

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan

‘Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost’



21 maart 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Opzet van de Nota	3
1.4 Verdere procedure	3
2. De zienswijzen.....	4
2.1 Zienswijze Gasunie Transport Service BV	4
3. De ambtelijke wijzigingen	6
De wijzigingen aan de verbeelding;	6
De wijzigingen aan de regels;	7
Aanpassing van de toelichting;	8
Aanpassing van de bijlage bij de regels;	8

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost' heeft met ingang van 12 januari tot en met 22 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

1.2 Zienswijzen

Er is één zienswijze binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dient daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is de zienswijze in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

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

1.4 Verdere procedure

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

2. De zienswijzen

2.1 Zienswijze Gasunie Transport Service BV

De zienswijze is ontvangen op 8 februari 2023 en gaat over de gasleiding die langs het zuidelijk deel van het plangebied loopt. De zienswijze is ontvankelijk.

1. De Gasunie verzoekt om hen in toekomstige plannen te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro

We hebben verzuimd om de Gasunie in het vooroverleg te betrekken. Dat is niet goed en ook niet gebruikelijk. Het heeft wel een oorzaak, namelijk dat we het vooroverleg met een pilot via de zgn Omgevingstafel Twente hebben georganiseerd. Daar zitten onze vaste partners aan tafel. Het voorliggende bestemmingsplan bevat een buisleiding voor het transport van (aard)gas. De Veiligheidsregio Twente heeft gereageerd op de dubbelbestemming en bijbehorende regels "Leiding – Gas".

We hebben telefonisch ons excuus aangeboden voor de gang van zaken en de voorgenomen wijzigingen doorgenomen. Daarmee kan de Gasunie instemmen.

2. De Gasunie verzoekt de regels voor de dubbelbestemming Leiding – Gas als volgt aan te vullen c.q. te wijzigen:

Wij verzoeken u om artikel 7.3 en 7.4.3 als volgt aan te passen:

- het woord 'onevenredig' te schrappen;
- met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat vooraf door het bevoegd gezag **schriftelijk** advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Wij verzoeken u om in artikel 7.3 sub a en artikel 7.4.3 sub b op te nemen dat voordat vergunning wordt verleend **schriftelijk** advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.

Wij verzoeken u om artikel 7.4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren
- het permanent opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding

Vanwege het belang van een veilige leefomgeving wordt het advies om de regels aan te passen overgenomen. Een groot deel van deze regels waren al opgenomen, maar worden door het advies anders benoemd en aangevuld.

3. De Gasunie verzoekt een rangordebepaling op te nemen voor dubbelbestemmingen waar ook de dubbelbestemming Leiding – Gas op ligt.

We nemen een rangorde op waarbij de dubbelbestemming Leiding – Gas als hoofdbestemming wordt opgenomen en de enkelvoudige bestemming Groen hieraan ondergeschikt is. De dubbelbestemming Archeologie is niet meer van toepassing (zie hieronder).

4. De Gasunie verzoekt een aanvullende uitzondering op te nemen bij de locaties waar ook de dubbelbestemming Archeologie van toepassing is. Hiermee is onderzoek niet nodig bij onderhoudswerkzaamheden.

De buisleiding ligt op een zodanige diepte dat de grond bij het aanleggen van de buisleiding al is geroerd en er feitelijk geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. We stellen daarom voor om op de verbeelding de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen voor zover er ook sprake is van een dubbelbestemming Leiding – Gas. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de Gasunie om regulier onderhoud te kunnen uitvoeren zonder onderzoeken.

Conclusie

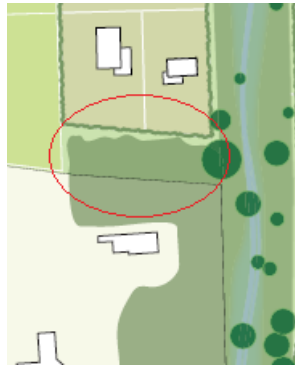
De zienswijze is gegrond. We passen het ontwerp bestemmingsplan aan zoals hierboven is weergegeven.

3. De ambtelijke wijzigingen

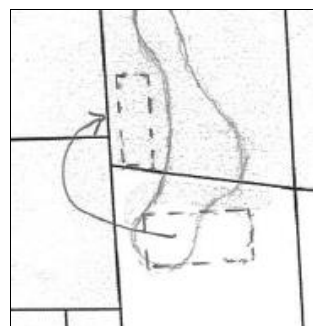
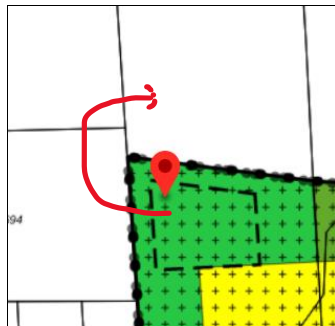
Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte van het ontwerpplan, de 'regels' of de 'verbeelding', zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

De wijzigingen aan de verbeelding;

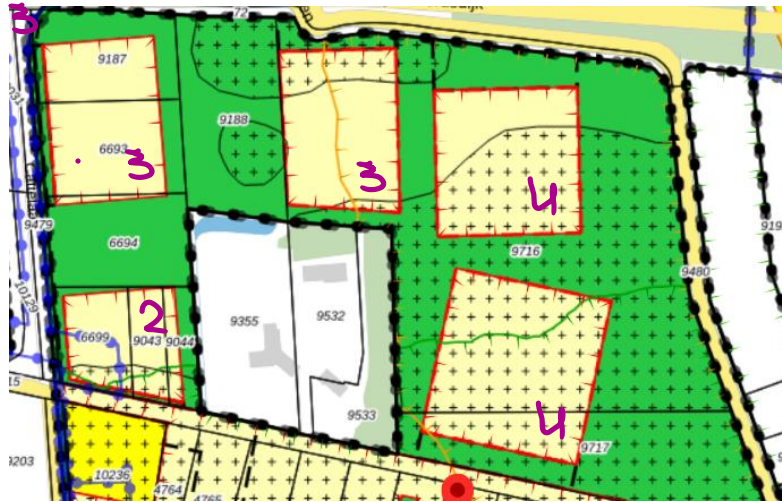
1. De afstand tot de perceelsgrens van de bouwkavels tot de bestaande woning in fase A is niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan. Dit is aangepast in de versie die ter vaststelling wordt aangeboden.



2. De eigenaar van het kadastraal perceel B 9355 heeft verzocht de functieaanduiding "specifieke vorm van groen-zonnepanelen" op zijn perceel te verleggen naar de zuidzijde van het eveneens bij hem in eigendom zijnde noordelijke perceel B 9188. Hierdoor kunnen beide percelen landschappelijk beter worden ingepast. Voorgestelde wijziging doet geen afbreuk aan het open karakter zoals beschreven in de structuurvisie voor Opbroek Oost.



3. Het aantal woningen in fase A is gemaximeerd op 16. Op de verbeelding is een aanduiding met het maximum aantal woningen per bouwvlak weergegeven (in combinatie met de regels).



4. Het plangebied, met uitzondering van de bestaande woonpercelen, is voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone – exploitatiegebied' (in combinatie met de regels).

De wijzigingen aan de regels;

1. In artikel 6.2.1 lid b is onvoldoende rekening gehouden met de realisatie van (sociale) huurwoningen op één bouwperceel (meerdere woningen op één kadastraal perceel). De tekst wordt als volgt gewijzigd: "van een bouwperceel voor een vrijstaande- of twee-aaneen gebouwde woningen niet meer dan 60% mag worden bebouwd met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 350 m² bedraagt en van een bouwperceel voor drie woningen of meer aaneen niet meer dan 70% mag bebouwd worden met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 450 m² bedraagt".
2. In artikel 6.2.4 lid b is geen onderscheid gemaakt in de bouwhoogte tussen appartementen en zorgwoningen. Dit is wel gewenst. Daarom is een aparte bouwhoogte voor appartementen (13 meter) en zorgwoningen (10,5 meter) opgenomen.
3. Artikel 5.2.1.a wordt aangevuld met een verwijzing naar een maximum aantal woningen per bouwvlak (in combinatie met de aanpassing van de verbeelding).
4. Artikel 3 lid 1 wordt aangevuld met onderdeel:
 - j. het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte met gebruik van zonnepanelen, met de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zonnepanelen', met dien verstande dat het grondoppervlak met zonnepanelen maximaal 500 m² mag bedragen en deze landschappelijk wordt ingepast doormiddel van een haag overeenkomstig bijlage 5 van de handreiking natuurinclusief bouwen.
4. In artikel 5.2.1 lid c, 5.2.1 lid d, 6.2.1 lid d, 6.2.1 lid e, 4.2.2 lid g, 4.2.2 lid h en 4.4.5 lid k ontbreekt de dynamische verwijzing naar de nota parkeernormen. Deze wordt aangevuld.
5. Artikel 5.2.1 lid c, d en e bevatten regels over de toepassing van het beleid voor parkeervoorzieningen. Verzuimd is om een rangorde in deze leden aan te brengen. Lid e wordt lid d en lid d wordt lid e waarbij lid e als volgt aangevuld: "het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holtten afwijken van het bepaalde onder c en d inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien,".

6. Artikel 6.2.1 lid d, e en f bevatten regels over de toepassing van het beleid voor parkeervoorzieningen. Verzuimd is om een rangorde in deze leden aan te brengen. Lid f wordt lid e en lid e wordt lid f waarbij lid f als volgt aangevuld: “het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder d **en e** inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien,”.
7. Artikel 11.6 is toegevoegd waarmee het exploitatiegebied formeel is aangewezen en geregeld is dat de kosten van de grondexploitatie van een aangewezen bouwplan binnen het exploitatiegebied worden verhaald. Tevens is opgenomen dat een exploitatieplan kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Aanpassing van de toelichting;

1. Hoofdstuk 6 over de financiële aspecten is qua naam aangepast (“Uitvoerbaarheid van het plan”) en op enkele onderdelen aangepast. De input voor de grondexploitatieberekening is aangevuld evenals de afspraken vanuit de Woondeal met het ministerie van BZK en de provincie Overijssel.

Aanpassing van de bijlage bij de regels;

1. In bijlage 1 Beeldkwaliteit onder 1) worde tekst als volgt aangevuld:
 - 1 “Op beeldbepalende hoeken van het plangebied, **door het college van B&W nader te bepalen aan de hand van een definitieve verkavelingsschets**, dient door middel van bijvoorbeeld kleur of dakvorm...”
 - 2 “Bijzondere hoekoplossingen zijn vereist bij de woningen, die gelegen zijn op strategische plekken aan de hoofdontsluiting. **De ligging van deze strategische plekken worden door het college van B&W nader bepaald aan de hand van een definitieve verkavelingsschets.** De verbijzondering van.....”