

**AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE OLS-T-WIJHE.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Raadsvergadering d.d.     | 21 maart 2011   |
| Agendapunt                | 10  |
| Voorstelnummer            | 2011/15   |
| Opiniërend besproken d.d. | 28 februari 2011  |
| <i>Portefeuillehouder</i> | <i>Wethouder C.M.A. van den Berg</i>  |
| Kenmerk                   | 1110-52-ALLE-MN   |
| Datum B&W-besluit         | 15 februari 2011  |
| Onderwerp                 | Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost |

**INLEIDING**

Nadat u zich op 4 oktober 2010 uitsprak over de Nota van Uitgangspunten en u instemde met de kaders voor het verder uitwerken van het plan, hebben wij een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en voor inspraak ter inzage gelegd. Vooruitlopend is op 11 november 2010 een informatieavond belegd. Er zijn enkele inspraakreacties gekomen, niet alleen van enkele omwonenden, maar ook van de provincie. Onze visie hierop is verwerkt in de inspraaknota die is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Op basis hiervan is een aangepast ontwerpplan opgesteld dat ter inzage heeft gelegen tot en met 3 februari 2011. Er zijn vijf zienswijzen, gericht aan uw raad, ingediend waarvan één afkomstig van Prorail en vier van omwonenden. Voor u ligt ons voorstel om naar aanleiding hiervan het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**BEOOGD RESULTAAT**

Vaststelling van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost. Dit plan schept de mogelijkheid het plan voor 23 aardehuizen op de afgesproken plek te verwezenlijken, het 'informatieaardehuis' en een gemeenschapshuis. Tevens schept het de mogelijkheid om voor de bouw van 86 tot 125 woningen afhankelijk van de vraag naar vrijstaande, halfvrijstaande en rijtjeswoningen.

**KADER**

Masterplan Zonnekamp, Structuurvisie, Woningbouwconvenant met provincie Overijssel

**ARGUMENTEN**

Het in 2000 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Zonnekamp heeft model gestaan voor de stedenbouwkundige hoofdopzet. De groene zichtlijnen en de watergangen worden doorgetrokken conform het duurzaam watersysteem. Daarmee sluit Zonnekamp-Oost uitstekend aan op het westelijk gebied dat grotendeels is uitgevoerd en dat gekenmerkt wordt door een goede ruimtelijke kwaliteit en tevredenheid over de woonomgeving. Enkele recente ontwikkelingen hebben eveneens een rol gespeeld. Wij noemen op deze plaats het traject voor en de samenwerking met de Vereniging Aardehuis Oost Nederland. Op de geplande locatie zullen 23 aardehuizen worden gebouwd met plannen voor een gemeenschapshuis voor logees en bovendien een bezoekerscentrum om de beginselen van duurzaamheid voor het voetlicht te brengen. De Vereniging zal nog voor de start van het bouwrijp maken de grond afnemen nu men er nagenoeg zeker van is dat alle woningen gebouwd zullen gaan worden. Inmiddels heeft ook reeds een informatieavond plaatsgevonden over onze plannen voor een CPO-project

(collectief particulier opdrachtgeverschap voor starters). Hieruit blijkt dat deze momentopname een 10-tal kandidaten serieuze belangstelling heeft, wat perspectief biedt voor de komende jaren. Daarnaast hebben zich ook reeds mensen gemeld die belangstelling hebben voor kavels voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed gehad op het plan. Uit het overleg met de provincie over het woningbouwprogramma is de conclusie getrokken dat het niet opportuun is om het gebied tot strak naast de spoorlijn vol te zetten met bebouwing. Wij zijn van mening dat het beter is om een groene parkzone te creëren aan de oostzijde van het plangebied vergelijkbaar met Zonnekamp-West. Dit komt het woonklimaat ten goede, biedt mogelijkheden voor ontspanning en spelen, biedt mogelijkheid voor waterberging en voorkomt ook dat te veel woningen worden gepland. Bovendien biedt een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met voldoende randgroen een goede kans op afzet van de woningen op de korte termijn. Bijkomende factor is ook dat dan afgezien kan worden van de aanleg van een kostbaar en minder in het dorpse landschap passend geluidscherm nabij de spoorlijn. Met de provincie is naar aanleiding van de inspraakreactie overeengekomen om een faseringsregeling op te nemen in het plan, die inhoudt dat het meer zuidelijk deel van het plangebied pas wordt benut als 60 % van het noordelijk deel is bebouwd.

Een bestemmingsplan kent een (wettelijke) planduur van 10 jaar. De eerste vijf jaren vallen in het met de provincie afgesloten convenant waaruit voortvloeit dat wij 60 reguliere woningen kunnen ontwikkelen. Met de provincie is vastgesteld dat de aardehuizen buiten het reguliere kader vallen vanwege het bijzondere karakter. Voor de tweede periode van vijf jaar kunnen we, nu de provincie heeft ingestemd, eveneens 60 woningen aanhouden (wordt maximaal 125). Het voorgaande betekent dat de omvang van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost inclusief de Aardehuizen (ongeveer) 145 woningen omvat. In de fase erna, dus na 2020, kunnen nog eens ca. 65 woningen worden ontwikkeld. Deze aantallen zijn indicatief omdat per woonveld een bandbreedte is opgenomen (minimaal tot maximaal aantal) waardoor flexibel ingespeeld kan worden op de wensen en mogelijkheden. Op die manier is een tweekapper eenvoudig om te zetten in een vrijstaande woning en omgekeerd. Een deel van het meest noordelijke woonveld is bedoeld voor het eerste CPO-project. Het bestemmingsplan omvat ook de Kneu. Hiermee creëren we een mogelijkheid om de doortrekking te realiseren als we de beschikking hebben over de benodigde grond.

#### **DRAAGVLAK**

Inspelend op de zienswijzen stellen wij voor om het plan op enkele punten (wederom) te wijzigen door op de verbeelding (plankaart) duidelijk te vertalen dat de verbinding tussen het plangebied en de Joke Smitlaan is bedoeld voor langzaam verkeer. Tevens stellen wij voor om het zuidelijk gelegen bouwblok aan de westzijde iets in te korten. Vervolgens stellen wij nog enkele ambtshalve detailwijzigingen voor. Voor de argumentatie die ten grondslag ligt aan onze visie dat niet aan alle wensen tegemoet kan worden gekomen, verwijzen wij u naar de Nota Zienswijzen Zonnekamp-Oost.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

De meest actuele grondexploitatie van het complete plangebied Zonnekamp-Oost kent een exploitatieduur van 20 jaar en is sluitend. Het is een blijvend aandachtspunt om zo goed mogelijk in te spelen op de vraag.

### AANPAK/UITVOERING

Als u op 28 februari 2011 bij de opiniërende behandeling positief reageert op ons voorstel, zullen wij het plan laten aanpassen, waarna zo spoedig mogelijk in maart het besluit kan worden genomen om het bestemmingsplan vast te stellen. Daarna wordt het vastgestelde plan zes weken ter inzage gelegd gelet op de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State. Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Medio mei kan daarom gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied. In de loop van juli zal dan gestart kunnen worden met de bouw van het eerste aardehuis. Beroep heeft geen schorsende werking. Een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) wordt over het algemeen binnen drie maanden behandeld.

Tijdens de opiniërende behandeling van dit voorstel is ingesproken op:

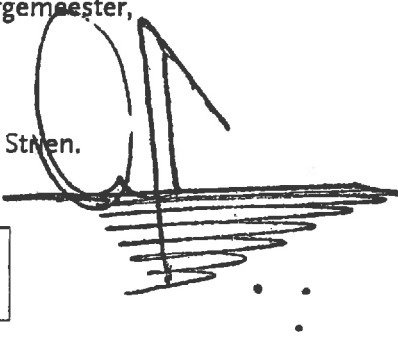
1. de doortrekking van De Kneu. We hebben al eerder aan de actiegroep aangegeven te willen inzetten op het zo spoedig mogelijk realiseren van de doortrekking. Dit is wel afhankelijk van de mogelijkheid om de benodigde gronden tegen redelijke condities te kunnen verwerven. De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor ons voorstel, omdat het bestemmingsplan al uitgaat van een doortrekking.
2. het bouwplan voor de aardehuizen. Ook deze reactie heeft geen gevolgen voor dit voorstel. Wij zullen u separaat nader informeren over het vraagstuk van de riolering voor dit plan.

### VOORSTEL

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen Zonnekamp-Oost;
2. Het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost gewijzigd vast te stellen.
3. De indieners van een zienswijze te informeren.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
de secretaris, de burgemeester,

  
A. Oeseburg.

  
A.G.J. Strien.

Informatie in te winnen bij:  
H.A. van Vliet  
Doorkiesnummer. (0570) 568007

|           |   |
|-----------|---|
| Nr.       | 2011/15   |
| Onderwerp | Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost |

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 februari 2011, nr. 2011/15;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen Zonnekamp-Oost;
2. Het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost met het identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2010003006-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. De indieners van een zienswijze te informeren.

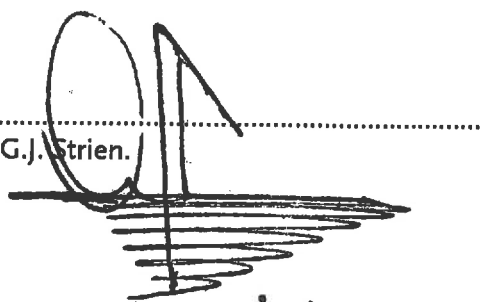
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 21 maart 2011.

De raad voornoemd,  
de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

.....  
B.A. Duursema.

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'A' followed by a vertical line and a horizontal line, with several horizontal strokes underneath.

.....  
A.G.J. Strien.

# Nota Zienswijzen

*Ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost*

Gemeente Olst-Wijhe

Behoort bij besluit van de  
gemeenteraad van Olst-Wijhe,  
d.d. 21-03-2011 No. 15  
De griffier van Olst-Wijhe,



Versie 8 februari 2011

### Inleiding

Vanaf 24 december 2011 tot en met 3 februari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost ter inzage gelegen

### Ontvangen zienswijzen

Cedurende de periode van ter inzage legging zijn de navolgende zienswijzen ontvangen.

### Per reclamant is opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant, echter wegens privacywetgeving geanonimiseerd;
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen;
- In de rechterkolom per zienswijze de beantwoording van gemeentewege hierop;
- Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Zienswijzenperiode: 15 mei 2009 tot en met 25 juni 2009

Ontwerpprojectbesluit Infocentrum IJssel Den Nul

| Nr. | Naam | Samenvatting zienswijze  | Verwerking reactie   | Aanpassing ontwerp<br>ja/nee |
|-----|------|--|--|------------------------------|
| 1   |      | Namens een grote groep medeondertekenaars van de zienswijze wordt bezwaar aangetekend tegen het voornemen om de doortrekking van de Kneu (wijkontsluitingsweg) in een later stadium te realiseren dan voor de start van de bouw van de woningen in Zonnekamp-Oost. Dit voornemen is kenbaar gemaakt tijdens een informatiebijeenkomst op 11 november 2010. | De groep omwonenden heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost. Immers in dit plan is de doortrekking van de Kneu opgenomen en op de plankaart verwerkt. In het plan is geen fasering aangebracht waardoor de Kneu op elk moment na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zou kunnen worden aangelegd. Hiermee geeft de gemeente aan dat het de intentie is om in ieder geval binnen de planduur van het voorliggende bestemmingsplan te komen tot verwezenlijking van de aangegeven verkeersbestemming. Het pleidooi van de briefschrijvers om de weg eerder aan te leggen dan pas aan het einde van de planduur, wordt door de gemeente onderkend, omdat een lange duur van bouwverkeer door de bestaande woonwijk Zonnekamp-West ongewenst is. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot een versnelde aanleg. Een en ander is afhankelijk van de mogelijkheid om een cruciaal perceel op korte termijn te kunnen verwerven. | nee                          |
| 2   |      | Briefschrijver, een bewoner van het gebied De Zonnekamp, pleit evenals de groep genoemd onder 1 voor doortrekking van de Kneu en is bereid de benodigde grond (zie 1) die in zijn bezit is te verkopen via een voor briefschrijver aanvaardbare totaaloplossing. Deze totaaloplossing omvat niet alleen het voor   | Briefschrijver heeft in feite geen bezwaar tegen het plan Zonnekamp-Oost, maar wenst een goede totaaloplossing bij de verkoop van de in zijn bezit zijnde percelen in het plangebied. Een aanpassing van het bestemmingplan is niet nodig. De gemeente   | nee                          |

|   |  |  |  |    |
|---|--|--|--|----|
|   |  | de Kneu benodigde stuk maar ook percelen aan de Jan Schamhartstraat waarop een woning staat.   | onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot aankoop van de benodigde gronden.  |    |
| 3 |  | <p>Briefschrijvers wensen een ruimere planopzet en doen daarvoor enkele voorstellen onderbouwd met schetsen van de door hen gewenste stedenbouwkundige invulling. Kernpunten zijn de gewenste zichtlijnen, rust, vrijheid, veiligheid, niet teveel routes van oost naar west en andere sluiproutes. Wellicht kan de Olsterkampweg wat meer allure krijgen, bredere met meer groen als ontsluiting naar het centrum.</p> <p>In een aanvullende zienswijze wordt nog een vijftal punten aangegeven:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wij hebben geen grondruil gedaan, maar grond verkocht omdat er dringend gebouwd zou moeten worden om ons heen;</li> <li>2. De weg voor ons huis wordt in de toekomst sterk vervuild door bromfietsen;</li> <li>3. De weg ten noorden loopt op 10 tot 15 meter over de volle lengte langs onze tuin, met een kruispunt op de hoek. Ook hier zal behalve het lawaai, ook de nodige vervuiling plaatsvinden. Met het oog op onze vrijheid en gezondheid heb ik de aanleg van deze weg ontraden. De Olsterkampweg kan ook door verkeersmaatregelen verkeersluw gemaakt worden. Autoverkeer kan door 1 km. omrijden via de Kneu ook zijn weg vinden naar het dorpscentrum. Het is zo'n klein gebied dat iedereen daar blij mee zal zijn;</li> <li>4. Graag zien wij een wijzigingsbevoegdheid aangebracht op het voorlopige bestemmingsplan voor de huizen die</li> </ol> | <p>Het plan Zonnekamp-Oost wordt gekenmerkt door een ruime opzet, laagbouw, doorkijkjes, groen en water. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu geschapen. Het gebied is gunstig gelegen dichtbij de uitvalswegen en de prachtige landgoederen. Hoewel de situatie uiteraard wel verandert uiteraard, want er wordt een woonwijk ontwikkeld. Via een grondruil heeft u aan de wegzijde een aanmerkelijk bredere kavel verkregen. Mede hierdoor blijft de afstand tussen de toekomstige insteekweg en de zijkant van uw woning 30 tot 35 m. waardoor overlast door verkeer beperkt wordt. Bovendien wordt het op de Jan Schamhartstraat aan de voorkant van uw woning juist rustiger nu deze weg steeds meer alleen door fietsers en aanwonenden wordt gebruikt.</p> <p>Het verminderen van het aantal insteekwegen naar het plangebied vanaf de Jan Schamhartstraat. In dit verband achten wij het voorstel om de Olsterkampweg te benutten als één van de hoofdtoegangen niet haalbaar noch wenselijk omdat daar enkele woningen dicht bij de weg staan. Het is wel mogelijk om de insteekweg tussen de percelen Jan Schamhartstraat 87 en 85 te laten vervallen als de combinatie insteekweg en watergang tussen uw perceel en nummer 89 is aangelegd. De aanleg hiervan is afhankelijk van de vorderingen van de bouw en aankoop van de</p> | ja |



|    |  |   |  |  |
|----|--|---|--|--|
| 4. |  | <p>ten oosten van ons huis gebouwd kunnen worden. Dat geeft ons de zekerheid dat de toegezegde verandering ook echt plaats zal vinden;</p> <p>5. Ten zuiden van ons zijn grote kavels. Ook zien we hierover graag duidelijkheid voor de toekomst..</p> <p>Samenvattend is het voor ons belangrijk om vast te kunnen stellen wat ons huis voor waarde heeft voor de toekomst. Bij verkoop moeten we ook weten wat er om ons heen gaat gebeuren.</p> <p>Namens cliënten wordt door een vertegenwoordigster van SRK Rechtsbijstand een aantal punten opgesomd in de zienswijze. Cliënten kunnen zich niet verenigen met het plan en verzoeken de raad het plan niet vast te stellen. De argumenten worden hieronder bondig weergegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het woon- en leefklimaat wijzigt in negatieve zin door de komst van ca. 120 goedkope woningen;</li> </ul> | <p>benodigde grond. Gelet hierop hebben wij reeds naar aanleiding van uw inspraakreactie het plan aangepast door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p> <p>Alle wegen in het plangebied zijn verkeersluw, wat betekent dat hier het 30 km –regime geldt met weinig verkeersbewegingen. Indien nodig worden verkeersremmende maatregelen toegepast.</p> <p>Ten oosten van uw perceel zijn woningen gepland. U bent van mening dat uw uitzicht wordt belemmerd. De planregels bieden de mogelijkheid om deze woningen te situeren met de achtertuin grenzend aan uw perceel, waardoor de situatie naar ons oordeel acceptabel is. Het naar het zuiden verplaatsen van het bouwvlak is niet mogelijk. Echter, aangezien de enkele woning(en) aangrenzend aan de oostzijde van uw perceel pas aan het einde van de planperiode worden ontwikkeld, achten wij het redelijk om u tegemoet te komen en hier het plan te wijzigen door geen bebouwing te plannen. Over ca. 10 jaren zal dan alsnog beoordeeld worden of en zo ja op welke manier hier bebouwing gewenst is.</p> <p>Wij kunnen niet tegemoet komen aan de wens om Zonnekamp-Oost niet uit te voeren omdat het algemene belang prevaleert. Wij hebben ruimschoots voorzien in 'inbreidingen' in Olst en achten het nu van belang dat wij onze inwoners een uitstekende woonlocatie aanbieden met een mix van goedkopere en duurdere woningen. Wij gaan ervan uit dat dit leidt</p> |  |
|----|--|---|--|--|

|  |  |   |   |    |
|--|--|---|---|----|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De noodzaak van het plan is niet/dan wel onvoldoende aangetoond. Nieuwbouw is niet noodzakelijk omdat 150 woningen te koop staan;</li> <li>- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het Aberson-terrein zou eerst opgepakt kunnen worden. Hier kunnen ook andere dan seniorenwoningen worden gebouwd;</li> <li>- Cliënten vinden het vreselijk indien er rijenwoningen op het perceel grenzend aan hun perceel en de Olsterkampweg komen. Jammer genoeg is hier nagenoeg niets mee gedaan;</li> <li>- Het imago van Olst wordt niet verbeterd door goedkope woningen. Er zijn al veel goedkope woningen in Olst gerealiseerd. Juist het gebied Zonnekamp-Oost leent zich uitstekend voor het creëren van een overgangszone tussen dorp en landgoederen en zou Olst meer allure kunnen geven;</li> <li>- De privacy van cliënten verdwijnt met het plan. Cliënten zijn heel bewust in het buitengebied gaan wonen en privacy is erg belangrijk. Als het plan is gerealiseerd zullen mensen langs het terrein gaan lopen wat een grote inbreuk op de privacy is;</li> <li>- Vlakken met de bestemming Woongebied zijn in strijd met de rechtzekerheid en een goede ruimtelijke ordening. Binnen deze vlakken is het mogelijk om zowel vrijstaande, aaneengesloten of geschakelde woningen te realiseren. Hoe deze woningen gesitueerd worden in het bestemmingsvlak en waar welk type gerealiseerd moet worden, is niet bepaald. Ook is niet onderbouwd hoeveel woningen van welk type er gerealiseerd moeten worden;</li> <li>- Cliënten stellen dat vrijstaande woningen meer passend zijn aan de noordzijde van het plangebied wat een betere overgang is;</li> <li>- In Masterplan Zonnekamp staat onder</li> </ul> | <p>tot de gewenste doorstroming en het binden van starters aan onze gemeente. Mensen die opteren voor een nieuwbouwwoning is een andere doelgroep. Bovendien is er geen één-op-één relatie tussen het aantal bestaande woningen dat te koop staat en de behoefte aan nieuwbouw. Uw visie dat uw privacy achteruit gaat, delen wij niet. Het perceel weiland aan de zuidzijde van uw woning is immers nu ook vanaf de openbare weg zichtbaar. Wij kunnen ook niet met u meegaan om in de omgeving van uw woning uitsluitend vrijstaande woningen te ontwikkelen omdat wij van mening zijn dat een goede mix de voorkeur heeft. Natuurlijk is het zo dat de ruimtelijke situatie verandert langs de Olsterkampweg, als gevolg van het bebouwen van een stuk landelijk gebied. Ook voor u verandert het beeld, maar u houdt vrij uitzicht ten zuiden van uw woning, ook als in de toekomst een bouwvlak in het groengebied wordt geprojecteerd conform de "Hoofdropzet van Zonnekamp-Oost" zoals opgenomen op bladzijde 30 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Over de rechtszekerheid van het plan merken wij op dat wij verplicht zijn om goede ruimtelijke ordening toe te passen. Daarbij kan het belang om flexibele plannen te maken enigszins strijden met uw wens om precies te kunnen aflezen wat, waar en hoe gebouwd wordt. Toch kunt u uit ons plan exact het aantal woningen aflezen dat minimaal en maximaal wordt gebouwd. Tevens kunt u de plaats exact duiden, dus binnen de bouwgrenzen van het bebouwingsvlak en de maximale goot- en bouwhoogte. Bovendien komen de nieuwe woningen op een afstand van tenminste 30 meter van de voorgevel van uw woning. U kunt inderdaad niet</p> | ja |
|--|--|---|---|----|

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>planuitgangspunten genoemd: Hoofdstructuur: de structuur van het stedenbouwkundig plan dient op harmonische wijze aan te sluiten op de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het plangebied. Dit betekent lage maximale goothoogtes en nokhoogtes voor woningen grenzend aan de Olsterkampweg. Tevens betekent dit dat aan de noordzijde vrijstaande woningen gesitueerd dienen te worden, wat niet lukt als minimaal 30 woningen gesitueerd dienen te worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzocht wordt om het aantal min. en max. te bouwen woningen en goot- en nokhoogtes in het noordelijk woonblok naar beneden bij te stellen of alleen vrijstaande woningen toe te staan;</li> <li>- De parkeersituatie is nauwelijks gemotiveerd. Onduidelijk is hoe de parkeernormen zijn bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen is niet duidelijk. U dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening te onderbouwen. Gevraagd wordt of er wel voldoende ruimte is om de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren;</li> <li>- Op dit moment komt het regelmatig voor dat bewoners van de Olsterkampweg hun auto aan de zuidkant van de weg parkeren omdat er aan de noordkant geen ruimte is. Niet gebleken is dat de gemeente hiermee rekening heeft gehouden;</li> <li>- Cliënten hebben van de gemeente vernomen dat er geen weg voor auto's is gepland aan de westkant van hun perceel. Deze toezegging blijkt helaas niet uit de plankart gelet op de bestemming die niet uitsluit dat hier ook auto's mogen rijden;</li> <li>- Cliënten vrezen voor een onveilige situatie als hier een fietspad komt als zij het perceel achterlaats verlaten;</li> <li>- Cliënten eisen een onkostenvergoeding als zij hun oprit</li> </ul> | <p>aflezen of vanaf dat punt vrijstaande, tweekappers of wellicht rijenwoningen worden gebouwd. Wij vinden een rijtje woningen daar acceptabel. Wij zijn al met al van oordeel dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Om aan uw bezwaren tegemoet te komen, hebben wij wel het minimum en maximum aantal te bouwen woningen in het noordelijke woonveld al naar aanleiding van uw inspraakreactie aangepast.</p> <p>Ten slotte gaan wij puntsgewijs nog op een aantal andere opmerkingen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aantal benodigde parkeerplaatsen zal afgestemd worden op het feitelijke aantal en soort woningen conform de toelichting van het plan. Er is ruimte voor binnen en buiten de bouwvlakken;</li> <li>- de goothoogte voor de noordelijke helft van het noordelijke woonveld is vastgelegd op 4 m. en daarmee dus verlaagd en passend;</li> <li>- het plan voor de Aardehuizen is een zeer vernieuwend en duurzaam concept. Wij zijn van mening dat dit goed past. Het ligt overigens op meer dan 200 m. van uw woning;</li> <li>- de opmerking over de beoogde fietsverbinding is terecht en zal leiden tot een planaanpassing.</li> </ul> <p>U heeft op 3 januari 2011 via bemiddeling door bureau Eelerwoude met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling Cor van den Berg gesproken en verzocht om de bouwmogelijkheid te creëren voor een vrijstaande woning ten zuiden van uw huidige woning bij wijze van tegemoetkoming aan uw bezwaren tegen</p> |  |
|--|--|---|--|--|

|    |                        |  |   |  |
|----|------------------------|--|---|--|
|    |                        | <p>moeten aanpassen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aardehuizen geven geen integraal beeld van Zonnekamp Oost en West. Het plan is in strijd met het Masterplan;</li> <li>- Bouwen met autobanden is niet milieuvriendelijk.</li> </ul>   | <p>het plan Zonnekamp-Oost. Wij zijn van mening dat een extra woning geen bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit omdat het groene randgebied wordt onderbroken en stemmen daarom niet in met uw verzoek.</p> <p>Nadien hebt u verzocht om een stuk groen te kunnen kopen grenzend aan de zuidzijde van uw perceel. Wij hebben dit verzoek in behandeling.</p> |  |
| 5. | Prorail                | <p>Prorail verzoekt om de door Arcadis getrokken conclusie dat het het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied nader te onderbouwen met een RBM II berekening, zoals genoemd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Tevens wenst met te beschikken over de PR-contour en GR-fN curve.</p> <p>De beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur, gebaseerd op het huidige en toekomstige voorzienbare vervoer, mag niet worden aangetast als gevolg van de plannen van de gemeente. Mocht op basis van de vervoersgegevens blijken dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur toch wordt aangetast, dan dient het plan dusdanig te worden aangepast dat deze aantasting daarmee teniet wordt gedaan.</p> | <p>Uit eerdere deskundigenrapportage blijkt dat helemaal niet hoeft te worden gevreesd voor problemen rond het thema externe veiligheid. De gevraagde gegevens zullen worden opgevraagd en toegevoegd aan de toelichting bij de vaststelling van het bestemmingplan.</p>  |  |
| 6. | Ambtshalve wijzigingen | <p>De noordelijke en westelijke plangrenzen sluiten niet exact aan op de bestaande plangrenzen van de bestemmingsplannen Olst en Zonnekamp-West. De plangrenzen worden dus aangepast.</p> <p>De bebouwingsdiepte van het nieuwe woonveld dat aansluit op de woningen aan de Jan Schamharstraat zal waar nodig iets worden opgeschoven ter vermijding van planschade.</p>   |   |  |