

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg"
Beeldkwaliteitsplan "Kop Parallelweg"

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Haaksbergen

d.d. 28 OKT. 2015 no.

De griffier,

Gemeente Haaksbergen
Augustus 2015

1 Inleiding

Woningbouwcorporatie Domijn is in samenwerking met de gemeente Haaksbergen voornemens om de inbreidingslocatie Kop Parallelweg te herontwikkelen.

Om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van de Kop Parallelweg is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg" met bijbehorende bijlagen heeft met ingang van vrijdag 24 oktober 2014 tot en met donderdag 20 november 2014 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van inspraakreacties. Binnen deze termijn zijn er negen inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties en nauw overleg met de wijkraad hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het college heeft op 12 mei 2015 ingestemd met dit ontwerp bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg". Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 22 mei 2015 tot en met donderdag 2 juli 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen ten behoeve voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. Uiteindelijk wordt aangegeven of (een deel van) de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze familie Buschers, Goorsestraat 4 Ontvangen op 2 juli 2015, kenmerk in 15.17837

1 Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat het appartementengebouw groter en hoger wordt dan het voorontwerp, zowel in hoogte als in bouwoppervlakte.

Indiener kan de motivering van het nieuwe appartementengebouw niet volgen en wil hiervoor een nadere toelichting.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het is juist dat de hoogte van het appartementengebouw is aangepast. De stelling dat het bouwoppervlak is vergroot kunnen wij niet plaatsen aangezien het bouwblok niet is aangepast. De aanpassing van de hoogte komt voort uit het feit dat het gezien de inpassing in het straatbeeld (Goorsestraat) wenselijk is om twee bouwlagen met een volwaardige kap te kunnen realiseren binnen het nu geldende bouwbesluit. Om ervoor te zorgen dat het woongebouw ondanks dit beperkte hoogteverschil goed wordt ingepast in haar omgeving heeft de gemeente een aantal voorwaarden gesteld in zowel het bestemmingsplan als het bijbehorende beeldkwaliteitsplan:

- De afstand van het bouwblok tot de huidige zijdelingse perceelsgrens is gesteld op 4 meter. In de Goorsestraat zijn veel kleinere afstanden van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen gebruikelijk. Zo is de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens van de indiener van de zienswijze circa 2,5 meter.
- Het complete bouwblok staat circa 2 meter naar achteren in vergelijking tot de naastgelegen woning.
- In het beeldkwaliteitsplan staat een schildkap als verplichte kapvorm voorgeschreven. Hierdoor zal de hoogte richting het perceel van de indiener beperkt worden en is de privacy meer gewaarborgd.
- De goothoogte van het ontwerp is deels naar beneden bijgesteld van 8 naar 6 meter.

Wij zijn van mening dat met de gestelde voorwaarden een goed ingepast beeld gaat ontstaan, met een goede ruimtelijke kwaliteit. Een grote verbetering in vergelijking met het vroegere bebouwingsbeeld aan de Goorsestraat. Ter illustratie hieronder een beeld zoals dat tot voor kort het geval was (met hoge bedrijfsbebouwing) en het bebouwingsbeeld aan de Goorsestraat (2 bouwlagen met kap).



Vroegere bebouwingsbeeld Goorsestraat

Beeld bebouwing Goorsestraat

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Aan artikel 12 lid 1 onder a is toegevoegd dat deze afwijkingsmogelijkheid van 10 % niet geldt voor de bouw- en goothoogte van het appartementengebouw.

2 Samenvatting zienswijze

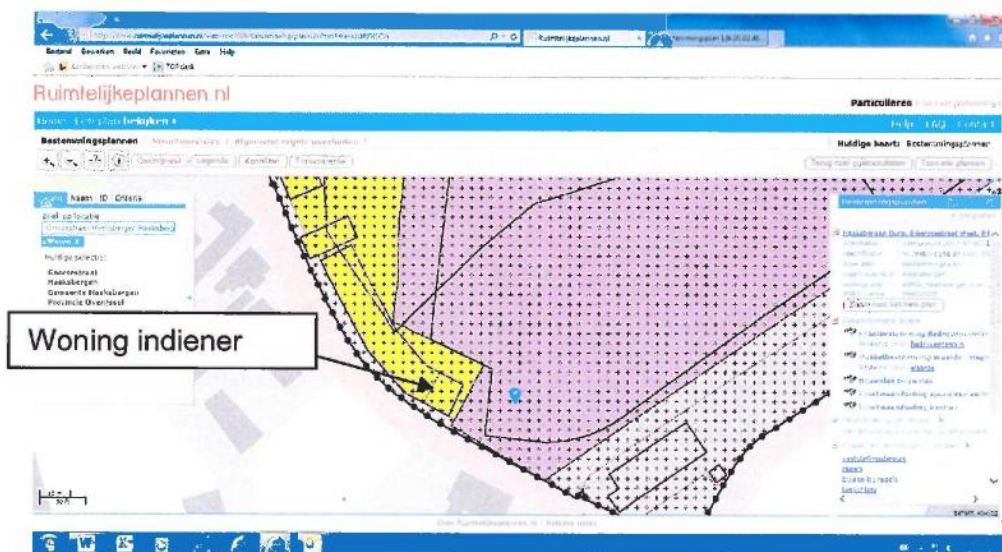
Indiener wijst op een verdere vergroting van bebouwingsoppervlak en de toevoeging van kantoorruimte. Er is voldoende kantoorruimte beschikbaar in Haaksbergen. Indiener is bang voor de impact die het parkeren heeft op zijn rust en privacy. Indiener vraagt om overtuigd te worden dat de rust en privacy in zijn achtertuin blijft gewaarborgd.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het maximale bebouwingsoppervlak voor meergezinswoningen (appartementengebouw) is niet vergroot van 300 m² naar 450 m². Voor de gemeente is het onduidelijk waarop de indiener zich baseert. Er is wel een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van kantoren tot 300 m² op de begane grond van het appartementengebouw. Hieraan heeft de gemeente echter wel een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden staan vermeld in artikel 7.6.2.

Een kantoorfunctie met een maximale oppervlakte van 300 vierkante meter is dusdanig kleinschalig dat een dergelijke functie goed past binnen een woongebied. Grootschalige kantoren behoren geplaatst te worden op een separate kantorenlocatie. Kleinschalige kantoren zoeken juist een plek binnen bestaand stedelijk gebied en voorkomen het ontstaan van monotone woongebieden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds kantoren en bedrijven met bijbehorende parkeerplaatsen en laad en los bewegingen mogelijk. Met dit bestemmingsplan worden de mogelijkheden met betrekking tot aan en afvoer behoorlijk beperkt. Indiener is met de komst van dit bestemmingsplan meer verzekerd van rust en privacy in zijn achtertuin. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling van de indiener dat dit bestemmingsplan leidt tot extra verkeersbewegingen en overlast in vergelijking tot de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Ter illustratie is hieronder het vigerende bestemmingsplan toegevoegd.



Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Samenvatting zienswijze

Indiener wil dat de privacy gewaarborgd blijft voor de achtertuinen van Goorsestraat. De bezonningsstudie, die is opgesteld op basis van het schetsontwerp van het appartementengebouw, is te summier om hier conclusies uit te trekken.

Reactie gemeente Haaksbergen

Voor indiener moet duidelijk zijn dat er geen bouwkundig schetsontwerp ter inzage ligt, maar een bestemmingsplan met een daarbij behorend beeldkwaliteitsplan. Binnen deze plannen zijn meerdere ontwerpen mogelijk. Wij kunnen op dit moment geen zekerheid geven welk ontwerp er uiteindelijk daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. De bezonningsstudie, die Domijn heeft laten uitvoeren, is ons niet bekend en valt volledig onder de verantwoordelijkheid van Domijn. Wel opgemerkt kan worden dat een bezonningsstudie niet bedoeld om het behoud van privacy aan te kunnen tonen.

In het bestemmingsplan wordt niet de inkijk van het nieuwe pand op de bestaande percelen geregeld. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek zegt hierover het volgende:

“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”.

Daarnaast kunnen B&W conform artikel 4.4 nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- Het straat- en bebouwingsbeeld
- Verkeersveiligheid
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- De sociale veiligheid

Opgemerkt moet worden dat de hoofdbebouwing conform het bestemmingsplan verder, namelijk 4 meter van het bestaande perceel komt te staan.

Op grond van het huidige bestemmingsplan kunnen er bedrijfsgebouwen met kantoren worden opgericht. Wij vinden een hoogte van 11 meter acceptabel voor deze specifieke locatie op de hoek van de Goorsestraat met de Parallelweg (zie punt 1). De onderbouwing hiervoor is ook deels in het eerste punt van deze zienswijze behandeld.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt naar de bewijsstukken voor de noodzaak tot verplaatsing van de brandweergarage. Tevens vraagt hij de verplaatsing te heroverwegen.

Reactie gemeente Haaksbergen

De gemeenteraad heeft op 18 december 2013 besloten om de brandweergarage te verplaatsen. Tevens is een zoekgebied aangewezen en ligt de eerste focus op een locatie aan de Parallelweg. Het raadsbesluit is te vinden in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staat ook de onderbouwing van de noodzaak.

De huidige locatie voldoet niet aan de wettelijke opkomsttijden. Het dekkingspercentage ligt zelfs onder de 50%. Er is gebleken dat de zoeklocatie tussen de Goorsestraat en de Hengelosestraat de best geschikte locatie is voor een brandweergarage. Het dekkingspercentage ligt hier rond de 75 %. Deze percentages zijn berekend middels het programma CARE. Belangrijke parameters in dit programma zijn: de wegenstructuur, rijsnelheden, BAG gegevens (gemeentelijke basisadministratie), kazernegegevens, opkomsttijden.

Voor een brandweergarage in Haaksbergen moet minimaal 1800 m² beschikbaar zijn en op dit moment zijn er geen geschikte bestaande locaties binnen het zoekgebied voorhanden. Het bestemmingsplangebied is dus de best beschikbare locatie. Om de overlast voor de omwonenden te beperken heeft de gemeente gekozen de brandweergarage niet te plannen op de hoek van de Goorsestraat en de Parallelweg, maar aan de Parallelweg.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5 Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt of er geen parkeerverbod van vrachtwagens mogelijk is aan de Parallelweg. Op dit moment is er overlast en er wordt niet handhavend tegenop getreden.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het opnemen van een parkeerverbod voor de Parallelweg heeft geen relatie met dit bestemmingsplan en is niet ruimtelijk relevant. Parkeerverboden voor het langdurig stallen van vrachtwagens worden geregeld via de APV.

De Parallelweg is een industrieweg en het is wel degelijk toegestaan daar grote voertuigen te parkeren. Dit ligt vast in de APV. Om chauffeurs niet uit te nodigen daar te staan, zijn er geen borden geplaatst.

We onderzoeken of, als de aanpassingen van de openbare ruimte afgerond zijn, een parkeerverbod voor vrachtwagens van de Goorsestraat tot de nieuwe brug van de MBS dan wel het nieuwe plein rondom het CLV gebouw ingesteld kan worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid (fase 2) omdat dit nog niet voldoende is onderbouwd en niet duidelijk is welke bouwvoorschriften daar gaan gelden. Tevens is de noodzaak van woningbouw niet aangetoond en wil indiener niet dat de raad volledig buitenspel wordt gezet.

Reactie gemeente Haaksbergen

De raad stelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan voor de Kop Parallelweg tevens de voorwaarden vast voor het college met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid. Dit is een aparte procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen (zie artikel 13 voor de wijzigingsprocedure).

Op basis van de ingediende zienswijze hebben wij de wijzigingsbevoegdheid nader bekeken en zijn wij het eens met de indiener dat er nog onvoldoende zekerheid wordt geboden met betrekking tot de ruimtelijke invulling van het gebied.

Bij artikel 13 zijn drie artikelen toegevoegd:

- de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 6 en 10 m;
- de afstand van hoofdgebouwen tot de percelen gelegen aan de Goorsestraat bedraagt minimaal 5 m;
- de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar "Wonen - Meergezinshuizen" geldt niet voor percelen direct grenzend aan de percelen gelegen aan de Goorsestraat;

De noodzaak voor woningbouw in de wijzigingsbevoegdheid wordt nader toegelicht in de behandeling van de zienswijze van mevrouw Bellers (punt 1).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**Zienswijze familie Overbeek, Goorsestraat 6
Ontvangen op 1 juli 2015, kenmerk in 15.17813**

1. Samenvatting zienswijze

Indiener wijst op een verdere vergroting van kantoorruimte van 300 m² naar 450 m². Er is voldoende kantoorruimte beschikbaar.

Reactie gemeente Haaksbergen

De maximale kantoorruimte voor het appartementencomplex is niet vergroot van 300 m² naar 450 m². De 300 vierkante meter kantoren kan in de plaats komen van appartementen binnen het onveranderde bouwblok. Het bouwblok is dus niet vergroot. Er is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van kantoren tot 300 m² op de begane grond van het appartementengebouw. Het huidige bestemmingsplan laat reeds kantoren toe binnen de gehele bestemming "Bedrijf". Een beperkte mogelijkheid (niet bij recht) voor de realisatie van kantoren is voor de gemeente acceptabel. Voor dergelijke kleinschalige kantoren in combinatie met woningbouw is geen ruimte binnen de bedrijventerreinen dan wel de kantorenlocatie en past goed binnen het bestaande stedelijke gebied van Haaksbergen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijze

Indiener kan niet opmaken hoe de parkeerbehoefte voor het kantoor en de appartementen is bepaald.

Reactie gemeente Haaksbergen

De parkeernorm van de appartementen is geregeld in artikel 11 (algemene gebruiksregels). Het parkeren van appartementen moet voldoen uit ASVV-2012 (CROW). Voor de kantoorfunctie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 7.6.2. In dit artikel wordt onder c de parkeerfunctie geregeld. Eveneens conform de ASVV-2012 (CROW)

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt zich af waarom voor nieuwbouw van de brandweergarage aan de Parallelweg is gekozen. Indiener is van mening dat er meer onderzoek moet worden gedaan naar alternatieven.

Reactie gemeente Haaksbergen

De gemeenteraad heeft op 18 december 2013 besloten om de brandweergarage te verplaatsen. Tevens is een zoekgebied aangewezen en ligt de eerste focus op een locatie aan de Parallelweg. Het raadsbesluit is te vinden in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staat ook de onderbouwing van de noodzaak.

De huidige locatie voldoet niet aan de wettelijke opkomsttijden. Het dekkingspercentage ligt zelfs onder de 50%. Er is gebleken dat de zoeklocatie tussen de Goorsestraat en de Hengelosestraat de best geschikte locatie is voor een brandweergarage. Het dekkingspercentage ligt hier rond de 75 %. Deze percentages

zijn berekend middels het programma CARE. Belangrijke parameters in dit programma zijn: de wegenstructuur, rijsnelheden, BAG gegevens (gemeentelijke basisadministratie), kazernegegevens, opkomsttijden.

Voor een brandweergarage in Haaksbergen moet minimaal 1800 m² beschikbaar zijn en op dit moment zijn er geen geschikte bestaande locaties binnen het zoekgebied voorhanden. Het bestemmingsplangebied is dus de best beschikbare locatie. Om de overlast voor de omwonenden te beperken heeft de gemeente gekozen de brandweergarage niet te plannen op de hoek van de Goorsestraat en de Parallelweg, maar aan de Parallelweg.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Samenvatting zienswijze

Indiener vindt dat met het bestemmingsplan zijn privacy geschaad wordt. Hij wil betrokken worden bij de invulling en wil dat de privacy te allen tijde wordt gewaarborgd.

Reactie gemeente Haaksbergen

Indiener van de zienswijze onderbouwd onvoldoende dat de privacy wordt geschaad met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Indiener heeft nu juist de mogelijkheid inhoudelijk te reageren op de gestelde eisen. De gemeente is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan voldoende waarborgen biedt voor het behoud van privacy. Voor de wijzigingsbevoegdheid (woningbouw) geldt een aparte bezwarenprocedure volgens de Awb. De gemeente zal de terinzageleggingen altijd conform de wetgeving publiceren waarna er een zienswijze kan worden ingediend. Op dit moment is nog onduidelijk of en wanneer er gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Uiteraard zal bij de nadere uitwerking worden gekeken of er een goed woon en leefklimaat gewaarborgd wordt. De beoordeling of bij het wijzigingsplan de privacy van de indiener voldoende blijft gewaarborgd zal door indiener nader beoordeeld moeten worden binnen deze procedure. Indiener heeft binnen deze procedure ook de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt zich af wat een wijzigingsbevoegdheid inhoudt en welke consequenties dat heeft voor omwonenden.

Reactie gemeente Haaksbergen

De raad stelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan voor de Kop Parallelweg tevens de voorwaarden vast voor het college met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn te vinden in artikel 13 (algemene wijzigingsgebied). Dit is een aparte procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De uitwerking van de voorwaarden vindt plaats in een apart wijzigingsplan welke te zijner tijd ter inzage gaat voor het indienen van zienswijzen. De gemeenteraad stelt nu de kaders vast. Aan deze kaders is het College bij de wijziging gebonden. Burgemeester en wethouders mogen gebruik maken van deze bevoegdheid maar zijn het niet verplicht.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat de regels die zijn vastgelegd voor de wijzigingsbevoegdheid niet voldoende zijn en ook de bebouwingsvoorschriften zijn onvoldoende bepaald.

Reactie gemeente Haaksbergen

Wij kunnen ons ten dele vinden in de opmerkingen van indiener. Er zijn een aantal voorwaarden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel 13 van de regels. Wel ontbreken een aantal bebouwingsvoorschriften. Deze zullen wij daarom ook opnemen bij de voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in artikel 13.

Bij artikel 13 zijn drie artikelen toegevoegd:

- de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 6 en 10 m;
- de afstand van hoofdgebouwen tot de percelen gelegen aan de Goorsestraat bedraagt minimaal 5 m;
- de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar "Wonen - Meergezinshuizen" geldt niet voor percelen direct grenzend aan de percelen gelegen aan de Goorsestraat;

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Samenvatting zienswijze

Uit de pers is vernomen dat de MBS voornemens is om haar activiteiten op korte termijn behoorlijk uit te breiden waarbij aan een combinatie wordt gedacht met het CLV gebouw. Daarbij wordt een groter aantal bezoekers nagestreefd. Dit zal het woonklimaat negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente Haaksbergen

Onduidelijk is op welke uitbreiding van de activiteiten van de MBS wordt geduid. De activiteiten van de MBS vinden in principe plaats op het eigen terrein van de MBS. Wel kan het zijn dat zij af en toe gebruik gaan maken van de openbare ruimte, zoals dat nu ook reeds bij bijzondere evenementen het geval is. Voor deze evenementen zal apart een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Binnen het bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan in de openbare ruimte. Zie hiervoor artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

Voor de gemeente is het onbekend dat de MBS gaat uitbreiden en een combinatie wordt gezocht met het CLV gebouw. Het pand staat op dit moment te koop/ te huur.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Samenvatting zienswijze

Indiener betwijfelt gelet op het bovenstaande of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook moet breder gekeken worden naar groen en niet gestreefd worden naar een maximale bebouwing voor de Kop Parallelweg.

Reactie gemeente Haaksbergen

De Kop Parallelweg is een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het is een logische stap om het (voormalige) bedrijventerrein om te vormen naar een woonfunctie en een maatschappelijke functie (brandweergarage) en zodoende het woon en leefklimaat te verbeteren. Door hier met name woningbouw te realiseren sluit het beter aan op de bestaande functies in de omgeving. Wij hebben aangetoond met onderzoeken (opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan) dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook zijn wij van mening dat er voldoende groen gerealiseerd wordt binnen het plangebied. Er is zeker niet gestreefd naar een maximale invulling van woningbouw voor het project "Kop Parallelweg". De totale oppervlakte van het terrein is circa 1 ha. Het maximale toegestane aantal woningen is 30. Dit zou betekenen dat er dus een woningbouwlocatie gerealiseerd kan worden met 30 woningen per ha. Deze dichtheid is aan de rand van het centrum van Haaksbergen acceptabel. Om een indicatie te geven van de mogelijkheden is op afbeelding 3.6 een indicatief stedenbouwkundig plan opgenomen. Hierin zijn 25 woningen opgenomen. Echter om enigszins flexibel te zijn in de toekomst is gekozen om uit te gaan van een maximum van 30 woningen. Wij zijn ervan overtuigd dat de eisen genoemd in artikel 13 gecombineerd met het beeldkwaliteitsplan voldoende garanties bieden om de kwaliteit van dit nieuwe woongebied te kunnen waarborgen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**Zienswijze Robers advocaten, namens mevrouw J.M. Bellers, Goorsestraat 12
Ontvangen op 1 juli 2015, kenmerk: IN 15.17810**

1. Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is aangetoond en dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de ladder van de duurzame verstedelijking. Indiener stelt dat de wijzigingsbevoegdheid ruim 40 woningen mogelijk maakt en dat de planperiode van de prestatieafspraken is afgelopen. Indiener stelt dat nergens uit blijkt dat de ontwikkeling van 40 woningen past in de behoefte die voortvloeit uit de afgelopen dan wel de komende periode. Daarnaast ontbreekt naast de kwantitatieve behoefte de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte.

Reactie Gemeente

Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheid

De gemeente heeft al geruime tijd het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft als toekomstige woningbouwlocatie aangemerkt. Op basis van deze intentie van de gemeente heeft Domijn de gronden aangekocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Alle gronden zijn reeds eigendom van de woningbouwcorporatie. De gemeente heeft samen met Domijn een anterieure overeenkomst opgesteld waarin concrete afspraken gemaakt zijn voor de eerste fase (gedetailleerde bestemming). Daarnaast hebben partijen afgesproken een anterieure overeenkomst op te stellen voor de tweede fase. Gezien de reeds gedane investeringen, de taakstelling van de woningbouwcorporatie, alle gedane onderzoeken en uitgevoerde werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld de uitgevoerde bodemsaneringen) achten wij het zeer aannemelijk dat het gebied daadwerkelijk binnen de planperiode gerealiseerd gaat worden. Echter, omdat er nog enkele onduidelijkheden waren heeft de gemeente gekozen de voorgenomen ontwikkeling niet als uitwerkingsverplichting op te nemen maar als wijzigingsbevoegdheid. Middels de onderzoeken (over het gehele plangebied) behorend bij het bestemmingsplan is de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegd aangetoond. De onderzoeken bevestigen dat de grond geschikt is voor de voorgenomen bestemmingen.

Ladder duurzame verstedelijking

Ten eerste willen wij duidelijk maken dat de wijzigingsbevoegdheid slechts maximaal 30 woningen toestaat. Dit maximum ligt vast in artikel 13 van de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wij zijn van mening dat het omzetten van een bedrijvenlocatie met kantoren naar een gemengd woongebied een goede ruimtelijke ordening betreft. Het alternatief is immers het behoud van de bestaande bestemming met de daarbij behorende negatieve uitstraling van een bedrijvenlocatie op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De gemeente heeft in hoofdstuk 4 een duidelijke onderbouwing opgenomen waarom zij van mening is dat de gehele ontwikkeling van het plangebied niet in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Wij verwijzen voor de argumentatie naar dit betreffende hoofdstuk. In aanvulling op dit hoofdstuk willen wij nog het volgende aanvullen:

Aanvulling trede 1:

In de planperiode van 2010 tot 2015 zijn circa 200 woningen in de inbreiding gerealiseerd. Dit aantal loopt door de economische crisis flink achter bij de 350 woningen die waren afgesproken in de provinciale prestatieafspraken (2010 en herijkt in 2012). Deze woningbouwafspraken zijn verlengd met 1 jaar en dus geldig tot januari 2016. De provincie Overijssel heeft deze afspraken regionaal afgestemd en op dit moment worden onder leiding van de provincie in regionaal verband nieuwe afspraken gemaakt.

Het project Kop Paralelweg heeft altijd onderdeel uitgemaakt van deze afspraken. Op basis van de, door het college vastgestelde, "notitie inbreidingslocaties 2015" uit 2007 was het uitgangspunt een woningbouwprogramma van circa 60 woningen voor het gehele plangebied.

De gemeente Haaksbergen zal in de komende jaren beperkt blijven groeien. De focus zal hierbij steeds meer komen te liggen op inbreidings- en herstructureringsgebieden, zoals de Paralelweg. Hiervoor wordt verwezen naar de actuele structuurvisie 2030 van de gemeente Haaksbergen. Deze structuurvisie (vastgesteld in maart 2014) is tot stand gekomen in samenwerking met de provincie Overijssel en heeft de instemming van de nabijgelegen gemeenten.

Het verplaatsen van de bedrijvigheid binnen de stedelijke omgeving zal bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied van Haaksbergen. Door de ontwikkeling van deze binnenstedelijke bedrijventerreinen hoeft Haaksbergen minder agrarische gronden te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Dit is ook vastgelegd in de structuurvisie. Zo zijn de uitbreidingslocaties Wissinkbrink en Veldmaat fors kleiner geworden. Dit is overigens ook geheel in lijn met de regionale woonvisie 2015-2025 die afgelopen december is vastgesteld door de Twentse gemeenten. Onder het motto dat "elke woning raak moet zijn" staat daarin ook duidelijk beschreven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

"Vernieuwing en vervanging van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Gemeenten zoeken vooral naar een goede afronding van bestaande uitbreidingslocaties. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn de komende decennia nauwelijks meer aan de orde. Nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaan trekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. Doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats." (uit de Regionale Woonvisie 2015-2025)

Om een beeld te geven van de zelfstandige groei van de huishoudens in Haaksbergen is hieronder een tabel opgenomen:

Totale hoeveelheid benodigde woningen in Haaksbergen o.b.v. Primos prognose 2014			
Jaar	Aantal Huishoudens	Groei	
2015	10.084		
2020	10.511	427	
2025	10.752	241	
2030	10.940	188	
Totaal:		856	

Op dit moment heeft de gemeente Haaksbergen nog een bestemmingsplancapaciteit van circa 125 woningen. Dit zijn de woningen die reeds specifiek binnen concrete inbreidings- en uitbreidingsplannen zijn bestemd voor woningbouw. Hierin moet gedacht worden aan de plannen op de locaties De Greune, Frankenhuis en de Veldmaat. Deze plannen worden op dit moment ontwikkeld. Onderliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 10 woningen bij recht mogelijk en maximaal 30 woningen met een wijzigingsbevoegdheid. De locatie is één van de grotere inbreidingslocaties binnen de gemeente Haaksbergen.

Uit de laatste uitgiftes van de gemeente Haaksbergen op inbreidingslocaties blijkt dat de nieuwe woningen voornamelijk ingevuld worden door de eigen bevolking (lokale behoefte).

Aanvulling trede 3:

Het plangebied is een zeer goed ontsloten locatie binnen het stedelijk gebied van Haaksbergen. Zowel per auto, fiets, te voet en met het openbaar vervoer.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat voor de nieuwe woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Reactie gemeente

De gemeente heeft alle milieuaspecten die van invloed zijn op een goed woon- en leefklimaat onderzocht. De conclusies zijn verwoord in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd. Deze onderzoeken zijn nu nog nadrukkelijker opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee worden voldoende waarborgen gesteld om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te garanderen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt de wijzigingsbevoegdheid op diverse punten aangepast. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen.

3 Samenvatting zienswijze

De verkeerskundige gevolgen (waaronder het parkeren) van de nieuwe woningen en de brandweer zijn onvoldoende in kaart gebracht.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de verkeerskundige gevolgen van de brandweer nader beschreven in paragraaf 5.9.1. Daarnaast is aangegeven dat de bestemmingsplanwijziging verkeerskundig een positief effect hebben op de verkeersdruk op de locatie. De locatie zal namelijk van een bedrijven/kantoorbestemming veranderd worden in een gemengd gebied met voornamelijk een woonbestemming. Het gevolg hiervan is een afname van het (vracht) verkeer. De circa 40 woningen (in totaal inclusief 30 wijzigingsbevoegdheid) hebben circa 200 verkeersbewegingen tot gevolg. Deze verkeersbewegingen zullen zich spreiden over de omliggende wegen, zoals de Goorsestraat, de Parallelweg en de M.A. de Ruyterstraat. Hierbij moet opgemerkt worden dat in de planregels geregeld is dat de verkeersafwikkeling van woningen in het binnengebied (maximaal 30 woningen) plaats moet vinden via de relatief rustige M.A. de Ruyterstraat. De wegen rondom het plangebied voldoen allemaal aan de richtlijnen die het ASVV stelt aan de verschillende functies van de wegen. Zo zijn/worden de M.A. de Ruyterstraat en de Parallelweg ingericht als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en de Goorsestraat als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Deze wegen kunnen het verkeer nu en in de toekomst voldoende afwikkelen.

De huidige intensiteit op de Ruyterstraat is 960 voertuigen per etmaal. Daar komen er circa 150 per etmaal bij. Met een maximaal toelaatbaar aantal van 3500 per etmaal is er voldoende marge om dit verkeer op te kunnen vangen.

De huidige intensiteit op de Parallelweg is 200 voertuigen per etmaal. Daar komen er 50 per etmaal voor de woningen exclusief CLV gebouw en brandweer bij. Met een maximaal toelaatbaar aantal van 5000 per etmaal is er voldoende marge om dit verkeer op te kunnen vangen.

De huidige intensiteit op de Goorsestraat is 4600 voertuigen per etmaal. Daar komen er 200 per etmaal bij. Met een maximaal toelaatbaar aantal van 8000 per etmaal is er voldoende marge om dit verkeer op te kunnen vangen.

Parkeren:

De gemeente heeft in de planregels gezorgd dat er voldoende parkeerplaatsen voor de functies binnen het plangebied worden gerealiseerd. Zo is in artikel 11.1 een algemene gebruiksregels opgenomen:

“Een functie dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij in ieder geval de kengetallen uit de ASVV-2012 (CROW) in acht moeten worden genomen”.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende zekerheid geeft met betrekking tot de ligging van de bouwblokken, het woningtype en de toegestane bouwhoogtes

Reactie gemeente Haaksbergen

Wij kunnen ons ten dele vinden in de opmerkingen van indiener. Er zijn een aantal voorwaarden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel 13 van de regels. Wel ontbreken een aantal bebouwingsvoorschriften. Deze zullen wij daarom ook opnemen bij de voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in artikel 13.

Wij stellen voor de wijzigingsregels op de volgende punten aan te vullen:

- Er wordt een maximale goot van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Deze hoogtes sluiten aan bij de bouwhoogtes van de eerste fase.
- De minimale afstand van de nieuw te realiseren hoofdbebouwing tot de percelen van de woningen gelegen aan de Goorsestraat is minimaal 5 meter.
- Voor een deel van de wijzigingsbevoegdheid (gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Goorsestraat) wordt de mogelijkheid meergezinswoningen te realiseren afgehaald.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze familie B. Volker, Goorsestraat 1
Ontvangen op 1 juli 2015, kenmerk: IN 15.17804

1. Samenvatting zienswijze

Indiener wijst op een verdere vergroting van kantoorruimte van 300 m² naar 450 m². Er is voldoende kantoorruimte beschikbaar. Tevens is de schaal van de te realiseren gebouw niet passen bij de omgeving.

Reactie gemeente Haaksbergen

De maximale kantoorruimte voor het appartementencomplex is niet vergroot van 300 m² naar 450 m². Voor de gemeente is het onduidelijk waarop de indiener dit baseert. Er is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van kantoren tot 300 m² op de begane grond van het appartementengebouw. Deze 300 m² bevindt zich binnen het bouwblok en is puur een afwijking van de gebruiksregels.

Het huidige bestemmingsplan laat kantoren toe binnen de gehele bestemming "Bedrijf". Een beperkte mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan (niet bij recht) voor de realisatie van kantoren is voor de gemeente acceptabel. Het plangebied betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Bij het bepalen van de bouw mogelijkheden heeft de gemeente gekeken naar de ligging van het nieuwe appartementengebouw. Dit gebouw vormt enerzijds de afronding van het kleinschalige bebouwingslint aan de Goorsestraat en anderzijds leidt het de parallelweg in met wat grootschaliger bebouwing, zoals het bestaande CLV gebouw, de gebouwen van O&K en de nieuw op te richten brandweergarage. (Zie ook zienswijze 1: familie Buschers punt 1)

In de huidige planologische situatie was het mogelijk om hier bedrijfsbebouwing te realiseren. Eerst was hier een tankstation gevestigd, later een winkel waar auto's geparkeerd stonden en artikelen stonden uitgestald. De nieuwe woonbebouwing sluit aan op de bestaande woonbebouwing en het beeld en de verkeerssituatie worden rustiger.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijze

Indiener kan niet opmaken hoe de parkeerbehoefte voor de kantoren is bepaald en op welke wijze dit binnen het plan wordt opgelost.

Reactie gemeente Haaksbergen

Voor de kantoorfunctie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 7.6.2. In dit artikel wordt onder c de parkeerfunctie geregeld. De kantoren moeten voldoen volgens ASVV-2012 (CROW). In het ontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsvlak vergroot ten opzichte van het voorontwerp (achterzijde). Deze ruimte is bedoeld voor de parkeerfunctie van het appartementengebouw (woningen en kantoren). In het beeldkwaliteitsplan voor de Kop Parallelweg is indicatief het gebouw en mogelijke indeling van de parkeerfunctie weergegeven.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Samenvatting zienswijze

Volgens indiener zijn er voldoende leegstaande panden binnen Haaksbergen die een oplossing kunnen bieden voor de brandweergarage.

Reactie gemeente Haaksbergen

Een brandweergarage kan niet zomaar in elk leegstaand pand. Het belangrijkste uitgangspunt is het dekkingspercentage. Zoals gezegd is, volgens de berekeningen van de veiligheidsregio, de beste locatie rondom de Goorsestraat en / of Hengelosestraat. Voor een brandweergarage moet minimaal 1800 m² beschikbaar zijn en op dit moment zijn er geen geschikte bestaande locaties binnen dit plangebied voorhanden. Ook is een brandweergarage gediend bij een ligging zo dicht mogelijk bij de uitvalswegen Goorsestraat/Hengelosestraat. Om de overlast voor de omwonenden te beperken heeft de gemeente gekozen de brandweergarage niet te plannen op de hoek van de Goorsestraat en de Parallelweg, maar aan de Parallelweg. (Zie ook beantwoording zienswijze heer Busschers punt 4)

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat het vestigen van de brandweer het aantal verkeersbewegingen op de Goorsestraat zal verhogen en op tijdstippen zorgdragen voor infarcten. Dit zal niet bijdragen aan de opkomsttijden en de veiligheid voor bewoners.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het aantal verkeersbewegingen op de Goorsestraat door de komst van de brandweergarage is gering. Per maand is er gemiddeld sprake van 11 uitrukken. De uitrijdende brandweerauto's zijn voorzien van geluid- en optische signalen. Indien noodzakelijk zullen deze gebruikt worden bij het oprijden van de Goorsestraat. Het oprijden hoeft daarom geen probleem te zijn. Ook op de huidige locatie wordt de brandweergarage ontsloten op de centrumring en ontstaan er geen problemen. Deze brandweerauto's maken nu in veel gevallen ook al gebruik van de Goorsestraat.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt zich af in hoeverre het verzekerd is dat binnen de reguliere planperiode de voorgenomen wijziging wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente Haaksbergen

De gemeente heeft al geruime tijd het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Op basis van deze intentie van de gemeente heeft Domijn de gronden aangekocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Alle gronden zijn reeds eigendom van de woningbouwcorporatie. De gemeente heeft samen met Domijn een anterieure overeenkomst opgesteld waarin concrete afspraken maken voor de eerste fase (gedetailleerde bestemming). Daarnaast hebben partijen afgesproken een anterieure overeenkomst op te stellen voor de tweede fase. Gezien de reeds gedane investeringen, de taakstelling van de woningbouwcorporatie, alle gedane onderzoeken en uitgevoerde werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld de uitgevoerde bodemsaneringen) achten wij het zeer aannemelijk dat het gebied daadwerkelijk binnen de planperiode gerealiseerd gaat worden. Echter omdat er nog enkele onduidelijkheden waren heeft de gemeente gekozen de voorgenomen ontwikkeling niet als uitwerkingsverplichting op te nemen maar als wijzigingsbevoegdheid.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat de regels die zijn vastgelegd voor de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende zijn, een aantal bebouwingsvoorschriften zijn onvoldoende bepaald.

Reactie gemeente Haaksbergen

Wij kunnen ons ten dele vinden in de opmerkingen van indiener. Er zijn een aantal voorwaarden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid vastgesteld in artikel 13 van de regels. Wel ontbreken een aantal bebouwingsvoorschriften. Deze zullen wij daarom ook opnemen bij de voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in artikel 13.

Wij stellen voor de wijzigingsregels op de volgende punten aan te vullen:

- Er wordt een maximale goot van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Deze hoogtes sluiten aan bij de bouwhoogtes van de eerste fase.
- De minimale afstand van de nieuw te realiseren hoofdbebouwing tot de percelen van de woningen gelegen aan de Goorsestraat is minimaal 5 meter.
- Voor een deel van de wijzigingsbevoegdheid (gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Goorsestraat) wordt de mogelijkheid meergezinswoningen te realiseren afgehaald.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat het parkeren van vrachtauto's op de Parallelweg hinder met zich mee brengt en vraagt of dit niet voorkomen kan worden.

Reactie gemeente Haaksbergen

Het opnemen van een parkeerverbod voor de Parallelweg heeft geen relatie met dit bestemmingsplan en is niet ruimtelijk relevant. Parkeerverboden voor het langdurig stallen van vrachtwagens worden geregeld via de APV.

De Parallelweg is een industrieweg en het is wel degelijk toegestaan daar grote voertuigen te parkeren. Dit ligt vast in de APV. Om chauffeurs niet uit te nodigen daar te staan, zijn er geen borden geplaatst.

We onderzoeken of, als de aanpassingen van de openbare ruimte afgerond zijn, een parkeerverbod voor vrachtwagens van de Goorsestraat tot de nieuwe brug van de MBS dan wel het nieuwe plein rondom het CLV gebouw ingesteld kan worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Samenvatting zienswijze

Uit de pers is vernomen dat de MBS voornemens is haar activiteiten op korte termijn behoorlijk uit te breiden waarbij een combinatie wordt gedacht met het CLV gebouw. Daarbij wordt een groter aantal bezoekers nagestreefd. Het woonklimaat zal dit negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente Haaksbergen

Onduidelijk is op welke uitbreiding van de activiteiten van de MBS wordt geduid. De activiteiten van de MBS vinden in principe plaats op het eigen terrein van de MBS. Wel kan het zijn dat zij af en toe gebruik gaan maken van de openbare ruimte, zoals dat nu ook reeds bij bijzondere evenementen het geval is. Voor deze evenementen zal apart een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Binnen het bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan in de openbare ruimte. Zie hiervoor artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

Voor de gemeente is het onbekend dat de MBS gaat uitbreiden en een combinatie wordt gezocht met het CLV gebouw. Het pand staat op dit moment te koop/ te huur.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Samenvatting zienswijze

Indiener betwijfelt gelet op het bovenstaande of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente Haaksbergen

De Kop Parallelweg is een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het is een logische stap om het (voormalige) bedrijventerrein om te vormen naar een woonfunctie en een maatschappelijke functie (brandweergarage) en zodoende het woon en leefklimaat te verbeteren. Door hier met name woningbouw te realiseren sluit het beter aan op de bestaande functies in de omgeving. Wij hebben aangetoond met onderzoeken (opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan) dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied voorziet in haar eigen behoeftes, zoals de waterberging, parkeren etc. Daarnaast zijn de bestemmingen milieukundig inpasbaar en geven ze geen onaanvaardbare overlast naar de huidige woonbestemmingen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Staat van wijzigingen

Aanpassingen op basis van de zienswijzen

Aanpassingen regels

- Bij artikel 13 zijn de volgende artikelen toegevoegd, gewijzigd:
 - de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 6 en 10 m;
 - de afstand van hoofdgebouwen tot de percelen gelegen aan de Goorsestraat bedraagt minimaal 5 m;
 - de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar "Wonen - Meergezinshuizen" geldt niet voor percelen direct grenzend aan de percelen gelegen aan de Goorsestraat;
 - aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - In verband met het garanderen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op de geluiduitstraling van de bedrijven op de percelen M.A. de Ruyterstraat 18 t/m 20 en Parallelweg 10 in het wijzigingsplan dient te worden geborgd dat:
 - de situering van de woningen tot de perceelgrenzen van milieuhinderlijke bedrijven zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek van Alcedo d.d. 17 augustus 2015 (bijlage 3 bij de planregels) wordt aangehouden, alsmede de in het onderzoek opgenomen geluidsafschermende en geluidswerende maatregelen worden getroffen, tenzij is aangetoond dat bij een andere situering en/of het treffen van geen of andere maatregelen ten gevolge van omliggende bedrijven ook een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen kan worden gegarandeerd;
 - De bouwvolgorde zodanig is dat de in dit bestemmingsplan opgenomen bebouwing aan de Goorsestraat en Parallelweg vanwege de akoestisch afschermende functie voor de te realiseren woningen gerealiseerd zal zijn voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen, tenzij is aangetoond dat ook bij een andere bouwvolgorde een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen kan worden gegarandeerd;
- Aan artikel 12 lid 1 onder a is toegevoegd dat deze afwijkingsmogelijkheid van 10 % niet geldt voor de bouw- en goothoogte van gebouwen ter plaatse van de bestemming "Wonen – Meergezinshuizen".

Ambtelijke aanpassingen

Aanpassingen toelichting

- Hoofdstuk 8 is geactualiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Aanpassingen regels

- Er is een afwijkingsmogelijkheid aan artikel 5.4.1 toegevoegd aan de bestemming "Maatschappelijk", namelijk;
 - het bepaalde in lid 5.2.1, sub a en b, voor het (gedeeltelijk) bouwen van de voorgevel van het hoofdbouw buiten de aangeduide 'gevellijn';
- In artikel 11.1 is het woord voorziening aangepast naar voorzien.
- Artikel 5.1 is dusdanig aangepast dat er geen geluidsgevoelige functie mogelijk is binnen deze bestemming.

Aanpassingen bijlagen regels

- Het onderzoek van Alcedo d.d. 17 augustus 2015 is toegevoegd als bijlage 3 bij de planregels

Aanpassingen bijlagen toelichting

- Bijlage 5: Het milieuplanologisch onderzoek is op een aantal onderdelen tekstueel verduidelijkt en uitgebreid. De belangrijkste doorgevoerde wijzigingen betreffen de volgende:
 - In de inleiding is aangegeven dat de vigerende bestemming bedrijfswoningen toestaat. Het nieuwe plan biedt ook ruimte voor reguliere woningen. Zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen zijn gevoelige bestemmingen.
 - Ten aanzien van de piekgeluiden van de MBS is aangegeven dat deze, bij de wettelijk minimaal vereiste geluidswering van de gevels van de nieuwe woningen, niet leiden tot overschrijdingen in de woningen zelf. Een aanvaardbaar binnen niveau in de nieuwe woningen is daarom gewaarborgd.
 - Er is een uitgebreidere omschrijving opgenomen van de situatie bij het uitrukken van de brandweer.
 - De uitgangspunten, berekeningswijze en beoordeling van het industrie- en wegverkeerslawaai is uitgebreider verwoord. Ook is nader ingegaan op de effecten van het extra verkeer. Het blijkt dat deze effecten marginaal zijn en niet leiden tot een redelijkerwijs hoorbaar verschil in geluidsbelasting bij de bestaande woningen.
 - Er is een samenvattende conclusie toegevoegd waarin is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.