

BESTUURSVOORSTEL

Datum 17-04-2020

openbaar

Onderwerp vaststellen wijzigingsplan `Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen`

Adviseur: [REDACTED]
Team: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten
Rechtstreeks doorkiesnummer: (0548) 854 424
Geraadpleegde collega's: [REDACTED]
Portefeuillehouder: [REDACTED]
Verantwoordelijk directielid: [REDACTED]

Bijlagen: anonieme Zienswijze ontwerp wijzigingsplan De Liesen afronding fase 1.pdf
vaststellen wijzigingsplan `Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen` .pdf

Behandeling in/door	Datum
---------------------	-------

Naam	Oordeel	Datum
[REDACTED]	akkoord	26-05-2020
[REDACTED]	akkoord	27-05-2020
[REDACTED]	akkoord	28-05-2020
[REDACTED]	akkoord	27-05-2020
[REDACTED]	akkoord	29-05-2020
[REDACTED]	akkoord	27-05-2020

Onderwerp vaststellen wijzigingsplan 'Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen'

Te besluiten tot c.q. beslispunten:

1. In te stemmen met een de realisatie van maximaal 42 woningen ter afronding van fase 1 in De Liesen.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
3. Hiertoe het ontwerp wijzigingsplan 'Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.WPHW2020001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Overzicht besluiten college:

Besluit: conform

Datum besluit: 29-05-2020

Opmerkingen bij het besluit:

Voorstel aan het college

Rijssen, 17 april 2020

Onderwerp vaststellen wijzigingsplan 'Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen'

Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Wonen Holten, afronding fase 1 De Liesen' heeft met ingang van woensdag 15 januari 2020 t/m dinsdag 25 februari 202 voor een ieder ter inzage gelegen. Zie hiervoor <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.WPHW2020001-0301>

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp wijzigingsplan bij het college naar voren te brengen. In totaal is 1 zienswijze ingediend door 2 personen. Deze ingekomen zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. Het college weegt deze zienswijze mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de nog braakliggende gronden aan de Koninginnepage, Citroenvlinder, Aurelia en Koolwitje. Dit wijzigingsplan maakt planologisch de bouw van maximaal 42 woningen mogelijk.

Beoogd effect/doel

Een planologisch-juridisch kader vaststellen die de realisatie van maximaal 42 woningen in De Liesen mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling past binnen de structuurvisie De Liesen en de bevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Wonen Holten'.

In 2007 is de structuurvisie met stedenbouwkundig plan voor De Liesen vastgesteld door de gemeenteraad. Destijds was al duidelijk dat hier een woonwijk werd gerealiseerd. In de loop van de jaren is de wijk gegroeid. De woningen en de openbare ruimte zijn in verschillende fases uitgevoerd. De bouw van woningen in De Liesen heeft een aantal jaren stilgelegen. Woningbouw op De Kol kreeg voorrang en is nu zo goed als afgerond. Nu is het doel om de laatste braakliggende gronden te bebouwen conform het basis stedenbouwkundig plan en structuurvisie uit 2007.

De geplande woningbouw is in het geldende bestemmingsplan 'Wonen Holten' als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van deze bevoegdheid gegeven aan het college wordt nu gebruik gemaakt door middel van dit wijzigingsplan.

1.2 De woningbouw past in de Woonvisie 2019 - 2021 en de Nota Woningbouw.

In het oorspronkelijk verkavelingsplan, behorend bij de overeenkomst van 2008, zijn voor het resterende deel van de Liesen nog 42 woningen gepland. Met dit aantal woningen is ook rekening gehouden bij de herijking van de Woonvisie en de Nota Woningbouw. We verwachten dat het programma, 24 twee-onder-één kap woningen, 16 rijenwoningen en 2 vrijstaande woningen, nog voldoet in de huidige markt. Wel maken we de kanttekening dat we in het ontwerp bestemmingsplan flexibiliteit willen aanbrengen waardoor uitwisseling tussen vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen mogelijk wordt. Ten tijde van de daadwerkelijke verkoop wordt op basis van de dan bekende vraag het definitieve programma bepaald.

2.1 De ingekomen zienswijze wordt deels gegrond geacht en geeft geen aanleiding het wijzigingsplan op een aantal punten aan te passen.

De zienswijze valt in 6 delen uiteen. Hieronder is de zienswijze onder A tot en met F samengevat en voorzien van een reactie.

A. Verzocht wordt om het bouwvlak opnieuw in te tekenen waarbij overal minimaal 5 meter uit de openbare ruimte wordt gebleven.

De zienswijze geeft aanleiding het plan (de verbeelding) aan te passen. De afstand van het bouwvlak tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens, ter hoogte van Koolwitje 40 en 42 wordt verschoven en op 5 meter gelegd. Deze kavels hebben een zodanige afmeting dat het bouwvlak naar achteren (5 meter tot openbare ruimte) kan worden geschoven.

Voor de hoekwoning Aurelia / Koolwitje is dit niet mogelijk. De geplande rijwoningen hebben een grondbeslag waarbij het bouwvlak niet kan worden verschoven. In het stedenbouwkundig plan van 2007 waren hier al rijwoningen gepland. Met betrekking tot de geplande rijwoningen op deze locatie wordt hieraan vasthouden.

B. Verzocht wordt om op de hoeken bijgebouwen en garages niet in de erfgrans te bouwen. Erfgrenzen moeten gesloten en groen zijn. Hiermee wordt een uniform beeld in de wijk gecreëerd

De zienswijze geeft aanleiding het plan (regels) aan te passen met betrekking tot de groene erfafscheidingen. Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte moeten dezelfde beeldkwaliteit uitstralen als de rest van de wijk. Hiervoor worden dezelfde regels over erfafscheidingen die golden in het beeldkwaliteitsplan voor De Liesen uit 2007 overgenomen in het wijzigingsplan.

De bouw van bijgebouwen en garages wordt geregeld door het bouwvlak. Die moeten hierbinnen worden gebouwd. Zie ook reactie bij A.

Conform het beeldkwaliteitsplan van 2007 moeten groene erfafscheiding worden toegepast (bijvoorbeeld: groene hagen / hekwerken met hедера, of de erfafscheiding heeft een gemetselde plint, passend bij de woning, waarboven zich een opengewerkte afscheiding bevindt met een groen karakter. Grote gemetselde vlakken worden voorkomen. In de wijk zie je anno 2020 ook beide opties terugkomen in het straatbeeld. Het afdwingen dat er geen openingen, zoals een poort ontstaan is niet mogelijk.

Om dit juridisch te borgen komt in het wijzigingsplan hierover beeldkwaliteitsregels. De overige welstandsregels worden geborgd door de Welstandsnota 2012.

C. De vraag is of het akoestisch onderzoek bij het wijzigingsplan actueel is.

De zienswijze geeft aanleiding het plan (regels en toelichting) aan te passen. Ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanaf de Larenseweg is nader onderzoek nodig. Om die reden krijgen de kavels / woningen die met de zijkant of voorkant gericht zijn op de Larenseweg een aanduiding. De aanduiding regelt dat eerst een geluidsonderzoek nodig is voordat de bouwaanvraag voor de woningen kan worden vergund. Het onderzoek moet bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden volgt eerst een ontwerp vergunning. Daarna volgt dan een definitieve omgevingsvergunning.

D. Warmtepompen maken geluid en deze kunnen indringend zijn. Wat is het effect van het geluid door het gasloos bouwen?

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Geluidsnormen voor warmtepompen zijn landelijk in voorbereiding. Die normen gelden nu nog niet. Hier kan nu nog niet aan worden getoetst. Voor de

ontwikkeling van woningen door de projectontwikkelaar wordt gebruik gemaakt van aardwarmte. Deze installaties maken geen / nauwelijks geluid.

Bij de particuliere kavels / woningen kunnen de toekomstige eigenaren zelf een keuze maken hoe hun woning te verwarmen. Uiteraard binnen de dan geldende regels. Het eisen van verwarming via aardwarmte bij particulieren is niet haalbaar. Om via aardwarmte een woning te kunnen verwarmen moet op voorhand het exacte bouwplan bekend zijn. Voor deze aanleg zijn bijvoorbeeld gegevens nodig van het woonoppervlak, de bezonning van het huis en de locatie + type en hoeveelheid glas in de woning. Dit is bij de particuliere bouw op voorhand niet bekend.

E. Het getal in de stikstof paragraaf staat op 0,00 mol/ha/j. Dat komt vreemd over.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Vanuit de berekening van de stikstof tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat deze neerkomt op omliggende gronden. Deze gronden zijn niet gevoelig voor stikstofdepositie. Op Nature 2000-gebieden is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

F. Gaat de dubbelbestemming Archeologie er wel of niet af?

De zienswijze geeft aanleiding het plan (toelichting) aan te passen. In het wijzigingsplan zitten geen regels ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. Hier is door Vestigia in 2004 en 2007 voor De Liesen nader onderzoek naar gedaan. De toelichting geeft dat ook aan. Het rapport van Vestigia wordt als bijlage toegevoegd.

In het bestemmingsplan 'Wonen Holten' geldt voor De Liesen wel een archeologische waarde. Dat komt door het in 2006 – 2007 gemeentedeekkende onderzoek naar archeologische waarden door bureau BAAC. Het archeologisch onderzoek door adviesbureau Vestigia voor De Liesen is meer specifiek voor deze ontwikkeling. Vandaar dat er geen archeologische waarde worden verwacht en er geen dubbelbestemming in dit wijzigingsplan wordt opgenomen.

3.1 Om het project mogelijk te maken is het nodig om het wijzigingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het wijzigingsplan is een volgende stap om te komen tot realisatie van maximaal 42 woningen in De Liesen.

3.2 De wijzigingen hebben betrekking op de tegemoetkoming aan de zienswijze.

De volgende wijzigingen worden aangebracht aan het wijzigingsplan (regels en verbeelding);

- geluidzone - weg, ten gevolge van wegverkeerslawaaï
- bouwvlak verschuiven tot 5 meter van perceelsgrens ter hoogte van vrijstaande kavels Koolwitje
- toevoeging criteria voor groene erfafscheidingen langs het openbaar gebied conform beeldkwaliteitsplan De Liesen 2007.

De aanpassingen in de toelichting en toevoeging van een bijlage hebben geen betrekking op een gewijzigde vaststelling. Alleen de verbeelding in combinatie met de regels maken het juridische gedeelte van het wijzigingsplan.

4.1 Er is al een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar en de gemeente is eigenaar van de percelen grond.

Het kostenverhaal, de locatie-eisen en de fasering zijn anderszins verzekerd door een overeenkomst met een projectontwikkelaar. Daarnaast treedt de gemeente zelf op als exploitant en is eigenaar van de percelen grond, waarvoor de bestemming wordt gewijzigd. In die gevallen kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Kanttelingen

In dit stadium van de planvorming zijn er geen kanttelingen te noemen. Het plan komt niet uit de lucht vallen. Het wijzigingsplan is geënt op de stedenbouwkundige inrichting van de wijk die al vanaf 2007 algemeen bekend is.

Draagvlak

De zienswijze geeft aan dat het plan niet door iedereen wordt omarmd. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de zienswijze indieners. De zienswijze is daarbij doorlopen. Deels kan tegemoet gekomen worden aan de zienswijze. Zie argument 2.1. Het concept voorstel heeft niet kunnen leiden tot overeenstemming op voorhand. De indieners wachten de verdere procedure af.

Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan legt het college het wijzigingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen. Tegen de wijzigingen kan een ieder beroep instellen.

De projectontwikkelaar wil voor haar aandeel van de woningen vast in verkoop om de productie op peil te houden. Met de verkoop van de gemeentelijke kavels wordt gewacht tot het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Communicatie

Via een algemene kennisgeving in het Rijssens Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een wijzigingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Personeel

De in dit voorstel voorgenomen besluiten hebben geen personele gevolgen voor de gemeente.

Financiën

Voor het project de Liesen is een afzonderlijke administratie en exploitatieberekening van toepassing. De exploitatiebegroting is kostendekkend.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de wettelijke bepalingen uit de Wabo en het bouwbesluit. Dus gasloos, goed geïsoleerd en met zonnepanelen en in lijn met de laatste ontwikkelingen op het gebied van technische installaties.

Bijlagen

- het ontwerp wijzigingsplan digitaal via; <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.WPHW2020001-0301>

- de ingekomen zienswijze geanonimiseerd; [anonieme Zienswijze ontwerp wijzgingsplan De Liesen afronding fase 1 \(pdf\)](#)

Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid