



Nota zienswijzen en nota van ambtshalve aanpassingen

**Ontwerpbestemmingsplan, -exploitatieplan en -beeldkwaliteitsplan
"De Tuit"**

Deze nota maakt als bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan 'De Tuit'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, -exploitatieplan en –beeldkwaliteitsplan De Tuit zijn 29 november 2023 conform de wettelijke vereisten gepubliceerd en hebben vanaf 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken op de ontwerpstukken.

Zienswijzen

In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. Alle zes de zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging en zijn daarom ontvankelijk.

Opzet van de Nota

Hoofdstuk 2 van deze Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een inhoudelijke weergave van de ingediende zienswijzen alsmede de gemeentelijke reactie op die zienswijzen. Na de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt onder het ‘kopje’ conclusie, de eindbeoordeling van de zienswijze, ‘gegrond’ of ‘ongegrond’, gegeven. Daarnaast komen in hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen aan bod.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) 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

reclamant	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
Reclamant 1.	<p>a. Als eerste missen we de benoeming en de aanduiding dat de Doetinchemseweg na het viaduct over de A18 ingericht gaat worden als 30 kilometerweg. Het lijkt erop dat het oude stramien a.h.w. gehandhaafd wordt. We zien geen chicanes en en/of andere snelheidsbeperkende maatregelen. Tevens missen we hier ook de "groene" accenten om het verkeer effectiever langzamer te laten rijden.</p>	<p>1.a Graag verwijzen we naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en dan pagina 60 en 61. Hier staat duidelijk: De huidige grens van de bebouwde kom zal worden verschoven naar de aansluiting met de Oude Doetinchemseweg. Als gevolg van voorliggend plan is het verplaatsen van de komgrens noodzakelijk om een verkeersveilige verkeersstructuur te realiseren. Voor het vaststellen van nieuwe komgrenzen is een raadsbesluit noodzakelijk. Het plangebied wordt in z'n geheel geplaatst in de categorie 30 km/u zone. De inrichting van de wegen en straten in dit gebied moeten daarbij voldoen aan de inrichtingseisen.</p> <p>Het verlagen van de maximumsnelheid voor De Tuit gebeurt niet via het bestemmingsplan of exploitatieplan, maar via verkeersbesluiten voorafgaand aan de uitvoering van de aanpassing van de weg. Het gaat dan om (delen van) de Doetinchemseweg en Buulsdijk. Voor het akoestisch onderzoek wegverkeer en het verkeersonderzoek (bijlagen bij het bestemmingsplan) is uitgegaan van de snelheidsregimes, zoals verwoord in de bestemmingsplantoelichting op blz. 60 en 61.</p> <p>Op het stedenbouwkundig plan (blz. 13) is overigens wel te zien dat de functie en inrichting van de Doetinchemseweg wijzigt. Komende vanaf Westendorp/A18/N18 wordt de weg afgewaardeerd naar de functie van erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (ETW60) en krijgt daarmee een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h. Voor de nieuwe rotonde komt de nieuwe komgrens, die volgens de geldende CROW richtlijnen wordt vormgegeven. Het gedeelte Doetinchemseweg wat daarop volgt zal als gevolg daarvan ook worden afgewaardeerd van gebiedsontsluitingsweg</p>	Ongegrond

		<p>(GOW50) naar gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 30 km/h (GOW30). Ook hier zal de inrichting worden aangepast naar de huidige geldende CROW inrichtingseisen. Dat wordt onderdeel van het inrichtingsplan openbare ruimte.</p> <p>Overigens is met appelland tijdens de planvorming vanaf mei 2021 zo'n zes keer gesproken over De Tuit en de in de zienswijze aangehaalde onderwerpen.</p>	
	<p>b. Ten tweede missen we ten aanzien van het "Varssevelds Rondje" de concrete aansluitingen voor fietsers met de bestaande wijken De Brie en Eskopje. We zien graag een directe korte verbinding vanuit de nieuwe wijk naar deze "oude" wijken d.m.v. een te realiseren royaal fietspad. Ook missen we in de nieuwe wijk De Tuit de inrichting van bepaalde wegen tot fietsstraten, waar auto's dus te gast zijn. Deze fietsstraten moeten samen met de nieuwe fietspaden de verbindende schakel gaan vormen voor het "Varssevelds Rondje". Doelstelling is dat straks, naast de bewoners van bestaande wijken, ook de bewoners van deze nieuwe wijk gestimuleerd worden om de auto te laten staan en dus op de fiets veilig en vlot de scholen, de industrieterreinen en het centrum gaan bereiken.</p>	<p>1.b Ook hier verwijzen we graag naar de Toelichting o.a. pagina 60: <u>Langzaam verkeer</u> Vanuit het plangebied zijn er diverse doorsteken naar het omliggende gebied gepland. Door deze nog verder te optimaliseren in de bestaande structuur, wordt een nog betere bereikbaarheid met de fiets of te voet worden gerealiseerd. Ten westen van de nieuwe rotonde kan een doorsteek voor langzaam verkeer gerealiseerd. Dit is een extra aansluiting op het fietspad langs de Doetinchemseweg en een extra verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied.</p> <p>Deze verbindingen voor fietsverkeer zijn ook te zien in het stedenbouwkundig plan (blz. 13 van de bestemmingsplantoelichting) en in het beeldkwaliteitsplan (blz. 23). Door deze verbindingen is het centrum en oosten van Varsseveld goed bereikbaar. In het beeldkwaliteit zijn vanaf blz. 36 ook principeprofielen opgenomen voor de woonstraten in De Tuit. Alle woonstraten zijn ingericht conform de inrichtingseisen van het CROW. De vormgeving van de straten wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte. Ook voor de fietsverbindingen vindt nog een nadere uitwerking plaats, zodat er een goede aansluiting voor langzaam verkeer is tussen de Tuit en het bestaande deel van Varsseveld, zoals de woonwijken, het centrum en het station. Hiermee kunnen we zorgen dat het aantrekkelijk is om gebruik te maken van de fiets of te lopen. Met Arriva zijn</p>	<p>Ongegrond</p>

		we nog in overleg over haltering van de bus ter hoogte van de nieuwe rotonde op de Doetinchemseweg.	
reclamant 2.	<p><u>Ontwerpbestemmingsplan</u></p> <p>a. Het woongenot, de open ligging, de landelijke omgeving en de rust worden sterk verminderd e/o verdwijnen.</p> <p>b. Geluidsoverlast</p> <p>c. Geluidsoverlast ten gevolge van de realisatie van de geplande woningen, zoals mogelijke overlast van af- en aanrijden van auto's. Denk daarbij aan uitlaatgassen en stikstof.</p>	<p>2.a Het klopt dat een deel van het uitzicht uit de woning van reclamant met de ontwikkeling van De Tuit verandert. Maar het is een algemeen gegeven op grond van vaste jurisprudentie dat er geen recht op blijvend, ongestoord, vrij uitzicht bestaat. Dat is in recente jurisprudentie verleden jaar wederom bevestigd: ECLI:NL:RBLIM:2023:1793.</p> <p>Overigens is met reclamant tijdens de planvorming zo'n acht keer overlegd. Naar aanleiding daarvan hebben wij getracht tegemoet te komen aan de wensen en zorgen van reclamant door bijv. de oorspronkelijk in het stedenbouwkundig schetsontwerp ingetekende woningen ten reclamant van de woning van appellant te laten vervallen ten gunste van groen en door de voorgestelde wandelpaden in het park ten noorden van de woning op een grotere afstand te situeren.</p> <p>Overigens gaan we voor de verdere uitwerking van dat park in het inrichtingsplan openbare ruimte in overleg met reclamant om waar mogelijk wensen mee te nemen.</p> <p>2.b. + 2.c. Er is zowel een akoestisch als een fijnstof onderzoek uitgevoerd en uit beiden is gebleken dat met de ontwikkeling van 'De Tuit' sprake is een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast zijn ook voor zowel de realisatiefase als voor de gebruiksfase een stikstofonderzoek uitgevoerd conform de meest actuele Aerius-calculator. Hieruit kwamen eveneens geen belemmeringen naar voren. Overigens is voor alleen (een deel van) de nieuwe woningen in het noordelijk deel van De Tuit (ten noorden van de Doetinchemseweg) sprake van overschrijding van de</p>	<p>Ongegrond</p> <p>Ongegrond</p>

		<p>voorkeurswaarde. Daarvoor worden hogere waarden afgegeven. Ter hoogte van de woning van reclamant speelt dat niet.</p> <p>Als hierbij wordt bedoeld op geluidsoverlast op bestaande woningen (onder andere de woning van reclamant) door de toekomstige aanwezigheid van nieuwe woningen, dan is het zo dat woningen volgens de Wet geluidhinder geen hinderveroorzakende functie zijn en er zodoende niet getoetst hoeft te worden.</p> <p>De uitlaatgassen vallen ook onder fijnstof in paragraaf 4.4 van de toelichting. Hier blijkt dat de bouw van woningen met bijbehorende verkeersbewegingen onder de drempelwaarde blijft van 'Niet in betekende mate'.</p>	
	<p><u>Ontwerp Beeldkwaliteitsplan</u> d. Het vrije uitzicht op rust en natuur wordt door het bouwen van de vele huizen in onze omgeving ernstig bedreigd.</p>	<p>2.d. Het is een algemeen gegeven op grond van vaste jurisprudentie dat er geen recht op blijvend, ongestoord, vrij uitzicht bestaat. Dat is in recente jurisprudentie verleden jaar wederom bevestigd, zie o.a. de uitspraak van de rechtbank Limburg: ECLI:NL:RBLIM:2023:1793.</p> <p>Desondanks heeft de gemeente n.a.v. gesprekken met reclamant de woningen in het oorspronkelijke schetsontwerp (SO) stedenbouw direct ten oosten van de bestaande woning weggehaald en als groen ingericht, en ook zo bestemd. Vanaf het VO is dit zichtbaar. Reclamant heeft aangegeven het zicht vanuit de woning op de kerk in Varsseveld te willen behouden. Om tegemoet te komen aan die wens is het plan daarop aangepast.</p>	<p>Ongegrond</p> <p>Ongegrond</p>

	<p>e. Wij zien het bouwen van huizen graag op andere plekken, zoals leegstaande winkels, panden, industrie of aan locaties die afgebroken kunnen worden.</p> <p>f. Wij hebben bezwaar tegen het grote aantal woningen, vanwege een artikel in de Gelderlander d.d. 3 januari 2024 waaruit blijkt dat de gemeente Oude IJsselstreek de grootste krimpgemeente is.</p> <p>g. Het aantal woningen dat erbij gaat komen heeft grote consequenties voor de sfeer en het beeld in het dorp en de mooie groene en rustige omgeving waar veel mensen wandelen en of fietsen zal verloren gaan.</p> <p>h. In het Uitnodigingskader Wonen in het buitengebied geeft de gemeente aan dat er maatwerkoplossingen zijn voor woningbouw in het buitengebied. Wij hebben oog voor het woningtekort en willen daarom meebewegen. De gemeente mag gaan bouwen, maar houdt heel goed rekening met ons woongenot. Hopelijk wordt rekening gehouden met het bouwen in de direct omgeving van ons huis, dat wil zeggen, niet aan de voorzijde van de woning of aan de erfgrans.</p>	<p>2.e. + 2.f. + 2.g. Op grond van regionale afspraken heeft Oude IJsselstreek een forse woningbouwopgave. Dat grote aantal kan niet enkel worden opgelost met de invulling van lege panden. Om die redenen heeft de raad op 22 april 2021, met het oog op de gemeentelijke woningbouwopgave die voortvloeit uit de provinciale opgave, welke is neergelegd in de Regionale Woonagenda, vijf uitleglocaties aangewezen. Dit besluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt. En die druk loopt nog iedere dag op. Het gaat daarbij in totaal om een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen tot 2030. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. De druk op de woningmarkt is in Varsseveld het hoogst omdat hier de afgelopen jaren relatief weinig woningen zijn toegevoegd, terwijl de werkgelegenheid daarentegen heel snel is gestegen en nog verder zal toenemen met de ontwikkelingen van o.a. bedrijventerreinen Hofskamp III en IV.</p> <p>Voor onderhavig plan is het zo dat 'De Tuit' is aangewezen als "agenda/sleutelproject" in de Regionale Woonagenda. Dit betekent dat het een cruciaal project is om de woningbouwafspraken met provincie en Rijk te halen. Het gaat dus niet alleen meer over het inzicht van de gemeente die dit een geschikte locatie en/of woningbouwprogramma vindt, dit is de facto ook overgenomen door provincie en Rijk.</p> <p>2.h. Het Uitnodigingskader Wonen in het buitengebied is een actualisatie van het Functieveranderingsbeleid, ook wel bekend als Vrijkomende Agrarische Bebouwing, of Rood voor Rood. Het biedt particulieren en/of stoppende boeren een ruimere mogelijkheid met betrekking tot het realiseren van woningbouw in het buitengebied, mits daartegenover staat het slopen van oude bebouwing, of het aanbrengen van landschappelijke elementen ter versterking van de</p>	<p>Ongegrond</p> <p>Ongegrond</p>
--	--	--	---

	<p>i. De plek van de dorpspeelplaats zien we graag gewijzigd en wat verder weg van onze woning. We zien de speelplaats namelijk als een uitnodigende hangplek voor jongeren, omdat er weinig toezicht is. De speelplaats bevindt zich in een open gebied.</p>	<p>landsschappelijk waarden. Dit beleid staat los van de woningbouwopgave op grond waarvan het plan De Tuit is gebaseerd. Daarbij gaat het bij het Uitnodigingskader ook nog eens om wonen in het buitengebied, waartoe De Tuit niet wordt gerekend.</p> <p>Los van dit alles is op de Verbeelding duidelijk te zien dat ten noorden en ten oosten van het perceel van reclamant geen woonbestemming is opgenomen, zoals voortgekomen uit de eerdere gesprekken met reclamant.</p> <p>2.i. De zeer ruime groenbestemming ten noorden van het perceel van reclamant laat speelvoorzieningen toe. De bedoelde speelplaats zal binnen die locatie worden uitgevoerd. Verder is de speelplaats planologisch niet vastgelegd in het bestemmingsplan.</p> <p>Een speelplek in dit park is gewenst. Hoe, waar en voor welke leeftijdsgroep kan een onderwerp van gesprek zijn bij de totstandkoming van het inrichtingsplan openbare ruimte de komende maanden. Er is een mondelinge toezegging gedaan reclamant hierbij te betrekken.</p>	
	<p><u>Ontwerpbeschikking Hogere Waarde</u></p> <p>j. Op de gevels van nieuwe woningen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden door het geluid van wegverkeer. Voorkeurswaarden zijn landelijk vastgesteld als bescherming van de burger voor een beter leefbare omgeving en groter woongenot. Naar ons weten moet de gemeente zich daar ook aan houden.</p>	<p>2.j. De gemeente handelt conform de wettelijke vereisten van de Wet geluidshinder. Op grond van deze wet heeft het college van B&W volgens artikel 110a Wgh, de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde.</p> <p>Overigens is voor alleen (een deel van) de nieuwe woningen in het noordelijk deel van De Tuit (ten noorden van de Doetinchemseweg) sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde. Daarvoor worden hogere waarden</p>	<p>Ongegrond</p>

		afgegeven. Ter hoogte van de woning van reclamant speelt dat niet.	
reclamant 3.	<p>a. De waardering van de mogelijke uitbreidingslocaties is vastgelegd in het afwegingskader zoals dit 22 april 2021 aan de raad is gepresenteerd.</p> <p>Als direct aanwonenden (bewoners Havikenhof 15, 17, 19 en 21) van plan "De Tuit" Wij hebben een W.O.O. verzoek (8 juli 2022, zaak 407159) ingediend met als doel om de informatie die ten grondslag lag aan en het proces van de totstandkoming van het afwegingskader te kunnen begrijpen.</p> <p>Als bijlage (RE Verzoek op grond van de Wet open overheid.msg) vindt u de informatie die wij hebben ontvangen als reactie op ons verzoek.</p> <p>Er zijn verder 2 versies van dit afwegingskader toegevoegd: 1: per e-mail op 16-03-2021. En 2: versie die 22-04-2021 aan de raad is voorgelegd. De scores in de 1e versie zijn gedurende een 2-daagse overleg (15+16 maart 2021) met aanwezige deskundigen bepaald.</p> <p>Overigens staat van dit overleg niets op papier. Voor een project van deze omvang hadden wij n.a.v. van ons W.O.O. verzoek hiervan een uitgebreid verslag verwacht.</p> <p>Na een vergelijk met de 2e versie constateren wij dat er 3 locaties zijn die in de 2^e versie lager scoren dan in de 1^e versie. Het gaat hierbij om de locaties: Gendringen Langehorst, Etten west en Etten Meesterij.</p> <p>Uit mailwisselingen blijkt dat het verlagen van de scores ongeveer 10 dagen na het overleg van 15-16 maart is gebeurd, en naar wij opmaken uit de mailwisselingen, omdat anders Terborg Voorbroek niet op de 5e plaats zou eindigen maar op de 8e plaats in de totale lijst van verkende locaties. Een onderbouwing van deze aanpassing kon ons desgevraagd niet gegeven worden.</p>	<p>3.a Dit punt richt zich tegen het proces van de locatiekeuzes waarover de raad op 22-04-2021 een besluit heeft genomen. Daarmee is duidelijk dat dit punt zich niet richt tegen het ontwerpbestemmingsplan De Tuit.</p> <p>Op basis van het raadsbesluit voor de locatiekeuze is destijds gestart met de planvorming voor De Tuit. Reclamanten zijn vanaf oktober 2022 met de gemeente informeel in gesprek over de planvorming (er hebben vier gesprekken plaats gehad).</p> <p>Het afwegingskader voor de locaties uit 2021 betreft een ander (gelopen) proces met andere besluitvormingsmomenten en maakt geen onderdeel uit van deze procedure.</p>	Ongegrond

	<p>Een ander verschil tussen de 1^e en 2^e versie is dat een aantal criteria niet is voorzien van een dubbele weging van de toegekende score. Dat is opvallend omdat in de beantwoording van ons WOO-verzoek is aangegeven dat deze dubbele weging is toegepast op criteria welke “cruciaal zijn voor het wel/niet slagen van de woningbouwplannen op de betreffende locatie”.</p> <p>Met betrekking tot de Tuit-Zuid valt op dat deze niet in de 1^e versie wordt getoond maar een dag na het 2-daagse overleg van 15-16 maart 2021, wordt genoemd in een mailwisseling om deze alsnog te tonen in het afwegingskader. De Tuit-Zuid staat wel met scores vermeld in de 2^e versie.</p> <p>Middels het W.O.O.-verzoek en vervolggesprekken daarover hebben we helaas geen informatie mogen ontvangen t.a.v. het afwegingskader wat betreft exacte inhoud van alle criteria en waar scheidslijnen zijn getrokken om 1, 2 of 3 groene vinkjes of een rood kruis te plaatsen bij een criterium.</p> <p>Met de locatiekeuze voor “De Tuit” wordt afgeweken van de alom bekende, eerder aangewezen locatie “De Tuit Zuid” zonder dat hier een objectief controleerbare onderbouwing voor gegeven wordt.</p> <p>De manier waarop en de onderbouwing van de wijzigingen van versie 1 naar 2 zijn terug te vinden in de bij deze zienswijze meegestuurde bijlagen.</p> <p>Onze conclusie is dan ook dat de zorgvuldigheid en objectiviteit van het afwegingskader, zoals dit 22 april 2021 aan de raad is gepresenteerd, ter discussie staat.</p> <p>b. Waar elders in het plan de afstand tot bestaande woonwijk “wat” vergroot wordt, zoals benoemd op. 82 van de toelichting: “langs de oostrand van het plan – die grenst aan de bestaande woonwijken De Brie en Den Es – is de afstand tot de nieuwe woningen wat vergroot”. Geldt dit voor ons (bewoners Havikenhof aangrenzend aan de</p>	<p>3.b Op basis van input van bewoners uit de gevoerde gesprekken zijn enkele aanpassingen gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Zo is inderdaad langs de oostrand van het plan – die grenst aan de bestaande woonwijken De Brie en Den Es – de afstand tot de nieuwe woningen wat vergroot en/of zijn de woningtypen beperkt tot twee-onder-</p>	
--	---	---	--

	<p>nieuwbouwplannen) niet. Ons is te kennen gegeven dat de “groenstrook” in de plannen altijd 15 meter van perceelgrens achterzijde Havikenhof tot aan eventuele nieuwe percelen is geweest en dit ook (tot nu toe) zo blijft (zie bijlage). Ons herhaaldelijke verzoek, vanaf de eerste bekendmaking van dit plan, de groenstrook te vergroten (bijlage: “Concept B5, Groene long en uitslag poll over ruimtelijke concepten, online bijeenkomst van 15/12/21”) is terzijde geschoven. Ons verzoek is nog altijd om hier een bredere groenstrook toe te passen om de overgang naar de nieuwe wijk te verzachten en te daarmee te zorgen voor een degelijk groen raamwerk voor ons als aanwonenden. Hiervoor zouden we graag een voorwaardelijke verplichting zien in het bestemmingsplan, waarmee wordt gewaarborgd dat eerst de groenstrook wordt gerealiseerd voorafgaand aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan, zoals nu voorgesteld, niet vast te stellen.</p>	<p>een kappers of vrijstaande woningen en/of zijn de bouwhoogten van die woningen beperkt tot 1 laag met kap. Daarnaast is voor het ‘verzachten’ van de overgang tussen de nieuwe en bestaande wijken nieuw openbaar groen toegevoegd. Voor de verdere invulling van die groenstrook gaat de gemeente reclamanten en zijn burens betrekken bij het inrichtingsplan openbare ruimte.</p> <p>Binnen het stedenbouwkundig plan is duidelijk te zien dat er veel groen is opgenomen. Vanwege de aanwezige (beschermdesoorten flora en fauna binnen het plangebied is hier veel aandacht naar uitgegaan. Door de aanwezigheid van de diverse plant- en diersoorten is het stedenbouwkundig plan ontworpen aan de hand van een groen raamwerk. Dit raamwerk is eveneens vertaald in de verbeelding waar de enkelbestemming ‘Groen’ is opgenomen om het juridisch en planologisch te kunnen verankeren.</p> <p>Waar reclamant verzoekt om een bredere groenstrook om de overgang te verzachten, is stedenbouwkundig prima voorzien in een mooie “natuurlijke overgang”. Zo kennen de nieuwbouwwoningen die het dichtst in de buurt van appellant zijn woning zijn geprogrammeerd, een specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte. Waardoor de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoningen in plaats van 11 meter, nog maar 7 meter hoog mogen worden.</p> <p>Daarnaast zijn – om wandwerking te voorkomen – op de verbeelding van het bestemmingsplan hier alleen de woningtypen vrijstaand en 2^1-kap toegestaan (in 1 laag met kap). Ook dit is een wens uit de eerdere gesprekken met reclamant die is gehonoreerd.</p> <p>In de zienswijze wordt ‘Concept B5’ genoemd. Dit was 1 van de ruimtelijke concepten waarvoor in de onlinebijeenkomst</p>	
--	---	---	--

		<p>van 15/12/21 een poll is gehouden. De uitkomst van de poll was toen als volgt. De toen gepresenteerde beelden waren verschillende gedachten over hoe je met zo'n locatie om zou kunnen gaan. Het zijn geen stedenbouwkundige (ontwerp)modellen. Via de Mentimeter is gepeild wat er onder de inwoners leeft voor wat betreft die gedachten, niet meer en niet minder. De uitkomst van de Mentimeter betekent niet dat de gedachte met de meeste stemmen ook letterlijk wordt ontworpen en gemaakt, omdat het ruimtelijk onderzoek pas na die poll in het proces van het locatiepaspoort is geweest.</p> <p>Wij hebben dus de richtingen uit de poll (de voorkeur voor B4 én B5) vervolgens vertaald in een daadwerkelijk ruimtelijk concept/raamwerk, waarin ook andere planlagen zoals landschap aanleiding zijn voor het maken van het Locatiepaspoort. Dit locatiepaspoort is vastgesteld in juni 2022 en is het kader geweest voor de uitwerking naar het stedenbouwkundig ontwerp.</p> <p>De voornaamste reden om de groenstrook niet te verbreden, is omdat dat (te veel) ten koste gaat van potentiële woningbouwgrond. Die woningbouwgrond is hier nodig om 1. bij te dragen aan de volkshuisvestelijke behoefte, 2. een logische overgang en aansluiting op de wijk De Brie te maken en 3. bij te dragen aan de planeconomische haalbaarheid van plan De Tuit.</p> <p>De afstand tussen de bestaande en nieuwe erfgrenzen ligt tussen de ca. 15 en ca. 25 m (15 m is groenstrook met voetpad, gedeelte tussen 15 en 25 m is gedeeltelijk ingevuld met een straat). De afstand tussen de bestaande en nieuwe gevels van de woningen is minimaal ca. 38,7 m. Op verzoek van reclamanten hebben wij destijds hiervoor doorsnedes getekend om dit inzichtelijk te maken.</p>	
--	--	--	--

		De vraag om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen om eerst de groenstrook te realiseren voordat met de woningbouw wordt begonnen, kan positief worden beantwoord. We nemen in de bestemmingsplanregels zo'n voorwaardelijke verplichting op.	Deels Geground
reclamant 4.	a. Wij hebben bezwaar ten aanzien van de geplande hoogbouw aan weerszijden van de nieuwe rotonde. De plannen zijn tegenstrijdig t.a.v. de principes die gesteld worden in de vastgestelde startnotitie. Het kleinschalige/dorpse karakter zou behouden moeten blijven en is essentieel in de nieuwe woonwijk en daar past de geplande hoogbouw niet in.	<p>4.a reclamanten zijn sinds april 2021 proactief meegenomen in de planvorming en er zijn zo'n 10 gesprekken gevoerd met hen. Uit die gesprekken zijn wensen en zorgen van reclamanten gekomen bijv. Over de situering van de nieuwe rotonde (en de afstand daarvan tot de woningen van reclamanten) en over de situering van de appartementengebouwen aan weerszijden van de nieuwe rotonde (en de afstand van die appartementengebouwen tot de woningen van reclamanten).</p> <p>Naar onze mening is er in De Tuit, ondanks twee zeer in hoogte beperkte appartementengebouwen wel degelijk sprake van een dorps karakter. Immers De Tuit onderscheidt zich in stedenbouwkundige verschijningsvorm door zijn organische en kleinschalige opbouw en een natuurlijke overloop/verweving met het landelijke gebied eromheen. Een appartementengebouw voor 25 appartementen van maximaal 17 meter hoog, dat dus niet boven de omliggende bomen uitkomt, doet hier niets aan af.</p> <p>Ten zuidoosten van de nieuwe rotonde is een appartementengebouw gepland in 5 bouwlagen (maximale bouwhoogte in bestemmingsplan is 17 m). Al in het Locatiepaspoort uit juni 2022 was voorzien in een 'accentbebouwing', met een ster aangeduid op de tekening van het Locatiepaspoort. In de daaropvolgende planuitwerking naar stedenbouwkundig ontwerp is dit principe overeind gehouden, te meer omdat er ook behoefte</p>	Ongegrond

	<p>b. Bovendien houdt de geplande hoogbouw onvoldoende rekening met de (zicht)afstand tot bestaande (en nieuwe) woningen. Het huidige plan met woontoren(s) - waarvan één 5 verdiepingen hoog is en de ander zich bevindt op een es - vormt geen passende invulling en is ook bij weinigen bekend.</p> <p>In het plangebied is ca. 44 % in eigendom van eigenaren, die zich zeer waarschijnlijk kunnen beroepen op zelfrealisatie. Dat betekent dat we deze gronden hoogstwaarschijnlijk niet hoeven te verwerven, maar dat we met hen een anterieure overeenkomst sluiten.</p> <p>Vanwege de uiteenlopende perspectieven ontbreekt er draagvlak voor (dit specifieke deel van) het plan. Zonder consensus hebben wij niet de intentie om medewerking te verlenen aan de verkoop en/of zelfrealisatie van het betreffende gebied. Daarom verzoeken wij u om de geplande hoogbouw aan weerszijden van de nieuwe rotonde te beperken tot 2 (deels max. 3) woonlagen. Hiermee zal het aantal te realiseren woningen weliswaar verminderen, maar de doelstelling van 375 - 500 woningen kan nog steeds ruimschoots worden behaald. Indien nodig kan elders in het plan ruimte worden gevonden voor een extra (2 tot 3 laags) appartementengebouw.</p>	<p>is aan appartementen. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is nu vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>4.b Om tegemoet te komen aan deze wensen en zorgen is de nieuwe rotonde ruim 80 m opgeschoven in zuidwestelijke richting, dus verder weg van de woningen van reclamanten (verschil tussen schetsontwerp stedenbouw 2022 en definitief ontwerp stedenbouw 2023). Met het opschuiven van de nieuwe rotonde schoven ook de geplande appartementengebouwen op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartementengebouw ten zuidoosten van de rotonde (maximale bouwhoogte 17 m): van ca. 125 m als kortste afstand (in het SO stedenbouw, van gevel tot gevel) naar ca. 160 m (in het DO stedenbouw van gevel tot gevel). Deze afstand is op de bestemmingsplanverbeelding ca. 157 m (bouwvlak is iets ruimer getekend) • Appartementengebouw ten noordwesten van de rotonde (maximale bouwhoogte 11 m): van ca. 110 m als kortste afstand (in het SO stedenbouw van gevel tot gevel; daarin nog ingetekend als een blok rijwoningen in 2 lagen met kap) naar ca. 150 m (in het DO stedenbouw van gevel tot gevel) <p>De afstand tussen de woningen en de appartementengebouwen zijn voldoende en acceptabel. Een andere maatregel die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen om tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten is het realiseren van een grondwal tussen de nieuwe hoofdontsluiting van het noordelijk deel van De Tuit (de as noord-zuid georiënteerd die op de rotonde aantakt) en die wal in te planten met bomen. Dit helpt mee om het zicht vanuit de woningen van reclamanten op de omliggende nieuwe wijk De Tuit te beperken.</p>	<p>Ongegrond</p>
--	--	--	-------------------------

		<p>Naar aanleiding van 1 van de laatste gesprekken met reclamanten hebben wij 3D beelden laten maken om de hoogteverhouding van de appartementengebouwen tot de woningen van reclamanten inzichtelijk te maken alsook de beleving van (en het zicht op) de appartementengebouwen kijkend vanuit de woningen van reclamant. Hierin is te zien dat de appartementengebouwen vanuit de woningen van reclamanten niet tot nauwelijks zichtbaar zijn.</p>	
<p>reclamant 5.</p>	<p>a. Op de tekeningen zijn essentiële details als bouwhoogte, die van cruciaal belang zijn, m.b.t voorgestelde hoogbouw niet duidelijk te zien.</p> <p>b. Wij zijn positief over de ontwikkeling van een nieuw appartementencomplex aan de zuidwestzijde van de nieuwe rotonde. Punt is dat wij zijn geïnformeerd dat dit complex twee tot maximaal drie bouwlagen zou gaan bevatten, passend bij het dorpse aanzicht van ons dorp. Nu vernemen we dat een deel het geplande appartementencomplex vijf bouwlagen zal gaan bevatten! Deze hoogbouw staat in schril contrast met het kleinschalige en dorpse karakter van Varsseveld en gaat in tegen eerder verkregen informatie, zie startnotitie van destijds, *Startnotitie-woningbouw-Varsseveld-West-I.pdf (oude-iisselstreek.nl). In deze notitie is duidelijk opgenomen dat het gaat om "Achterhoeks bouwen": geen Vinex-Bouw, aansluiten bij sfeer van het dorp en ruimtelijkheid. Daarom verzoeken wij u dan ook vriendelijk om de bouwhoogte van het appartementencomplex te heroverwegen, van vijf naar twee of drie-laags. Uiteraard gaat dit ten koste van het aantal te realiseren woningen; echter met een doelstelling van 375 - 500 woningen wordt deze nog ruimschoots behaald ons inziens of er dient elders in het plan gekeken te worden naar alternatieve locaties.</p>	<p>5.a De Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'De Tuit' is conform de SVBP 2012 opgesteld en geeft samen met de legenda duidelijk aan waar welke bouwhoogte maximaal is toegestaan.</p> <p>5.b Ten zuidoosten van de nieuwe rotonde is een appartementengebouw gepland in 5 bouwlagen (maximale bouwhoogte in bestemmingsplan is 17 m). Al in het Locatiepaspoort uit juni 2022 was voorzien in een 'accentbebouwing', met een ster aangeduid op de tekening van het Locatiepaspoort. In de daaropvolgende planuitwerking naar stedenbouwkundig ontwerp is dit principe overeind gehouden, te meer omdat er ook behoefte is aan appartementen. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is nu vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals ook in de beantwoording van zienswijze 4 is te lezen, is in de stedenbouwkundige uitwerking vanaf zomer 2022 tot nu de nieuwe rotonde en daarmee het appartementengebouw naar het (zuid)westen opgeschoven en dus verder van het perceel van reclamanten komen te liggen. De afstand tussen dit nieuwe appartementengebouw en de woning van reclamant is op basis van het ontwerpbestemmingsplan minimaal 125 m. Deze afstand is voldoende en acceptabel.</p>	<p>Ongegrond</p> <p>Ongegrond</p>

<p>reclamant 6.</p>	<p>Liander N.V. is de eigenaar van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld, is een type B-inrichtingen in de zin van het Activiteitenbesluit. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. Wij verzoeken u voor het onderhavig station een functieaanduiding 'nutsvoorziening' op te nemen en deze te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Dat is een veiligheidsafstand van 6 meter.</p> <p>Gelet op de ruimtelijke uitstraling van bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten 	<p>Er is contact geweest met Qirion en Liander. Qirion heeft de zienswijze ingediend namens Liander. Zij geven aan dat het in de zienswijze aangehaalde gasdrukmeet- en regelstation aan de Oude Doetinchemseweg een extra aansluiting betreft t.b.v. het bedrijfsgebouw Oude Doetinchemseweg 21. Daarbij is het zo dat om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan De Tuit, waarbij de bedrijfsbestemming van het betreffende bedrijfsgebouw wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied, en om in het vervolg daarop realisatie van woningbouw mogelijk te maken, de betreffende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Qirion geeft daarom aan dat dan het gasstation kan komen te vervallen. Zij geven zelf aan dat het verder niet van invloed is op het bestemmingsplan. Op basis daarvan is er dus geen aanleiding om veiligheidsafstanden te borgen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Ongegrond</p>

3. Nota van ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijze van Appellant 3 sub b, hebben ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden in het plan. Deze zijn hierna opgenomen en toegelicht.

Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

1. Naar aanleiding van zienswijze reclamant 3

Ten dele in overeenstemming met de zienswijze van reclamant 3, wordt onder artikel 12 'Algemene gebruiksregels' een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen onder de noemer: 12.2.4 Voorwaardelijke verplichting 4. Daarvoor is over de woningen die het dichtst op de woning van reclamant zijn geprogrammeerd, een aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 4' gelegd. Deze zal luiden:

12.2.4 Voorwaardelijke verplichting 4

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 4' wordt pas verleend als de groenstrook ten oosten van de hiervoor bedoelde aanduiding is aangelegd conform het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

2. Ambtshalve aanpassingen

In artikel 12.2.1 van de Algemene gebruiksregels wordt een specifieke groen term 'natuurpark' gebruikt die niet in het beeldkwaliteitsplan staat. Om te borgen dat er conform het Beeldkwaliteitsplan wordt ingericht, is de term 'natuurpark' aangepast in 'natuurinclusieve inrichting'. Hiermee is de aanleg van deze specifieke vorm van Groen juridisch juist geborgd.

Op de Verbeelding was per abuis een als agrarisch bestemd perceel aan De Vloglanden meegenomen in de bestemming Woongebied. Dit perceel maakt echter geen deel uit van het stedenbouwkundig plan en van het exploitatieplan. Daarom wordt dit perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan gelaten en hiervoor de plangrens van het bestemmingsplan aangepast.

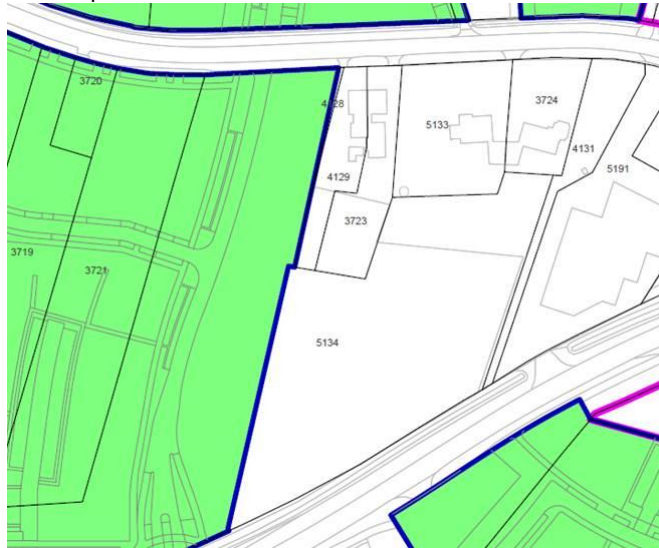
Ambtshalve aanpassingen ontwerpexploitatieplan

Aanpassingen van de exploitatieopzet

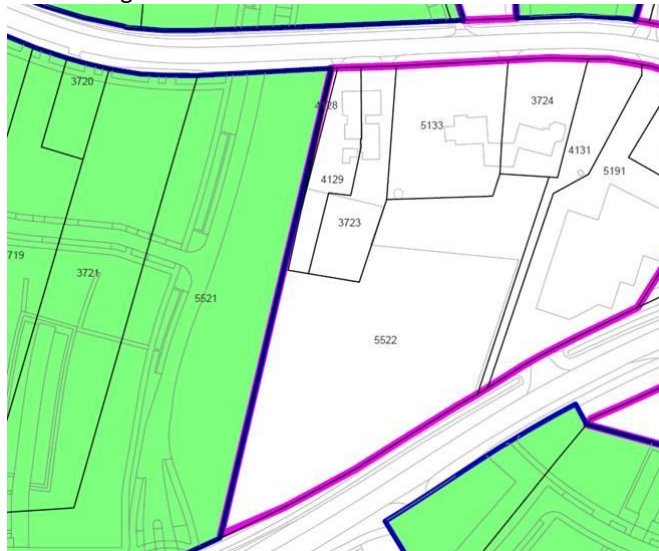
1. *Par. 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan*

In verband met aansluiting op het bestemmingsplan zijn een tweetal kleine correcties op het exploitatieplangebied doorgevoerd. Bijlage 1 is daarmee gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet. Het betreft de verwijdering van een smalle strook bij perceel 5134 van het ontwerp exploitatieplan. In het vast te stellen exploitatieplan heeft dit perceel nummer 5622 gekregen. Deze strook heeft niet meer, zoals in het ontwerp een openbare functie. Gevolg is dat er een beperkt aantal m2 uit het exploitatiegebied is verwijderd. De verschillen zijn gevisualiseerd in de twee navolgende plaatjes.

Ontwerp



Vaststelling



De tweede wijziging betreft een aanpassing van een strook bij perceel 4910. In het stedenbouwkundig plan is hier een parkeergelegenheid voorzien. Deze mondt uit in een hoek. In het ontwerp exploitatieplan was die hoek nog niet vormgegeven. De verschillen zijn gevisualiseerd in de twee navolgende plaatjes. In het plaatje bij het vast te stellen exploitatieplan is de hoek zichtbaar. Gevolg is dat er een beperkt aantal m2 aan het exploitatiegebied is toegevoegd.

Ontwerp



Vaststelling



2. *Par. 4.2 Eigendomssituatie*

In de eigendomssituatie zijn kadastraal wijzigingen doorgevoerd sinds het moment van ter inzagelegging van het ontwerp. Intussen is de actuele stand doorgevoerd. Tabel 2 is hierop aangepast. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

3. *Par 4.4.1 en 4.4.4 Inbrengwaarden grond en te slopen opstellen en totaaloverzicht inbrengwaarden*

De wijzigingen als bedoeld onder punt 1 hebben tot gevolg dat er een ander aantal m2 grond wordt ingebracht in het exploitatieplan. Verder is er ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan sprake van een iets hoger geraamd bedrag voor een aanwezige jachthut. Dit alles bij elkaar leidt tot een vermindering van het bedrag aan inbrengwaarden en dus tot een lager bedrag in het totaaloverzicht van bijlage 10.

4. *Par. 4.5.1 Onderzoekskosten*

Ten opzichte van het ontwerp zijn hogere kosten opgenomen voor archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek en voor het opstellen van een waterhuishoudkundig plan en lagere kosten voor het opstellen van een planschaderisico-analyse. Voor de laatste drie benoemde onderzoekskosten geldt dat in het ontwerp deels nog geraamde bedragen waren opgenomen, maar dat deze ten opzichte van het ontwerp nu zijn gerealiseerd. Om die reden is nu de boekwaarde opgenomen. Voor de onderzoekskosten ten aanzien van archeologie geldt dat een deel naar 2024 is verschoven. De kosten van reeds gerealiseerd archeologisch onderzoek zijn hoger uitgevallen dan geraamd in het ontwerp.

5. *4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen en par. 4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken*

In het ontwerp is uitgegaan van een SSK raming. Deze is herzien door aan te sluiten op het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is bijlage 11a gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

6. *Par. 5.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied (toerekening bovenwijkse kosten)*

Onderstaand de toerekening bovenwijks zoals opgenomen in het ontwerp.

Wegvak	Type weg	Huidige intensiteit (mvt etmaal)	Toekomstige intensiteit (mvt etmaal)	% stijging	Absolute stijging (mvt)
1 Doetinchemseweg ten westen van de Tuit	GOW	3.600	6.025	67%	2.425
5 Doetinchemseweg t.h.v. oude Doetinchemseweg	GOW	3.625	4.850	34%	1.225
Gemiddeld		3.613	5.438	51%	1.825
Toerekening Doetinchemseweg		Totaal	% Toerekenbaar	Bedrag toerekenbaar	Niet toerekenbaar
SSK raming d.d. 13-07	€	1.506.277	51%	€ 760.956	€ 745.320
Geïndexeerde kosten (per 1-1-2024)	€	1.530.489	51%	€ 773.188	€ 757.301
					€ 15.570.851
			Controle:	€ 16.316.171	€ 16.316.171

In het ontwerp is 51% van de kosten toegerekend aan het exploitatieplan als zou de wijziging van de verkeersstromen de weergave zijn van het profijt voor enerzijds het exploitatieplangebied en anderzijds gebieden met bestaande bebouwing. Bij nader inzien is dat geen geschikte weergave van de mate van het profijt dat het exploitatieplan van deze investering ondervindt. Woningen in de bestaand bebouwde omgeving die gebruik (blijven) maken van de Doetinchemseweg komen niet in een voordeliger positie als gevolg van deze investeringen. Voor bewoners van deze woningen geldt dat er nu ook al een weg is die zelfs voordeel (minder reistijd) ten opzichte van de nieuwe weg geeft. Om die reden is ervoor gekozen geen 51% maar 100% van deze kosten toe te rekenen. Tabel 6 (Toerekening Doetinchemseweg) en bijlage 12 (Begrotingsblad) zijn hierop aangepast. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet. Ook het bedrag aan plankosten voor dit onderdeel is om die reden verhoogd; zie par. 4.5.5 onder tabel 7 'Plankosten binnen het plangebied.

7. *Par. 4.5.5 Plankosten*

Voor het ontwerp is gebruik gemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan versie Rekenmodel_plankosten_exploitatieplan_versie_2023_VNG. Een paar weken later heeft de VNG echter een gecorrigeerde versie gepubliceerd: Rekenmodel_plankosten_exploitatieplan_versie_2023_CAO2023_2024. Deze gecorrigeerde versie is gebruikt. Dit leidt tot een hoger bedrag. Bijlage 13 is hierop aangepast. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

8. *Par. 4.6.3. Overzicht opbrengsten*

De tabel Programma en grondopbrengsten had nummer 9 meegekregen. Echter, de voorgaande tabel Grondprijzen in par. 4.6.1. had ook nummer 9. Dat betekent dat de tabel Programma en grondopbrengsten nu nummer 10 heeft gekregen. De tabellen erna zijn om die reden vernummerd.

9. *Par. 4.8.1 Parameters*

Indexering 2023

Het ontwerp kent als prijspeil (startdatum berekening en datum van de netto contante waarde) 1-1-2024. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp (eind 2023) waren echter nog niet de definitieve indexeringen over 2023 bekend (om de diverse in 2023 gemaakte berekeningen naar prijspeil 1-1-2024 te brengen). Nu deze wel bekend zijn, zijn deze wel verwerkt.

Van kosten die in het ontwerp nog als geraamde post waren opgenomen, maar in de tussentijd gerealiseerd zijn, zijn nu de gerealiseerde bedragen opgenomen. Dat geldt voor enkele onderzoeken. Tabel 5 is hierop aangepast. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

Parameters

Voor het bepalen van de parameters voor rente en toekomstige kosten- en opbrengstenstijging is in het ontwerp gebruik gemaakt van de data van (begin) 2023 en zijn de cijfers gebruikt zoals ze waren toegepast in de gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2023. Intussen zijn zowel nieuwe onderzoeken als kengetallen beschikbaar en zijn nieuwe parameters bepaald voor de grondexploitaties per 1-1-2024. Tabel 11 (in het ontwerp: tabel 10) is hierop aangepast. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

10. Par. 4.6.2. Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden)

In het ontwerp is uitgegaan van een provinciale subsidie van € 91.723. Dit wordt € 105.652. De reden is dat vanuit de Regio Achterhoek een aanvullende subsidie voor de versnelling van woningbouw beschikbaar is gesteld.

11. Par. 4.8.2. Fasering

In tabel 15 van het ontwerp is de post saneringskosten in het jaartal 2024 gezet. Dit is gecorrigeerd omdat deze sanering in fase 3 is voorzien. Deze sanering is om die reden in het jaartal 2029 gezet (jaartal van de beoogde start van bouwrijp maken van fase 3).

De vorenstaande wijzigingen werken door in de exploitatieopzet van het exploitatieplan:

- Figuren 1, 2 en 3: de Ruimtegebruiksk kaart, de Verkavelingskaart en de Eigendommenkaart zijn vervangen door de nieuwe kaarten.
- De tabellen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (nieuwe nummering), 11 (nieuwe nummering), 12 (nieuwe nummering), 15 (nieuwe nummering), 16 (nieuwe nummering), 17 (nieuwe nummering), 18 (nieuwe nummering) zijn vervangen door de nieuwe tabellen.
- De bijlagen 1, 2,3, 4, 6, 7, 8, 10, 11a, 11b, 12 tot en met 18 zijn vervangen door de nieuwe bijlage.

Aanpassingen van de regels

1. *Art. 4.3 Koppeling volgens de mate van voortgang*

Artikel 4.3.3 is verwijderd omdat beide koppelingen nu met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen (namelijk in artikel 12.2.3 en 12.2.4).

Artikel 4.3.4 is daardoor vernummerd tot artikel 4.3.3. Het toelichtende deel op artikel 4.3.3 (ontwerp) is om die reden mee verwijderd. De Ruimtegebruiksk kaart is hier op aangepast.

Ambtshalve aanpassing ontwerpbeeldkwaliteitsplan

1. Het Beeldkwaliteitsplan bevat op pagina 22 een kaartje "Autoverkeer. Dit kaartje is niet helemaal duidelijk omdat de plankaart stopt bij het fietspad aan de Tuitstraat / De Egge.

Om eventuele onduidelijkheid hierover weg te nemen, zal het lijntje op het kaartje Autoverkeer van pagina 22 van het Beeldkwaliteitsplan worden ingekort. Juridisch-planologisch wijzigt er verder niets.