestemmingsplan op te stellen is dit nu niet urgent. Bij het in de toekomst uitwerken van fase 2 zal de situatie opnieuw bekeken worden. Het aanleggen van een pad langs de beek is niet aan de orde. Voor het spelen van de kinderen worden in de nieuw te ontwikkelen wijk diverse plekken aangelegd waar een ieder gebruik van mag maken.
5. De gemeente is niet van plan om in het eventueel op te stellen beeldkwaliteitsplan Opbroek een bepaalde architectuur te gaan voorschrijven. De ervaringen in Veeneslagen West hebben hiertoe geleid. Omdat er gebouwd wordt voor plaatselijke behoefte zal, zoals de ervaring in Veeneslagen West is, niet al teveel moderne architectuur worden gebouwd. De hoogbouw blijft beperkt tot naar verwachting 1 gebouw van maximaal drie woonlagen op de plek zoals op de inrichtingsschets is aangegeven. Het is overigens niet zeker of deze hoogbouw wordt gerealiseerd.
6. Duurzaamheid is een algemeen ambitieniveau dat landelijke aandacht heeft. Ook in Opbroek is hier aandacht voor. Voor de energievoorziening van nieuwe woningen wordt steeds meer gebruik gemaakt van zonne-energie en wko-installaties. Om aan de steeds lagere EPC-waarden (bouweisen) te kunnen voldoen, ontkomt men hier niet aan. De gemeente kan en wil geen beperkingen opleggen aan de eisen die op dit moment wettelijk worden gesteld. De gemeente wil juist in Opbroek duurzaamheid stimuleren.
7. Voor het grazen van koeien is veel ruimte nodig en hierdoor kan zeker in de situatie bij de Oosterhofbeek de ruimte niet multifunctioneel gebruikt worden (waterberging, spelen en wandelen). Dit is dan ook geen optie.
8. Zoals reclamanten bekend kan zijn, heeft de gemeente in de beginfase van het planontwikkelingsproces ingezet op de ontwikkeling van het totale gebied Opbroek voor woningbouw. Door de verwachte vermindering van de bevolkingsgroei heeft vooral de provincie Overijssel geen medewerking hieraan willen verlenen. In april 2010 is door de gemeenteraad besloten om voor het opstellen van de structuurvisie Opbroek uit te gaan van circa 400 woningen. Bij deze aantallen woningen is zowel de gemeente als de provincie van mening dat dit ruimtelijk gezien moet plaatsvinden aansluitend aan de bestaande woningbouw aan de Wethouder H.H. Korteboslaan. In de structuurvisie Opbroek is dit onderbouwd. Bouwen aan de oostzijde van de Cattelaar is niet aan de orde. De gemeenteraad heeft de structuurvisie vastgesteld in maart 2011 en de provincie Overijssel heeft hiermee ingestemd. Duidelijk is dat voorlopig alleen gebouwd wordt aan de westzijde van de Cattelaar. Hoe de situatie over 10 jaar is zal te zijner tijd worden beoordeeld. Dus alleen de grond in fase 1 en fase 2 mag worden bebouwd als hiervoor een bestemmingsplan onherroepelijk is. De overige grond blijft de huidige (veelal agrarische) bestemming behouden.
9. De Witmoesdijk en de Wethouder H.H. Korteboslaan krijgen geen ontsluitingsfunctie voor autoverkeer uit de woonwijk het Opbroek (alleen voor een beperkt aantal woningen). De Witmoesdijk kan wel worden gebruikt voor fietsers en voetgangers uit de wijk. Dit geldt overigens voor alle bestaande wegen in het bestaande Opbroek. Met uitzondering van delen van de Cattelaar die voor de wijkontsluiting worden benut. Voor auto's zal de aansluiting van de Witmoesdijk op de Wethouder H.H. Korteboslaan worden afgesloten om sluipverkeer te voorkomen.

Conclusie

De inspraakreactie is mede aanleiding geweest het college te adviseren het op te stellen ontwerpbestemmingsplan te beperken tot Opbroek fase 1. Te zijner tijd zal bij het opstellen van bestemmingsplan voor fase 2 de situatie opnieuw bekeken worden.

Reclamant 4

Reclamant 4 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 4) de volgende inspraakreactie naar voren.

Schriftelijke inspraakreactie, per post ingekomen op 28 november 2011. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt om aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Hij verzoekt om het laten vervallen van de groenstrook in het verlengde van het perceel [REDACTED] en om op deze plek een woning toe te staan.

Reactie gemeente

1. Met reclamant is, als grondeigenaar in fase 1, al gesproken in het kader van het exploitatieplan Opbroek. De bedoelde groenstrook ligt ter plaatse van de te maken knip in de Opbroekweg om conform eerdere afspraken met de huidige bewoners van de Opbroekweg het fietsverkeer van Reggesteyn over de Opbroekweg tegen te gaan. De groenstrook vormt de afscheiding tussen de bestaande woningbouw en nieuwe woonwijk. De functie van de strook is beperkt. In samenhang met het totale ontwerp van het zuidelijk deel van fase 1 zal ook de ontsluitingsstructuur van fase 1 aangepast worden om stedenbouwkundig een betere entree van de wijk te krijgen. Hierbij zal ook de groenstrook worden verwijderd en de bebouwingsmogelijkheden van het perceel aangepast worden.

Conclusie

Door de aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp van het zuidelijk deel van fase 1 is ook de wens van reclamant in het ontwerp meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijziging opgenomen.

Reclamant 5

Reclamant 5 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 5) de volgende zienswijzen naar voren:

Schriftelijke inspraakreactie, per post ingekomen op 28 december 2011. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Op de website staat niet vermeld dat de mogelijkheid bestaat inspraakreacties in te dienen. Daardoor loopt de gemeente wellicht reacties die het plan tot een beter plan kunnen maken mis.
2. Reclamant vreest dat het zware verkeer voor de aan- en afvoer van zijn bedrijf door de woonwijk tot veel problemen zal leiden. Voorstel is om de aan- en afvoer via de Elsmaten te laten verlopen. Deze nu nog onverharde weg moet hiervoor dan wel geschikt worden gemaakt.
3. Door de aanleg van de woonwijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van en innovatie op het bedrijf van reclamant beperkt. Uit het geuronderzoek blijkt niet wat de gevolgen zijn voor de ontwikkeling van de bedrijfsvoering. Uit het onderzoek blijkt dat de 5 odeur contour vlak langs de nieuwe bebouwde kom loopt. De afstand van de 3 odeur contour tot de bebouwde kom, zoals die nu feitelijk aanwezig is, is veel groter. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in de huidige situatie door de vaststelling van het bestemmingsplan veel beperkter worden, zelfs als daarbij de geurverordening in acht wordt genomen.

Reactie gemeente

1. Op de gemeentelijke website is onder informatiepagina 15 november 2011 vermeld dat inspraak mogelijk was. Ook is dit gepubliceerd in het Rijssens Nieuwsblad.

2. In hoofdstuk 7 van de structuurvisie Opbroek die in maart 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is als bovenwijkse voorziening het realiseren van een ontsluiting voor het bedrijf van reclamant vastgelegd. Het traject zou nog nader worden bepaald. In het exploitatieplan Opbroek is de aanleg van deze weg ook opgenomen. Het gekozen tracé is nu conform de wens van reclamant via de Elsmaten naar de Enterstraat. Daartoe zal de weg geschikt worden gemaakt (verhard) voor de transporten ten behoeve van het bedrijf. In het bestemmingsplan zal de relatie met de binnenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen in de paragraaf economische uitvoerbaarheid voor de volledigheid worden gelegd. Ook zal er in de betreffende hoofdstukken in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht aan worden besteed. In het exploitatieplan en/of de te sluiten overeenkomsten met de betrokken partijen zal ook het kostenverhaal van de binnenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen worden geregeld.
3. Van belang is dat de ondernemer niet in zijn rechten wordt aangetast. Zoals in de gebiedsvisie van de geurverordening al is opgemerkt, wordt de ondernemer door het vaststellen van de geurverordening niet in zijn rechten aangetast. Ook bij vaststelling van onderhavig plan merken wij op dat de ondernemer niet in zijn rechten wordt aangetast. Volgens wet- en regelgeving moet hierbij rekening worden gehouden met het vergunde aantal dieren. De inrichtinghouder kan op grond van het voorgenomen plan zijn huidige vergunde veebestand blijven behouden. Daarnaast wordt het aan de inrichtinghouder toegewezen bouwblok gerespecteerd. Hieronder wordt verstaan dat de inrichtinghouder zijn stallen (lees: de emissiepunten) binnen zijn gehele bouwblok mag plaatsen. Met deze voorwaarden is door ons rekening gehouden. Hieruit volgt dat de ondernemer, zelfs als de emissiepunten op de randen van het bouwblok worden geplaatst, voldoet aan de gestelde geurnormen. Voor wat betreft eventuele toekomstige ontwikkelingen en innovaties van de inrichting, merken wij op dat, volgens wet- en regelgeving, hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Voor wat betreft de ('grotere') afstand van de 3 odeur contour tot de bebouwde kom merken wij op dat de inrichting op grond van de vigerende vergunning al "op slot" zit. De op grond van de vigerende vergunning vastgestelde, 3 odeur contour ligt (nagenoeg) op een geurgevoelig object (Opbroek 61) waar een maximale belasting van 3 odeur is toegestaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de weergegeven contour kan afwijken van de feitelijke contour (contour op basis van de vergunde situatie). De emissiepunten zijn immers op de rand van het bouwblok geplaatst. Hierdoor ontstaat er een 'worst case-scenario', waardoor de rechten van de ondernemer maximaal beschermd worden. De feitelijke situatie (vergunde situatie) kan gunstiger zijn, waardoor er voor de ondernemer ruimte is voor ontwikkeling en innovatie. Binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan zijn de groeimogelijkheden beperkt. Wanneer reclamant wil uitbreiden binnen het bestaande bouwblok, dan zijn aanvullende technische maatregelen nodig om aan de vastgestelde normen in de geurverordening te voldoen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 aan te passen op de volgende punten:

1. In het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de binnenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen, waaronder ook de aan te leggen ontsluitingsweg ten behoeve van reclamant valt.

Reclamant 6

Reclamant 6 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 6) de volgende zienswijzen naar voren.

Schriftelijke inspraakreactie, schriftelijk ingediend op 27 december 2011. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. In aansluiting op eerdere brieven maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat de percelen van reclamant niet in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.
2. De mogelijke doorwerking van het voorgestelde in fase 1 in de volgende fasen en de negatieve effecten die dit eventueel op de waardevermindering van de grondpositie van reclamant kan hebben bijvoorbeeld wat betreft type bebouwing, bouwvolume etc.
3. De ontsluiting op de korte en langere termijn van en naar Wethouder H.H. Korteboslaan, Wierdensestraat en Enterstraat.
4. Aard en omvang van de bebouwing op onze percelen en stedenbouwkundige invulling, voor percelen van reclamant. Die deze graag zelf mede willen bepalen.
5. Verzoek om bouwkavels voor grotendeels vrijstaande woningen toe te staan c.q. toe te kennen op percelen van reclamant en wel op hetzelfde moment als het bestemmingsplan Opbroek dat nu ter inzage ligt van kracht wordt. Hierbij en bij bovenstaande beroepend op structuurvisie.

Reactie gemeente

1. Van eerdere brieven is ons niets bekend. In het kader van het opstellen van de structuurvisie Opbroek zijn door reclamant geen inspraakreacties ingediend. De bedoelde percelen liggen ten oosten van de Cattelaar, dit gebied ligt buiten de in maart 2011 vastgestelde structuurvisie Opbroek. In de structuurvisie Opbroek is gemotiveerd waarom gekozen is om voor dit gebied de structuurvisie vast te stellen. Omdat het voorontwerpbestemmingsplan een invulling is van de structuurvisie Opbroek zijn daarom de percelen van betrokkene niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit geldt overigens voor alle percelen ten oosten van de Cattelaar.
2. Op grond van de nota woningbouw "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" die voor de korte termijn vertaald is de in januari 2012 door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie, zijn voor de periode tot en met 2019 de woningbouwmogelijkheden in Opbroek vastgelegd. Op dit moment kunnen er geen uitspraken worden gedaan over mogelijke toekomstige woningbouwplannen aan de oostzijde van de Cattelaar. De toekomst zal uitwijzen of er na de ontwikkeling van bestemmingsplan Opbroek fase 1 en fase 2 nog voldoende plaatselijke behoefte is aan de bouw van woningen om het gebied ten oosten van de Cattelaar in ontwikkeling te nemen. Als er te zijner tijd nog ontwikkelingen plaatsvinden wordt het woningbouwprogramma dan zowel kwalitatief als kwantitatief bepaald aan de hand van de dan aanwezige vraag.
3. De ontsluiting voor het autoverkeer zal via de in de structuurvisie Opbroek en het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 vastgelegde hoofdontsluiting plaatsvinden naar de Enterstraat en de Leijerweerdseweg. De wethouder H.H. Korteboslaan wordt niet in de verkeersontsluiting opgenomen, alleen voor voetgangers en fietsers en de aangrenzende woningen zal de H.H. Korteboslaan een ontsluitingsfunctie krijgen. Wanneer Opbroek zich mogelijk verder zal ontwikkelen kan de ontsluiting van dit gebied hierop worden aangesloten.
4. Dit onderwerp is op dit moment niet aan de orde en niet relevant.
5. Op dit verzoek kan niet worden ingegaan. Uitgangspunt blijft de vastgestelde structuurvisie Opbroek. Reclamant beroept zich hierbij op de structuurvisie Rijssen die in 1997 is vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het gehele gebied Opbroek aangemerkt voor toekomstige woningbouw. Destijds waren dit ook de inschattingen. De laatste jaren zijn vooral de demografische ontwikkeling aanleiding geweest om de omvang van het Opbroek bij te stellen. Onder ad. 2 is dit vermeld. Deze procedure heeft ertoe geleid dat de structuurvisie Opbroek de omvang heeft gekregen

zoals door de gemeenteraad in maart 2011 is vastgesteld. In de in maart 2012 vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 is een en ander verwerkt. Het is overigens zo dat veel ontwikkelende partijen en ook de gemeente de afgelopen decennia grond gekocht hebben in Opbroek (ook buiten de nu vastgestelde structuurvisie Opbroek). De veranderde omstandigheden zijn niet alleen in Rijssen aan de orde, dit is een landelijk probleem, zeker in krimpgebieden. Daarnaast wordt het op dit moment versterkt door de economische crisis.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 aan te passen.

Reclamant 7

Reclamant 7 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 7) de volgende zienswijzen naar voren.

Schriftelijke inspraakreactie, mondeling ingediend op 24 november 2011. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. Huis is in eigendom per 1 maart 2012. Bij aankoop van de woning in mei 2011 heeft de gemeente aangegeven dat de volkstuintjes naast de woning bleven bestaan. Dit is nu niet zo en betekent een waardevermindering van de woning.
2. Hoe is de aanleg van de watergang met fietspad gegarandeerd in een tijd waar de geldkraan voor natuur steeds verder dicht gaat.
3. Wanneer wordt de watergang aangelegd, direct bij de bebouwing of achteraf.
4. Is voor de realisering van de plannen een deel van de tuin van reclamant nodig.
5. Reclamant ontvangt graag informatie over het bestemmingsplan buitengebied Opbroek.
- 6.

Reactie gemeente

1. In de vastgestelde structuurvisie is aangegeven dat het bedoelde terrein van de volkstuintjes zal worden bebouwd. De grond is overigens van een particuliere eigenaar. Of informatie is gegeven dat de volkstuintjes gehandhaafd blijven, is niet achterhaald. Voor het bepalen van de planschade zijn standaardprocedures voorhanden. Dit vindt normaal plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
2. Het college van B&W wordt voorgesteld om fase 2 op dit moment nog niet in het bestemmingsplan op te nemen. Voor fase 1 kan de waterafvoer worden geregeld via de bestaande sloten. Dit heeft als gevolg dat de beek nog niet in volle omvang wordt aangelegd. Alleen het deel van de beek in de eerste fase wordt gerealiseerd. Wanneer in de toekomst het bestemmingsplan voor fase 2 wordt opgesteld zal als het huidige ontwerp intact blijft, de beek met pad gegarandeerd worden gerealiseerd. Bij de uitwerking is weer inspraak mogelijk.
3. Wanneer fase 2 wordt uitgevoerd dan wordt ook de beek aangelegd. Als de bebouwing klaar is moet ook de beek klaar zijn.
4. Zoals nu de plannen zijn is er geen tuin van reclamant nodig.
5. De informatie is verstrekt. De periodieke nieuwsbrief zal ook aan betrokkenen worden toegestuurd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 aan te passen.

Reclamant 8

Reclamant 8 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamanten 8) de volgende inspraakreactie naar voren.

Schriftelijke inspraakreacties schriftelijk ingediend op 14 december 2011. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

Reclamant heeft bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan omdat:

1. Het bestemmingsplan uitgaat van verwijdering van zijn bedrijf, waardoor een aanzienlijke schade wordt opgelopen.
2. Het bestemmingsplan aangeeft dat bij vaststelling het bedrijf zal gaan vallen onder de bepalingen van het overgangsrecht, waardoor het bedrijf ernstig in de bedrijfsuitoefening belemmerd zal worden en daardoor aanzienlijke schade zal oplopen.
3. In het plan bij het onderdeel "afstand tot beoogde woonbebouwing Opbroek" dat dit zal worden meegenomen in de uitwerking voor reclamant compleet onduidelijk is.
4. Voor reclamant is de uitwerking volledig onacceptabel vanwege de directe invloed op de bedrijfsvoering en waarde van beide locaties.

Reactie gemeente

1. Ook bij de procedure voor het vaststellen van het structuurplan heeft reclamant een inspraakreactie ingediend. Toen is al duidelijk gemaakt dat bij uitvoering van de plannen het bedrijf zal moeten verdwijnen. De kosten voor het opheffen van het bedrijf komen ten laste van de grondexploitatie.
2. Het bedrijf komt bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (met uitwerkingsbevoegdheid) inderdaad te vallen onder de overgangsbepalingen. In eerdere correspondentie is aan reclamant in grote lijnen het volgende meegedeeld:
"Voor de locatie van uw bedrijf betekent dit dat de gemeenteraad aangeeft dat hier in de toekomst (onder de in de regels van het bestemmingsplan Opbroek vastgelegde voorwaarden) de bestemming wonen gerealiseerd kan worden. In de structuurvisie is dit al aangegeven, maar door een bestemmingsplan leggen we dit juridisch vast. Het college van burgemeester en wethouders mag dan te zijner tijd het uitwerkingsplan opstellen om daadwerkelijk woningbouw mogelijk te maken. Voor de bestemming van uw bedrijf betekent dit dat dit gaat vallen onder het zogenaamde overgangsrecht van het nu vast te stellen bestemmingsplan Opbroek. In de bijlage staat beschreven wat dit inhoudt. Vanaf het moment dat we het ontwerpbestemmingsplan Opbroek ter inzage leggen, kijken we hiernaar.
Duidelijk is dat de gemeente nog steeds uitgaat dat van start bouw in de zuidelijke woonvlek (fase 1). Wat verwerving betreft geldt nog steeds hetzelfde als wat u is meegedeeld in de brief, met bijbehorende reactienota zienswijzen, van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2011.
Wat planning betreft zijn er op dit moment ook geen veranderingen ten opzichte van 1 maart 2011. Wat verwerving betreft is ook nog van toepassing wat hierover in de reactienota bij de brief van 1 maart 2011 is geschreven."
De overgangsbepalingen houden in grote lijnen in dat de bestaande bedrijfsvoering in de bestaande panden gewoon kan worden voortgezet. Wanneer reclamant van mening is dat planschade ontstaat, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen. Dit vindt normaal plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. Eens dat hier een foutieve omschrijving is gebruikt. Als het bedrijf bij de uitvoering van de plannen weg moet dan hoeft er met de hinderafstanden geen rekening te worden gehouden. De tekst zal worden aangepast.
4. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft invloed op het bedrijf (zie ad. 2). De ontwikkeling van het bestemmingsplan Opbroek fase 2 is nog niet met zekerheid in te plannen. Naar reclamant toe kan op dit moment geen duidelijkheid worden gegeven over de verplaatsing van zijn

bedrijf. Er zijn in het kader van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wel gesprekken met betrokkene gevoerd. Het college van B&W wordt voorgesteld om op grond van de in het ambtelijk advies genoemde argumenten het bestemmingsplan Opbroek voorlopig te beperken tot fase 1. Bestemmingsplan fase 2 komt aan bod als er concrete duidelijkheid bestaat over het realiseren hiervan.

Conclusie

De inspraakreactie is mede aanleiding geweest het college te adviseren het op te stellen ontwerp bestemmingsplan te beperken tot Opbroek fase 1. Daarnaast zal in de toelichting van het bestemmingsplan de onder ad. 3 genoemde fout worden hersteld.

Reclamant 9

Reclamant 9 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 9) de volgende inspraakreacties naar voren:

Schriftelijke inspraakreactie, schriftelijk ingediend op 24 februari 2012. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

Reclamant stemt in met de plannen.

Reactie gemeente

Gemeente is er content mee dat reclamant de plannen positief beoordeeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan Opbroek fase 1 en 2 aan te passen.

Reclamant 10

Reclamant 10 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 10) de volgende inspraakreacties naar voren.

Schriftelijke inspraakreactie, schriftelijk ingediend op 8 februari 2012. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. In de reactie gaat reclamant uit van de uit de overleggen over de structuurvisie Opbroek, woonvisie en prestatieafspraken wonen voortkomende punten waarvan is afgesproken deze in een vooroverlegreactie te verwoorden ten behoeve van de verdere procedure.
2. Indien extra ruimtebeslag wordt gelegd op de groene omgeving zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand stedelijk gebied en ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie. Hierbij wordt vermeld dat in het bestemmingsplan niet wordt onderbouwd dat de inbreidingslocatie De Kol hier niet geschikt voor is terwijl er toch een aantal kavels op De Kol aan Rijssenaren worden uitgegeven. Op grond van het belang van inbreiding voor uitbreiding is nadere onderbouwing hiervan en inzicht in de verhouding tussen Opbroek en De Kol van belang.
3. Op grond van de SER ladder is het van belang dat wordt onderbouwd hoe het plan Opbroek zich verhoudt tot specifieke inbreidingslocaties in relatie tot de fasering van het Opbroek (zoals aangegeven in onze reactie op de structuurvisie Opbroek).
4. Het kwalitatieve woningbouwprogramma van Opbroek moet beter worden onderbouwd. Het gaat hier om aan te geven voor welke doelgroepen wordt gebouwd en hoe dit zich verhoudt tot het woningbouwprogramma dat in het Opbroek wordt gerealiseerd. Het in de ogen van reclamant te lage aantal te bouwen huurwoningen en te hoge aantal 2^e-kapwoningen speelt hierbij een rol.
5. In verband met de onzekere demografische ontwikkelingen vraagt reclamant de locatie het Opbroek op een organische wijze tot ontwikkeling te brengen, dat wil zeggen in kleinere, afgeronde eenheden.

6. Reclamant vraagt een gemotiveerde onderbouwing van zowel toepassing van de SER-ladder als van de daadwerkelijke woningbehoefte. Op dit moment vindt de provincie dit nog onvoldoende.

Reactie gemeente:

1. De gegeven reactie is niet expliciet in het periodiek ruimtelijk overleg over Opbroek besproken. In het overleg is als onderwerp een verduidelijking van de aantallen en spreiding in tijd van de geprognoseerde inbreidingslocaties aan de orde geweest in relatie met de woningbouwplanning Opbroek. Bij de behandeling van de woonvisie en structuurvisie is kwantitatief (harde en zachte prestatieafspraken) als wat betreft locatie (uitbreidingsrichting) ingestemd met de ontwikkeling van Opbroek. Kwantitatief zijn er 30 woningen opgenomen in het “harde” deel van de prestatie afspraken voor periode 2010 t/m 2014 en 210 woningen in het “zachte deel” (bestemmingsplancapaciteit) voor periode 2015 t/m 2019). Hierbij is aangegeven dat dit telkenmale in relatie met de prestatieafspraken en het totale woningbouwprogramma Rijssen-Holten moet worden gezien.
2. Ten behoeve van het opstellen van de nota woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten “Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten” is uitgebreid onderzoek gedaan naar potentiële inbreidingslocaties. Dit onderzoek is vastgelegd in de nota “Onderzoek inbreidingen Rijssen-Holten”. Deze nota is als input gebruikt en maakt onderdeel uit van de door GS goedgekeurde en door de gemeenteraad in januari 2012 vastgestelde woonvisie Rijssen-Holten. Ook is in bovengenoemde nota woningbouwontwikkelingen Rijssen-Holten uitgebreid stilgestaan bij de woningbehoefte prognoses voor de afzonderlijke kernen Holten en Rijssen. Ook hierover is door de gemeenteraad in april 2010 een besluit genomen. In de nota is duidelijk verwoord hoe hierbij wordt omgegaan met de verdeling van de woningbouwaantallen tussen Rijssen en Holten, waarin De Kol en Opbroek een prominente rol spelen. In de inmiddels vastgestelde en door GS goedgekeurde woonvisie is eveneens vastgelegd en geconcretiseerd. In het woningbouwprogramma en de prestatie-monitor (instrument opgezet gezamenlijk met reclamant) is het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2014 weergegeven. Korte tijdshorizont wordt ook verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant 1 (ad. 1). In de bedoelde gesprekken is aangegeven dat, zoals uit de cijfers blijkt, een beperkt aantal Rijssenaren naar Holten vertrekt en niet om te motiveren dat de Kol functioneert als alternatieve woningbouwlocatie voor het Opbroek. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal waar nodig aan bovenstaande meer aandacht worden besteed.
3. Ook voor de potentiële inbreidingslocaties heeft de gemeente in de nota “Onderzoek inbreidingen Rijssen-Holten” ten behoeve van het opstellen van de woonvisie uitgebreid onderzoek gedaan. In de goedkeuringsbrief van GS wordt aangegeven dat de bedoelde aspecten in onderliggende stukken, waaronder ook het onderzoek van de inbreidingslocaties, ruimschoots voldoende onderbouwd zijn. Duidelijk is dat in Rijssen de afgelopen periode heel veel is ingebreed. Alle op dit moment kansrijke locaties zijn uitgevoerd, in uitvoering of in voorbereiding. De overige locaties zijn vooralsnog “zoeklocaties” waarvoor nog geen initiatieven zijn en waar de gemeente de grond niet in bezit heeft. In de bedoelde nota zijn de factoren benoemd waarvan de ontwikkelingen mogelijk afhankelijk zijn. Dit zijn onder andere het gewenste programma, medewerking particulieren, financiële mogelijkheden (zeker in de komende jaren zal dit heel lastig worden) etc. Korte tijdshorizont verwijzen we inhoudelijk naar de betreffende nota.
Ondanks het feit dat het nog lang niet zeker is dat de potentiële locaties ontwikkeld worden is in de woningbouwplanning het aantal woningen dat op inbreidingslocaties wordt gerealiseerd evenredig over de jaren heen verdeeld. Periodiek zal worden bekeken in hoeverre bijstelling nodig is. Wanneer zich inbreidingslocaties voordoen die op een goede manier, passend binnen de criteria van het inbreidingsbeleid weergegeven in genoemde nota, kunnen worden ontwikkeld, zullen deze uiteraard in de woningbouwplanning worden opgenomen en zal zo nodig bijstelling van de nu geprognoseerde aantallen plaatsvinden, binnen de kaders van de dan gemaakte prestatieafspraken.

4. In de woonvisie is zowel kwalitatief en kwantitatief het woningbouwprogramma voor de gemeente Rijssen-Holten aangegeven en uitgesplitst per kern. Hieraan hebben diverse onderzoeken ten grondslag gelegen. Het kwalitatieve woningbouw programma voor Opbroek is hiervan een afgeleide. Het totale kwalitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen-Holten zal worden vastgesteld door de gemeenteraad en opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Opbroek.

Wat betreft de opmerking over het te lage aantal huurwoningen en te hoge aantal twee-onder-een-kapwoningen:

Uit de onderzoeken zoals de oversampling van het TWO 2010 blijkt duidelijk de grote behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen en huurwoningen. Overigens is er ook voor de andere categorieën zoals goedkope rijen etc. een grote behoefte. Het is wel zo dat de behoefteprognose aan huurwoningen in de periode 2015 t/m 2019 weer minder is en er dan zelfs geadviseerd wordt om te verkopen. Hoe dit zich in de komende jaren werkelijk zal ontwikkelen is gezien het economisch tij zeer onzeker.

Op basis van de prognoses van zowel Compaenen als het TWO 2010 blijkt dat Rijssen-Holten voor de periode 2010 t/m 2014 een woningbehoefte heeft van ruim 700-800 woningen (netto). De prestatieafspraken zijn maximaal 545 woningen. Dit is schrilte tegenstelling tot de aantallen uit de Primos-prognose van 206 woningen. Wanneer er minder woningen worden gebouwd dan zal ook het aantal te bouwen woningen in de huursector relatief minder zijn omdat ook in de andere categorieën er een navenante behoefte is. In het programma is dit zo goed mogelijk verdeeld. Door de economische crisis en de beperkte financieringsmogelijkheden is de druk op de huurmarkt de afgelopen jaren toegenomen. In de woonvisie staat aangegeven dat eventueel extra huurwoningen gebouwd kunnen worden boven de aantallen opgenomen in de prestatieafspraken. Het gaat om een "inhaalslag" in de periode 2010 t/m 2014. De gemeente is bereid 12 extra grondgebonden huurwoningen in Opbroek fase 1 op te nemen. Er zijn overigens ook andere locaties waar huurwoningen gebouwd kunnen worden. Daarnaast is het van essentieel belang dat de woningbouwverenigingen het gezamenlijk huisvestingsbeleid afronden en duidelijkheid geven over het bouwen van nieuwe huurwoningen. Het kan niet zo zijn dat de ene woningbouwvereniging huurwoningen verkoopt en de andere juist aangeeft er meer te willen bouwen. Naast de bouw van 12 extra grondgebonden huurwoningen in Opbroek in de periode 2015 t/m 2019 zal in overleg met de woningbouwverenigingen worden gesproken over de bouw van extra huurwoningen binnen de prestatieafspraken van 2010 t/m 2014 op andere locaties waar nu duurdere woningbouw is gepland. Of dit doorgaat is enerzijds van stedenbouwkundige aard en anderzijds van financiële aard. Op de Kol zijn al plannen in voorbereiding voor de bouw van gestapelde huurwoningen voor jongeren (30). In Rijssen worden er extra huurwoningen als aanleunwoning toegevoegd bij zorgcentra (12) en daarnaast zijn er mogelijkheden voor de bouw van circa 36 woningen op locaties waarop dit moment andere woningbouw gepland is. Per saldo kan dit betekenen dat er voor Rijssen maximaal circa 70 -75 extra huurwoningen (incl. overloop naar Holten) beschikbaar komen in de periode t/m 2019.

Wat betreft de overige opmerkingen is het bestemmingsplan zodanig flexibel dat waar dit kan onder voorwaarde vrijstaand kan worden omgezet in twee-onder-een-kapwoningen en twee-onder-een-kap in rijen. Het is overigens op grond van de nieuwe Wro naar de marktpartijen toe (gemeente heeft in fase 1 zeer beperkte hoeveelheid grond) alleen mogelijk de sociale huur en sociale koop en particulier opdrachtgeverschap voorgeschreven wat betreft aantallen en prijscategorie. Uiteraard wordt in het bestemmingsplan gestuurd op de kwalitatief te bouwen woningen.

5. Het plan is stedenbouwkundig zodanig ontworpen dat hieraan kan worden voldaan.
6. In bovenstaande is hierop geantwoord en in de toelichting van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.

Conclusie:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf woningbouw uitgebreid en meer aandacht besteed aan de programmering in Opbroek in relatie tot inbreidingslocaties en het kwalitatieve programma uitgebreider onderbouwd. De reactie van reclamant en de reactie van reclamant 12 hebben er toe geleid dat er meer grondgebonden huurwoningen in Opbroek fase 1 worden opgenomen.

Reclamant 12

Reclamant 12 brengt (zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 12) de volgende inspraakreacties naar voren.

Schriftelijke inspraakreactie, schriftelijk ingediend op 22 februari 2012. Deze inspraakreactie houdt samengevat het volgende in:

1. De afgelopen jaren kan reclamant niet meer niet meer voldoen aan de vragen naar grondgebonden huurwoningen in Rijssen. In de afgelopen jaren zijn te weinig huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Verzoek is om in Opbroek een hoger aantal grondgebonden huurwoningen te bouwen en geen appartementen (weinig vraag en als nodig dan liefst binnenstedelijk). Het tekort aan grondgebonden huurwoningen heeft mede te maken met economische crisis en aangescherpte financieringseisen. In de woonvisie 2011 en de concept prestatieafspraken staat onder andere vermeldt dat het een optie is om extra huurwoningen (ten opzichte van de prestatieafspraken met de provincie) in Opbroek te bouwen.
2. De gemeente neemt geen regie bij de invulling van de groene zone tussen fase 1 en 2, met uitzondering van de door de zone aan te leggen verbindingsweg tussen beide fases. Daarmee wordt het risico gelopen dat deze groene zone de bestaande agrarische functie behoudt. Of een agrarische bestemming wenselijk is te midden met een woonbuurt mag worden betwijfeld.

Reactie gemeente:

1. Op basis van de prognoses van zowel Compaaenen als het TWO 2010 blijkt dat Rijssen-Holten voor de periode 2010 t/m 2014 een woningbehoefte heeft van ruim 700-800 woningen (netto). De prestatieafspraken zijn maximaal 545 woningen. Dit is schrilte tegenstelling tot de aantallen uit de Primos-prognose van 206 woningen. Wanneer er minder woningen worden gebouwd dan zal ook het aantal te bouwen woningen in de huursector relatief minder zijn omdat ook in de andere categorieën er een navenante behoefte is. In het programma is dit zo goed mogelijk verdeeld. Door de economische crisis en de beperkte financieringsmogelijkheden is de druk op de huurmarkt de afgelopen jaren toegenomen. In de woonvisie staat aangegeven dat eventueel extra huurwoningen gebouwd kunnen worden boven de aantallen opgenomen in de prestatieafspraken. Het gaat om een "inhaalslag" in de periode 2010 t/m 2014.
De gemeente is bereid 12 extra grondgebondenhuurwoningen en enkele extra rijen in de goedkopere koop in Opbroek in de periode 2015 t/m 2019 op te nemen. De huurappartementen en appartementen voor bijzondere doeleinden komen hierbij te vervallen, deze kunnen inderdaad beter worden ingezet op inbreidingslocaties. Er zijn overigens ook andere locaties waar huurwoningen gebouwd kunnen worden. Daarnaast is het van essentieel belang dat de woningbouwverenigingen het gezamenlijk huisvestingsbeleid afronden en duidelijkheid geven over het bouwen van nieuwe huurwoningen. Het kan niet zo zijn dat de ene woningbouwvereniging huurwoningen verkoopt (is gecommuniceerde beleid tot nu toe) terwijl de andere juist aangeeft er meer te willen bouwen. Naast de bouw van 12 extra grondgebonden huurwoningen in Opbroek in de periode 2015 t/m 2019 zal in overleg met de woningbouwverenigingen worden gesproken over de bouw van extra huurwoningen binnen de prestatieafspraken van 2010 t/m 2014 op andere locaties waar nu duurdere woningbouw is gepland. Of dit doorgaat is enerzijds van stedenbouwkundige aard en anderzijds van financiële aard. Op de Kol zijn al plannen in voorbereiding voor de bouw van gestapelde huurwoningen

voor jongeren (30). In Rijssen worden er extra huurwoningen als aanleunwoning toegevoegd bij zorgcentra (12) en daarnaast zijn er mogelijkheden voor de bouw van circa 36 woningen op locaties waarop dit moment andere woningbouw gepland is. Per saldo kan dit betekenen dat er voor Rijssen maximaal circa 70-75 extra huurwoningen (incl. overloop naar Holten) beschikbaar komen in de periode t/m 2019.

2. In de door de gemeenteraad in maart 2010 vastgestelde structuurvisie Opbroek is duidelijk onderbouwd waarom de groene tussenzone uit ruimtelijk oogpunt in de structuurvisie is opgenomen. Het bestemmingsplan is een vertaling hiervan. In de zone zijn in het bestemmingsplan geen verdere functies opgenomen dan de verbindingen voor verkeer en water tussen de beide woonfasen. In de structuurvisie is aangegeven dat er mogelijk functies kunnen worden gerealiseerd voor een basisschool en “stadsboerderij” wanneer hier behoefte aan is. Voor het overige is het juist de bedoeling dat het gebied zijn agrarische functie behoudt. Voor de ontwikkeling van de woonfasen is dit ruimtelijk en bestemmingsplantechnisch geen enkel probleem. Het gebied heeft juist een meerwaarde voor de te ontwikkelen woonfasen.

Conclusie

De reactie van reclamant 11 en de reactie van reclamant 12 hebben er toe geleid dat er meer grondgebonden huurwoningen in Opbroek fase 1 worden opgenomen.

Bijlage NAW-gegevens reclamanten

Reclamant	NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats)
1.	[redacted] Holten.
2.	[redacted] Riissen.
3.	[redacted] en [redacted], [redacted] Riissen, mede namens bewoners [redacted], 99, 103 en 105.
4.	[redacted] Riissen.
5.	[redacted], Exlan Consultants BV, [redacted] Meppel, namens maatschap Ter Keurs, [redacted], Riissen.
6.	Parkbroek Stedenbouw BV, De Schammelte 20, [redacted] Ommen.
7.	[redacted] en [redacted], Riissen.
8.	Bouwhuis Autoschade, [redacted] Riissen.
9.	Waterschap Regge en Dinkel, [redacted], Almelo.
10.	Provincie Overijssel, Postbus 10078, [redacted] Zwolle.
11.	Woningbouwvereniging De Goede Woning, [redacted], [redacted], Riissen.