

GEMEENTE WIERDEN

RAADSBESLUIT

Nr.: Raad2011318

Besluit van de gemeenteraad van Wierden over het wijzigingsbesluit van het vastgestelde bestemmingsplan Centrum Enter.

De raad, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2011

Besluit

1. Het raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Centrum Enter" d.d. 14 september 2010 met toepassing van artikel 6:18 van de Algemene wet bestuursrecht te wijzigen;
2. hiertoe de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Enter" (NOTA2010-1970) te wijzigen voor wat betreft de behandeling van de zienswijzen van mw. Kornegoor en dhr. Kroneman zoals verwoord in de bijgevoegde "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Enter" (NOTA2011-3029);
3. deze (aangevulde) zienswijze ongegrond te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 6 juni 2011.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben

NOTA2011-3029
Notitie behandeling zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan "Centrum Enter"

Inleiding

Vanaf 25 februari 2010 heeft het bestemmingsplan "Centrum Enter" als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. De heer A.B. Slagers, Dorpsstraat 79, 7468 CG Enter (ingeboekt op 24 februari 2010 onder nummer IN2010-8285);
2. H.J. Visscher en J.A. Smit, Dorpestraat 111G, 7468 CH Enter (ingeboekt op 4 maart 2010 onder nummer IN2010-8330);
3. De heer J.J. Voortman en mevrouw T.J. Hommes, Dorpsstraat 153, 7468 CJ Enter (ingeboekt op 17 maart 2010 onder nummer IN2010-8795);
4. De heer F.W.M. ten Berge, Dorpsstraat 93, 7468 CG Enter (ingeboekt op 1 april 2010 onder nummer IN2010-9401);
5. Mr. M. Lanen van Lanen & Standhardt namens VOF Supermarkt Thijs Poil en Schuitema Vastgoed BV, Postbus 14057, 3508 ND Utrecht (ingeboekt op 1 april 2010 onder nummer IN2010-9409);
6. Sanders Supermarkten, Ir. Hanlostraat 15, 7547 RD Enschede (ingeboekt op 2 april 2010 onder nummer IN2010-9460);
7. A.J.M. aan de Stegge, Wolfesweg 1, 7468 RW Enter (ingeboekt op 6 april 2010 onder nummer IN2010-9465);
8. De heer P.C. Bodewitz namens de EOV, De Zonnedaauw 20, 7665 DT Albergen (ingeboekt op 6 april 2010 onder nummer IN2010-9491);
9. M.P.C. Homan, Erve de Plecht 25, 7468 JP Enter (ingeboekt op 6 april 2010 onder nummer IN2010-9487);
10. Café & Zalencentrum "De Kröl" en Ten Berge Halstylers, resp. Dorpsstraat 158a en 158b, 7468 CT Enter (ingeboekt op 6 april 2010 onder nummer IN2010-9455);
11. Mevrouw mr. Gockel-Gieskes van Ross Advocaten namens de heer Kroneman en mevrouw Kornagoor, Postbus 243, 6900 AE Zevenaar (ingeboekt op 7 april 2010 onder nummer IN2010-9556).

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. De heer A.B. Slagers, Dorpsstraat 79, 7468 CH Enter

Zienswijze

Reclamant vraagt de nadere aanduiding "(cw)" van het perceel aan Dorpsstraat 79 te halen.

Beantwoording

Het noordelijk deel van het centrumgebied van Enter is een gebied met cultuurhistorische waarden. Om dit dorpsbeeld te bewaren dienen de aanwezige waarden te worden beschermd. Bepaalde panden zijn daarom aangemerkt als (rijks- dan wel gemeentelijk) monument. Deze panden worden afdoende beschermd door de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening en krijgen daarom in het bestemmingsplan geen nadere aanduiding meer.

Daarnaast zijn er panden die een cultuurhistorische waarde hebben. Het pand aan de Dorpsstraat 79 is samen met een aantal andere waardevolle panden één van die panden en beeldbepalend voor de Dorpsstraat in Enter. Van zeldzaamheidswaarde kan niet gesproken worden, hoewel het pand binnen de kleine kern van Enter wel een belangrijke plaats inneemt. Het pand is door de monumentenraad van de gemeente Wierden destijds beoordeeld en deze heeft geadviseerd om het onderhavige pand op te nemen in een lijst met karakteristieke panden.

Om de (cultuurhistorische) waarde van het gebied te waarborgen is het belangrijk de nog aanwezige oorspronkelijke panden te behouden. Indien behoud van het pand niet mogelijk is dient bij herbouw aandacht geschonken te worden aan de vorm en schaal van de nieuwbouw zodat de totale (belevings)waarde van het gebied behouden blijft. Omdat wij hier grote waarde aan hechten is in de Regels van het bestemmingsplan daarom geregeld dat de hoofdvorm van de aangewezen karakteristieke panden behouden dient te blijven.

Overigens is de aanduiding geen toevoeging of wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan "Enter". Ook hierin is al opgenomen dat bij sloop en herbouw de bestaande hoofdvorm gehandhaafd dient te blijven. De aanduiding "(cw)" is dus een continuering van het bestaande beleid.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. H.J. Vlsscher en J.A. Smit, Dorpsstraat 111g, 7488 CH Enter

Zienswijze

- a. Reclamanten hebben bezwaar tegen de bouwmogelijkheid uit de wijzigingsbevoegdheid in "wro-zone - wijzigingsgebied 4". Zij vrezen dat hiermee eventuele toekomstige bebouwing te dicht op de bestaande bebouwing (hun woonadres) komt te staan, waarmee hun privacy geschonden zal worden.
- b. Zij hebben begrepen dat t.b.v. het Middenplein 100 tot 124 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in "wro-zone - wijzigingsgebied 2". Dorpsstraat 109 valt hier ook binnen waardoor het mogelijk is dat op dit perceel ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Reclamanten voorzien als gevolg hiervan geluidsoverlast en toename van fijnstof. Aan de achterzijde van hun appartement zijn geen voorzieningen getroffen om deze mogelijke overlast tegen te gaan. Reclamanten geven aan dat indien geen adequate maatregelen hier tegen worden genomen, zij zich zullen verzetten tegen de plannen van het Middenplein.

Beantwoording

- a. Dat deel van de Dorpsstraat kent twee wijzigingsgebieden. Eén daarvan loopt over de percelen Dorpsstraat 93 tot en met 109 en is bedoeld voor de ontwikkeling van het Middenplein. Het andere wijzigingsgebied ligt daar tegen aan en loopt over de percelen Dorpsstraat 111 en 111a. De toekomstige bebouwing van het laatst genoemde wijzigingsgebied kan volgens de bijbehorende regels (artikel 12.6 van de Regels uit het bestemmingsplan) geen hogere goothoogte van 6m en nokhoogte van 12m (2 lagen met kap) krijgen. Dit is wat betreft beide hoogten vergelijkbaar met het gebouw waar reclamanten zelf in wonen. Gezien de toegestane afmetingen van de toekomstige gebouwen en het feit dat reclamanten wonen in een centrumgebied, vinden wij de mogelijke ontwikkelingen in het bedoelde wijzigingsgebied geen onevenredige inbreuk maken op de privacy van reclamanten.
- b. Voor de percelen van Dorpsstraat 93 tot en met 109 is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is gedaan met het oog op het toekomstige Middenplein. De manier waarop het toekomstige Middenplein wordt ingericht is nog niet duidelijk. Als de plannen verder vorm krijgen kan worden ingeschat wat de verkeersaantrekkende werking wordt en worden ook de parkeermogelijkheden verder ingevuld. Dan beoordeelt de gemeente ook of geluidonderzoek nodig blijkt. Geluid en luchtkwaliteit zullen in de afwegingen rond de toekomstige invulling van het Middenplein worden betrokken. Wat luchtkwaliteit (fijn stof) betreft kan nog worden opgemerkt dat 100 tot 124 parkeerplaatsen nauwelijks zullen bijdragen aan een toename van de concentratie fijn stof. Overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen is voor "Centrum Enter" niet aan de orde, wat blijkt uit luchtkwaliteitsberekeningen die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**3. De heer J.J. Voortman en mevrouw T.J. Hommes, Dorpsstraat 153, 7468 CJ Enter
Zienswijze**

Reclamanten geven aan sinds kort eigenaar te zijn van de woning aan Dorpsstraat 153 in Enter. Gezien de ouderdom van het huis hebben zij de wens een en ander uit te breiden en te verbouwen aan de woning. Zo hebben reclamanten onder meer het plan het hoofdgebouw uit te breiden. De beoogde uitbreiding past echter niet binnen het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan. In een bijlage hebben reclamanten de gewenste grootte van het bouwvlak aangegeven. Dit komt neer op gelijktrekking met de achterzijde van het hoofdgebouw van de bureu (nr. 151) en het parallel trekken van het bouwvlak aan de zijdelingse perceelsgrens met een afstand tot 3 meter tot die zijdelings perceelsgrens.

Beantwoording

Het gelijk trekken van de achtergevelrooilijn betekent dat deze circa een meter naar achter wordt geschoven. Gezien het feit dat de breedte van het bouwvlak op het perceel relatief smal is en verschuiving van de rooilijn minimaal en niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, hebben wij hier geen bezwaren tegen. Dat ligt echter anders ten aanzien van de zijgevelrooilijn. Wanneer het bouwvlak met een afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrens met deze grens gelijk zou lopen, bestaat de mogelijkheid een schuin lopende gevel te bouwen. Stedenbouwkundig past dit niet in het straatbeeld en zal een onrustig beeld te geven vanaf de openbare weg.

Conclusie

Het bouwvlak wordt aan de achterzijde met circa een meter vergroot. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**4. De heer F.W.M. ten Berge, Dorpsstraat 93, 7468 CG Enter
Zienswijze**

- a. Reclamant geeft aan dat volgens het ontwerpbestemmingsplan op zijn perceel de bestemming "wonen" rust. De geluidstudio van reclamant ligt niet binnen het bouwvlak en heeft geen nadere aanduiding binnen het bestemmingsplan. Dit is eerder wel afgesproken. Reclamant geeft aan dat in een brief van het college van 28 maart 2008 (kenmerk UIT2008-00908) staat beschreven dat de gemeente in principe bereid is de bestemming voor het onderhavige perceel te wijzigen in de bestemming "centrum". Reclamant verzoekt hier dan ook toe. Tevens verzoekt hij om onder artikel 5.1 van de planregels "geluidstudio" aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen.
- b. Reclamant verzoekt tevens om de grootte en de ligging van het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de reeds aanwezige bebouwing op het perceel met daarbij de maximale uitbreidingsmogelijkheid zoals ook elders in het ontwerpbestemmingsplan veelvuldig is toegepast.
- c. Reclamant verzoekt tevens voor zijn perceel aan Dorpsstraat 101 hetgeen onder b genoemd staat.
- d. Reclamant wijst er op dat het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" niet overeenkomt met het gebied dat voor ontwikkeling van het Middenplein in aanmerking komt zoals dat recent aan de gemeenteraad is voorgelegd. Volgens reclamant is het gebied nu groter geworden nu nr. 109 ook binnen het gebied ligt. Reclamant benadrukt dat hij graag medewerking wil verlenen aan de totstandkoming van het Middenplein. Hij wil echter zijn belangen bestemmingsplantechnisch geborgd zien indien het Middenplein onverhoopt toch niet tot stand mocht komen. Reclamant is niet geheel duidelijk hoe het wijzigingsgebied 2 voor eventuele deelinvullingen in dit gebied toegepast kan worden en welke consequenties dit dan voor de eventuele toekomstige ontwikkelingen op de percelen (nr. 93 en 101) van reclamant heeft.

Beantwoording

- a. De brief waar reclamant naar refereert heeft direct verband met de ontwikkeling van het Middenplein. Zoals reclamant weet zijn deze ontwikkelingen in volle gang. Wanneer het totaalplan gereed is, wordt hiervoor een wijzigingsplan dat past binnen de kaders gegeven in het onderhavige plan, opgesteld. Dan wordt zoals gesteld in de aangehaalde brief uit 2008 de

bestemming gewijzigd in onder meer "centrum". Wel hebben wij begrip voor het feit dat het huidige gebruik dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Enter" om het huidige gebruik veilig te stellen wanneer om wat voor reden dan ook, de ontwikkeling van het Middenplein geen doorgang vindt. De verbeelding en de regels zijn hierop dan ook aangepast.

- b. Zie hiervoor de beantwoording onder a. Het bouwvlak omvat nu tevens de reeds aanwezige hoofdbebouwing.
- c. De methodiek van het bestemmingsplan bestaat er uit dat bouwvlakken worden aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Bijgebouwen hoeven niet binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Hiervoor gelden andere maxima (zie hiervoor de Regels van het bestemmingsplan). Het hoofdgebouw op het perceel Dorpsstraat 101 wordt volledig gedekt door het opgenomen bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wij zien dan ook geen reden de verbeelding aan te passen.
- d. Het wijzigingsgebied is inderdaad groter dan de plannen van het Middenplein op dit moment zijn. Dit is bedoeld om de planvorming van het Middenplein enige flexibiliteit te geven. Er bestaat hierdoor echter geen verplichting het gebied in deze omvang te wijzigen. De bestemming wijzigen van slechts een deel van het gebied is ook mogelijk. Het bepaalt dus niet de grootte van het gebied voor het Middenplein.

Conclusie

De verbeelding en de regels zijn aangepast conform het huidige gebruik van het perceel aan de Dorpsstraat 93. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

5. Lanen & Standhardt, Postbus 14057, 3508 ND Utrecht

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen voor "wro-zone - wijzigingsgebied 2". Reclamant is van mening dat de onderbouwing van de winkelvoorzieningen in het bestemmingsplan uiterst summier is. In de toelichting wordt weliswaar gerefereerd aan de distributieplanologische aspecten aan een koopstromenonderzoek uit 2005, maar deze zegt niets over de vraag of de komst van een extra supermarkt zoals voor het Middenplein mogelijk wordt gemaakt, verantwoord kan zijn. Reclamant is van mening dat bij een dergelijke ingrijpende reconstructie van het winkelgebied van Enter een distributie planologisch onderzoek (hierna: dpo) vereist is. Zeker omdat cliënten van reclamant uit eigen onderzoek kunnen concluderen dat wat betreft het aantal en kwaliteit van de in Enter aanwezige supermarkten, de markt volledig gedekt is. Toevoeging van een extra supermarkt, zoals dat wordt mogelijk gemaakt in de wijzigingsbevoegdheid 2 uit het bestemmingsplan, is volgens reclamant dan ook ongewenst. Reclamant geeft aan dat een overbewinkelingsituatie leidt tot verstoring van een gezond en evenwichtig winkelaanbod. Reclamant verzoekt dan ook om de komst van een extra supermarkt binnen het onderhavige wijzigingsgebied tegen te gaan. Reclamant geeft aan dat vanuit de gemeente (ambtelijk) is aangegeven dat grote waarde wordt gehecht aan de flexibiliteit van het onderhavige bestemmingsplan en dat derhalve geen regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. Reclamant wil de gemeenteraad dan ook nadrukkelijk wijzen op het genoemde risico.
- b. Reclamant wijst vervolgens op het ontbreken van wijzigingsgebied 4 in de regels van het bestemmingsplan.
- c. Reclamant geeft aan dat in wijzigingsgebied 2 voor nieuwvestiging naar de bestemming "centrum" het bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) niet meer mag bedragen dan 2500m². De bestemming "centrum" geeft in artikel 5 van de Regels een dergelijke beperking niet. Wellicht omdat de aanwezige bouwvlakken binnen deze bestemming de maximale grootte al aangeeft. Reclamant wijst dan op een onduidelijkheid in het bestemmingsplan doordat de oppervlakte van 2500m² groter is dan de oppervlakte die kan worden opgemaakt uit de reeds aanwezige bouwvlakken binnen de huidige bestemmingen in het wijzigingsgebied. Dit is volgens reclamant rechtsonzeker. Reclamant verzoekt dan ook om of aan te sluiten bij de bestaande bouwvlakken en voor uitbreiding een dpo te eisen die aantoont dat er geen duurzame ontvrichting van de detailhandelstructuur ontstaat, of voor de schrijven dat nieuwvestiging in wijzigingsgebied 2 niet meer mag bedragen dan bijv. 750m² bvo.

Reclamant geeft aan dat een verduidelijking van de Regels nodig is, mocht het zo zijn dat de 2500m² voor detailhandelsvestigingen als totaal van het aantal vierkante meters bedoeld is. Hij verzoekt daarbij dan tevens het maximaal aantal vierkante meters in op te nemen dat voor een individuele vestiging aanvaardbaar wordt geacht.

Beantwoording

- a. Ondanks het feit dat we de flexibiliteit in het bestemmingsplan willen houden, hebben we begrip voor de vrees van reclamant ten aanzien van de mogelijke komst van een 4^e supermarkt in Enter. Dit laatste vinden wij ook onwenselijk. Omdat een supermarkt van enige betekenis een bruto-winkelvloeroppervlak van minimaal 1000 m² nodig heeft, hebben we voor dergelijke grote winkels de eis van een distributieplanologisch onderzoek in de wijzigingsregels van artikel 16 opgenomen. Dit zorgt voor het behoud van een gezond en evenwichtig aanbod van supermarkten, maar behoud ook de flexibiliteit in het bestemmingsplan die nodig is in een centrum.
- b. De regels voor "wro-zone – wijzigingsgebied 4" staan in artikel 12.6 van de Regels. Dit heeft te maken met het feit dat dit gebied in tegenstelling tot de andere 3 wijzigingsgebieden over meerde bestemmingen heen ligt.
- c. Naar onze mening geeft de wijzigingsbevoegdheid voldoende objectieve begrenzing aan eventuele nieuwe ontwikkelingen in wijzigingsgebied 2. De genoemde functiewijziging heeft niet alleen betrekking op de functie. In een eventueel wijzigingsplan is het ook mogelijk de bouwvlakken anders naar te leggen. Daarbij is de gemeente uiteraard gebonden aan de kaders zoals de aangegeven maximale oppervlakte boven- en ondergronds, die nu in de wijzigingsregels staan.

Conclusie

In de wijzigingsregels is de voorwaarde van een distributieplanologisch onderzoek opgenomen voor de vestiging van een winkel met een bruto-winkelvloeroppervlak dat groter is dan 1000 m². Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Sanders Supermarkten, Ir. Hanlostraat 15, 7547 RD Enschede

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om te bestemmingen in het wijzigingsgebied 2 in de bestemming "centrum" veranderen. Volgens reclamant is de onderbouwing daarvoor in de toelichting met enkel een verwijzing naar een koopstromenonderzoek uit 2005, te summier. Bij een dergelijk ingrijpend plan in het centrum dient volgens reclamant een nieuw dpo te worden uitgevoerd. Uit eigen onderzoek van reclamant is gebleken dat de in Enter aanwezige supermarkten, de markt volledig dekken en dat er geen ruimte meer is voor een extra supermarkt. Reclamant geeft aan dat een extra supermarkt leidt tot overbewinkeling en tot een duurzame ontwrichting van de markt. Reclamant verzoekt dan ook om in het bestemmingsplan een regeling om te nemen die de komst van een extra supermarkt tegen gaat.
- b. Reclamant wil benadrukken dat zij geen bezwaar hebben tegen plannen die het centrum van Enter verbeteren en versterken, mits dit niet leidt tot ontwrichting van de huidige detailhandelstructuur.

Beantwoording

- a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 4a.
- b. Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

In de wijzigingsregels is de voorwaarde van een distributieplanologisch onderzoek opgenomen voor de vestiging van een winkel met een bruto-winkelvloeroppervlak dat groter is dan 1000 m².

7. A.J.M. aan de Stegge, Wolfesweg 1, 7468 RW Enter

Zienswijze

Reclamant benadrukt dat hij uiteraard medewerking wil verlenen aan het Middenplein. Reclamant wil echter zijn huidige belangen en activiteiten bestemmingsplantechnisch gewaarborgd zien totdat volledige zekerheid is verkregen over de ontwikkeling van het Middenplein.

Reclamant wijst er op dat de bestemming op zijn perceel achter Dorpsstraat 93 in het ontwerpbestemmingsplan "bedrijf" met de nadere aanduiding "opslag" heeft. Echter op de bijbehorende bedrijvenlijst staat geen bouw- of aannemersbedrijf vermeld. Dit komt derhalve niet overeen met de huidige activiteiten op het perceel. Hiervoor verwijst reclamant naar een kopie van een brief van de gemeente betreffende een melding inzake de Wet milieubeheer, waarin de huidige activiteiten opgesomd staan. Reclamant verzoekt de huidige activiteit in de bedrijvenlijst op te nemen.

Beantwoording

Wij hebben begrip voor het feit dat reclamant het huidige gebruik veilig wil stellen. Daarvoor dient dit gebruik te worden opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Enter" voor het geval het Middenplein om wat voor reden dan ook geen doorgang vindt. De verbeelding en de regels zijn hierop dan ook aangepast.

Conclusie

De verbeelding en de regels zijn aangepast conform het huidige gebruik van het perceel.

8. De heer P.C. Bodewiltz, De Zonnedaauw 20, 7685 DT Albergen

Zienswijze

- a. De zienswijze is gericht op de beschreven parkeerbalans in paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. De EOv is van mening dat het zeer beperkte onderzoek (parkeerbalans) geen gezonde basis biedt voor de conclusies welke gedaan zijn. Reeds in 2005 heeft de EOv de juistheid en volledigheid van de inhoud van het rapport uit 2005 bevestigd. In de periode 2005-2009 is fors onttrokken aan de publiekelijke parkeerplekken als gevolg van diverse uitbreidingen en verbouwing in de Dorpsstraat. Derhalve onderschrijft de EOv de conclusies niet (acceptabel overschot in 2020).
- b. De ruimtelijke ontwikkelingen (pag. 21 bovenaan) in termen van het Middenplein inclusief 125 parkeerplekken zijn dermate bepalend geweest voor de parkeerdiscussie met de leden van de gemeenteraad, dat deze feiten vastgelegd dienen te worden als "aanname" in de ruimtelijke ontwikkelingen.
- c. Reclamant merkt op dat handhaving van blauwe zones de afgelopen jaren dermate marginaal is geweest dat het beschreven causale verband met een positieve invloed op de parkeerdruk in de Dorpsstraat in Enter sterk is overtrokken.

Beantwoording

- a. De bedoelde parkeerbalans heeft een andere functie dan reclamant aanneemt. De parkeerbalans is bedoeld om de vergelijking te maken tussen het daadwerkelijke huidige gebruik met de daarbij behorende parkeerdruk en het te verwachten toekomstige gebruik met de daarbij behorende parkeerdruk in het plangebied. Dit heeft te maken met het feit dat de bestemming "centrum" meerdere functies toelaat dan de huidige bestemming (winkels) toelaat. Om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van deze verruiming dient goed bekeken te worden of een dergelijke verruiming invloed heeft op het parkeren. De parkeerbalans wijst uit dat er een minimale verschuiving van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van de functiewijziging te verwachten is. In 2009 is ook voor Enter een parkeervonds ingesteld. Deze biedt ruimte voor ondernemers die bij b.v. een uitbreiding geen voldoende ruimte op het eigen terrein hebben om daar de vereiste parkeerplaatsen aan te leggen, dit op eigen kosten door de gemeente in de openbare ruimte aan te laten leggen. De gemeente is dan gehouden deze parkeerplaats(en) binnen 10 jaar aan te leggen binnen een straal van 1000m van de betreffende ontwikkeling.

- b. Het bestemmingsplan is niet het instrument om het aantal parkeerplaatsen vast te leggen. Theoretisch is het namelijk mogelijk dat het Middenplein geen doorgang vindt en er een geheel ander plan ontwikkeld wordt met een kleinere omvang, waar geen ruimte is voor een dergelijk aantal parkeerplaatsen. Wanneer de plannen voor het Middenplein definitief zijn is de tijd rijp om daarover (indien nodig) met elkaar in overleg te treden. Dit zal te zijner tijd gebeuren bij het opstellen van het wijzigingsplan voor het betreffende gebied.
- c. De handhavingsacties hebben inderdaad weinig effect als de regelmaat hiervan ontbreekt. Regelmatig is hierover met de politie contact geweest hetgeen (tijdelijk) tot verbetering heeft geleid. We onderkennen dat de handhaving beter kan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

9. M.P.C. Homan, Erve de Plecht 26, 7468 JP Enter

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het perceel gelegen tussen Dorpsstraat 153 en 157. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming "verkeer- en verblijfsgebied" met de nadere aanduiding "parkeerterrein". Hierbij verwijst reclamant naar een eerder in 2005 ingediend bezwaar tegen het bestemmingsplan uit 2005. Het perceel is door reclamant aan de heer Ten Berge als parkeerterrein in bruikleen gegeven. Belangrijke reden daarvoor is dat het perceel werd gebruikt als vuilstortplaats. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. Reclamant wil deze bestemming graag behouden.
- b. Reclamant is verbaasd te moeten ontdekken dat het perceel (weer) als parkeerterrein bestemd is. Nadat de brief in 2005 gestuurd is door reclamant, heeft reclamant naast een brief in maart 2006 over de te verwachte datum van de behandeling van het bezwaar (april/mei 2006) een laatste brief in oktober 2006 gehad. Hierin werd aangegeven dat onbekend was wanneer de behandeling plaats zou vinden. Daarna heeft reclamant niets meer vernomen tot 24 februari van dit jaar.

Beantwoording

- a. Het klopt dat in het huidige bestemmingsplan "Enter" het perceel een woonbestemming heeft. Het perceel is echter nooit, althans zover na te gaan, bebouwd geweest. Het perceel is vanaf 1992 (luchtfoto) in gebruik als parkeerterrein. Dit wordt onderschreven door de overeenkomst die reclamant in 1991 gesloten heeft met de heer Ten Berge over het gebruik van het perceel als parkeerterrein ten behoeve van tegenover gelegen ondernemingen. Reclamant heeft dus al die tijd bewust ingestemd met het huidige gebruik. Ook al die jaren is het perceel meegenomen in parkeeronderzoeken als privéparkeerterrein welke ruimte biedt aan 24 parkeerplaatsen. Met het bestemmen van de percelen is gekeken naar het huidige gebruik van het perceel. Gezien het feit dat de bouwmogelijkheid op het perceel al zeker 26 jaar (vanaf inwerkingtreding huidige bestemmingsplan "Enter") ongebruikt is gelaten en dat het perceel al die tijd een belangrijke functie voor het parkeren in Enter vervult (ondersteund door een huurovereenkomst), is gekozen voor de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" met de andere aanduiding "(p)" voor parkeerterrein.
- b. In 2005 heeft reclamant inderdaad dezelfde zienswijze ingediend. Echter toen waren we dezelfde mening toegedaan als nu. Destijds heeft het bestemmingsplan geen doorgang gevonden vanwege de stagnatie in de ontwikkelingen van het Middenplein. Reclamant heeft dan ook nooit inhoudelijk een reactie van de gemeente gehad op zijn zienswijze tot nu, in deze nieuw gestarte procedure.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

10. Café & Zalencentrum "De Kröl" en Ten Berge Hairstylers, resp. Dorpsstraat 158a en 158b, 7468 CT Enter

Zienswijze

Reclamanten huren grond als parkeerterrein tegenover genoemde ondernemingen om daarmee in hun parkeerbehoefte te voorzien. Omdat zij het terrein van een particulier huren, hebben zij geen grip op de continuïteit van het gebruik van het perceel als parkeerterrein. Reclamanten wijzen op de komst van 2 kinderdagverblijven in de buurt van ondernemingen van reclamanten. Daarnaast zien zij dat in het ontwerpbestemmingsplan behoorlijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt bij Roetgerink Mode en het oude pand van Dreijerink, waar dan tevens de bestaande parkeerbestemming opgeheven is. Reclamanten geven aan benieuwd te zijn naar de realisering van de parkeerbehoefte behorende bij de genoemde ontwikkelingen. Wanneer dit prima is veiliggesteld en dit door het college aan ons is uitgelegd, staan reclamanten positief tegenover deze ontwikkelingen.

Beantwoording

De richtlijnen voor de berekening van de aantallen te realiseren parkeerplaatsen komen voort uit publicatie 182 van de CROW. In deze publicatie worden per bedrijfstak/inrichting de parkeerkencijfers weergegeven, een en ander afhankelijk van de stedelijkheidsgraad.

Bij de ontwikkelingen van het kinderdagverblijf en Dreijerink zijn deze richtlijnen gebruikt voor de berekening van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Voor het kinderdagverblijf is de conclusie geweest dat voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Bij het plan Dreijerink worden de berekende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van Roetgerink voor zover deze bovengronds plaatsvindt, is een overeenkomst gesloten met de gemeente waarin de gemeente op kosten van de ontwikkelaar extra parkeerplaatsen bij de Krompatte aanlegt waar het personeel van Roetgerink de auto neer gaat zetten. Dit in combinatie met de reeds aanwezige eigen parkeerplaats van Roetgerink aan de Athanasiastraat. Het voorliggende bestemmingsplan "Centrum Enter" biedt echter voor Roetgerink ook de mogelijkheid ondergronds te bouwen. Bij deze extra m² bruto-vloeroppervlak hoort uiteraard ook een aantal parkeerplaatsen. Hierover is nog niets geregeld. Tot die tijd geeft dit de gemeente wel de mogelijkheid om op grond van de Bouwverordening een eventuele aanvraag om bouwvergunning te weigeren.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

11. Ross Advocaten, Postbus 243, 6900 AE Zevenaar

Zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat met het college is overeengekomen dat de garageboxen inclusief het ontsluitingsweggetje naar de garageboxen gelegen achter het perceel Dorpsstraat 85, de bestemming "garageboxen" zou krijgen met daarbij het onderscheid tussen "bebouwd" en "onbebouwd". In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden echter de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" gekregen. Reclamant verzoekt om de bestemming aan te passen aan hetgeen met de gemeente is overeengekomen.
- b. Bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid uit het bestemmingsplan tot het dichtbouwen van de Dorpsstraat in Enter. Hierdoor zouden de achterliggende erven niet meer kunnen worden ontsloten of de ontsluiting niet meer adequaat kunnen plaatsvinden. Hierbij verwijzen appellanten nadrukkelijk naar het perceel met de bestemming "Bedrijf" en functieaanduiding "opslag", gelegen achter het perceel plaatselijk bekend als Dorpsstraat 89 in Enter.
- c. Het toegangsweggetje naar het terrein achter Bommerbroekseweg 2c is onvoldoende breed om als toegangsweg naar garageboxen te dienen. Uitkomend op de Bommerbroekseweg als één van de belangrijkste verkeersaders van het dorp, ontstaat er naar mening van appellanten een verkeersonveilige situatie. De gemeente zou daarbij nooit onderzoek hebben gedaan naar het aantal verkeersbewegingen per dag.

- d. De bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" in het onderhavige bestemmingsplan levert een verslechtering op ten opzichte van de bestemming "openbaar erf" in het eerdere bestemmingsplan.
- e. Bezwaar bestaat tegen het planologisch mogelijk maken van 8 garageboxen. De daarbij behorende verkeersafwikkeling zou onvoldoende gewaarborgd zijn. Tevens wordt aangegeven dat het gebruik van de garageboxen voor een deel bedrijfsmatig van aard is (opslag).
- f. De gemeente heeft ondanks het advies van de Dienst Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid geen aandacht besteed aan de problematiek rond de opsplitsing van panden. Doordat panden horizontaal gesplitst kunnen worden, zullen er alleen nog maar meer problemen ontstaan met betrekking tot de ontsluiting van bedrijven.
- g. Onder de bestemming "Centrum" vallen dermate veel functies die in dat zelfde bestemmingsplan ook een aparte bestemming krijgen, waardoor het bestemmingsplan onvoldoende goed planologisch onderbouwd is.
- h. Bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid om 80% van de buiten het bouwvlak gelegen oppervlak te bebouwen, en tegen de mogelijkheid om bijgebouwen met een hoogte van 8m te bouwen. Uit het oogpunt van ruimtelijke planologie is dit onwenselijk en past dit niet binnen een dorpsomgeving.
- i. Bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid uit het bestemmingsplan om op het weggetje en achterliggend terrein (met de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied) andere bouwwerken met een maximumhoogte van 8,5m op te richten.
- j. Omdat op het moment van verzenden van de zienswijzen nog onzeker is of er een oplossing in het geschil tussen cliënten van reclamant en de gemeente komt, houdt reclamant zich het recht voorbehouden deze zienswijze nog nader aan te vullen. Bij brief van 16 augustus 2011 (ontvangen op 18 augustus 2011) is deze aanvulling gekomen. Deze brief bevat een herhaling van de reeds ingediende zienswijze. Enige toevoegingen zijn dat reclamanten opmerken dat de wijzigingsbevoegdheid voor hun woning als enige in de omgeving een nokhoogte van 4 meter mag hebben. Reclamanten verzoeken dan ook om de nokhoogte aan te passen naar een meer gangbare nokhoogte van 10 meter, net als het naastgelegen perceel aan de Bornebroekseweg 2d.

Beantwoording

- a. Per abuis is de afspraak zoals overeengekomen tussen reclamanten en de gemeente maar deels in het ontwerpbestemmingsplan terecht gekomen. Ondanks de beëindiging van het mediationtraject hebben de garageboxen toch de nadere aanduiding "garage" binnen de bestemming "verkeer- en verblijfsgebied" gekregen. Het ontsluitingsweggetje heeft nu ook in het vast te stellen bestemmingsplan de nadere aanduiding "garage" zonder bouwvlak gekregen. Niet in de zienswijze genoemd, maar wel overeengekomen tijdens het inmiddels beëindigde mediationtraject met reclamanten, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan ook aan het stuk grond gelegen tussen de garageboxen de bestemming "groen" gegeven. Tevens is de mogelijkheid om binnen de bestemming "groen" te parkeren weggehaald uit de bijbehorende Regels van het bestemmingsplan. Dit staat het huidige gebruik op andere plekken binnen het plangebied niet in de weg.
- b. Een bestemmingsplan bevat alleen bepalingen die het toegestane gebruik van de gronden beschrijft, de zogenaamde "toelatingsplanologie". Met betrekking tot de bedoelde percelen wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan de ontsluiting van de achterterreinen mogelijk maakt (niet belemmert). Het voert de gemeente te ver om in het bestemmingsplan de ontsluitingen voor de achtergelegen terreinen te regelen. Naar mening van de gemeente behoort dit tot de verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. Overigens wordt opgemerkt dat de eigenaar van het perceel aan de Dorpestraat 89 dezelfde is als die van het achtergelegen perceel met de bestemming "Bedrijf" en functieaanduiding "opslag". De gemeente mag er vanuit gaan dat de eigenaar de ontsluiting en dus de bruikbaarheid van dat perceel zelf in stand houdt.
- c. De bedoelde toegangsweg is een bestaande situatie. Al in het (nu nog geldende) bestemmingsplan "Enter" (van begin jaren 80) is deze weg opgenomen. De weg heeft ook altijd deze breedte gehad. Met de actualisering van het bestemmingsplan wordt door de gemeente aangesloten bij de nieuwe systematiek van bestemmen. De bestemming "openbaar erf" kennen we niet meer. Deze bestemming regelde de toegang tot de aanliggende percelen. Met de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" en de inrichting van de toegangsweg is dit niet anders.

De toegangsweg leidt alleen naar de aanliggende percelen en de daarop gelegen garageboxen. Het gebruik van de weg anders dan door bestemmingsverkeer wordt dermate gering geacht, dat een afwijkende wijze van bestemmen voor dit soort wegen in de rest van de gemeente niet nodig wordt geacht.

Opgemerkt wordt dat meerdere particuliere uitritten uitkomen op de Bornebroekseweg. De onderhavige toegangsweg is daar één van. Bij de verlening van de vrijstelling en bouwvergunning voor de uitbreiding van het pand aan Dorpsstraat 83 (daar waar eerst theoretisch mede een ontsluiting zat naar de garageboxen) zijn technische verkeersstellingen gehouden op de toegangsweg naast de woning van appellanten. Deze hebben uitgewezen dat het gaat om een gemiddeld 30 verkeersbewegingen per dag. Dit is voor het college geen aanleiding geweest om aan te nemen dat het hier gaat om een onacceptabele situatie, voor zowel de verkeersveiligheid als voor de door appellanten ervaren overlast.

d. Zie het verweer onder b.

e. De bedoelde garageboxen zijn al bij het verlenen van een bouwvergunning en de daarbij behorende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelegaliseerd. Deze verleende vrijstelling is opgenomen in het bestreden bestemmingsplan. Daarbij heeft het college het ruimtelijk aanvaardbaar geacht dat op die plek 8 garageboxen (naast de 9 bestaande garageboxen) konden worden gelegaliseerd. Appellanten hebben tegen dit vrijstellingsbesluit bezwaar gemaakt, welke door ons ongegrond zijn verklaard. Ten tijde van het schrijven van het verweerschrift loopt hiertegen nog de beroepstermijn.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar ons verweer onder b. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het aantal van 30 verkeersbewegingen nog niet maakt dat daarmee er een verkeersonveilige situatie ontstaat.

Het eerdere illegale gebruik door het gebruik van de garageboxen voor bedrijfsmatige opslag is inmiddels na handhaving door de gemeente beëindigd.

f. Appellanten hebben naar onze mening de brief 7 juni 2005 in het kader van het vooroverleg van de Dienst Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verkeerd geïnterpreteerd (zie bijlage 2). Hierin wordt geenszins verwezen naar het horizontaal opsplitsen van panden. Wellicht ten overvloede merken wij op dat in 2010 de provincie Overijssel opnieuw om een reactie in het kader van het vooroverleg gevraagd. Daarbij hebben zij aangegeven dat in het plan geen provinciaal belang zit. De mogelijkheid van opsplitsen van de panden vinden wij ruimtelijk acceptabel, omdat de maximale oppervlakte met een eventuele opsplitsing niet toeneemt. De problematiek rondom ontsluiting van bedrijven zien wij niet en is ons ook verder niet bekend. De bereikbaarheid van de panden is bij opsplitsing een verantwoordelijkheid van de gebruikers zelf. Deze zijn gebonden aan de kaders die daarvoor gelden.

g. Zoals staat verwoord in de toelichting (par. 1.1, "Juridische status" en par. 6.2.3 "Centrum") van het bestreden bestemmingsplan is het van de gemeente een bewuste keuze geweest om juist de bestemming "Centrum" ruimer te omschrijven dan het (nu nog geldende) bestemmingsplan "Enter" is neergelegd. Gebleken is dat de mogelijkheid tot het makkelijk uitwisselen van functies past bij de dynamiek van een centrumgebied. Ook de wens van zo veel mogelijk te dereguleren heeft daarbij een rol gespeeld. Voor percelen die meer gelegen zijn in het noorden en zuiden van het centrumgebied is juist gekozen voor een bestemming die past bij de huidige functie van de percelen en dus specifiek van aard zijn.

h. Het centrum van Enter heeft zich net als in de meeste centra, door de jaren heen ontwikkeld als een dicht bebouwd gebied. De gemeente maakt het in artikel 5.2.2 van de Regels behorende bij het bestemmingsplan inderdaad mogelijk om 80% van de oppervlakte van de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor 80% te bebouwen met bijgebouwen en overkappingen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op deze gronden wordt in datzelfde artikel echter beperkt tot een maximum van 250 m². Gezien de ligging van de gronden en gemiddelde grootte van de percelen acht de gemeente een dergelijk maat ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Hierbij is mede gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden voor de ondernemers.

Om diezelfde reden wordt een bouwhoogte van 6m voor bijgebouwen ruimtelijk niet onaanvaardbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3m. Dit betekent dat de bouwhoogte van 6m wordt behaald door het plaatsen van een kap met een dakhelling van maximaal 45°. In het (nu nog geldende) bestemmingsplan

"Enter" binnen de bestemming "winkels" mag de goothoogte van een bijgebouw overigens maximaal 4m bedragen.

- i. Het gaat hier om andere bouwwerken die moeten passen binnen de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied". De bedoelde Regel maakt het mogelijk om bijvoorbeeld op andere gronden met deze bestemming een ANWB-bewegwijzering mogelijk te maken. Doordat het bedoelde terrein naast en achter de woning van appellanten een functieaanduiding "garage" heeft en de weg alleen een toegangsweg naar de achterliggende percelen heeft, vormt het bedoelde voorschrift geen bedreiging voor appellanten.
- j. Slechts binnen de termijn van ter inzage legging is het mogelijk de reeds ingediende zienswijze aan te vullen. De zienswijze uit de brief van 18 augustus 2010 ligt ver buiten de genoemde termijn. Uit artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht en jurisprudentie (LJN: AS7240, Raad van State, 200405955/1) blijkt dat latere (loes: buiten de gestelde termijn) verduidelijking van de reeds ingediende zienswijze mogelijk is. Nieuwe gronden buiten de termijn zijn echter niet toegestaan. De punten uit de brief van 18 augustus bevatten een herhaling van de reeds ingediende zienswijzen en een nieuwe zienswijze ten aanzien van de nokhoogte van de woning van reclamanten. De herhaling van de zienswijzen behoeven geen verdere beantwoording, omdat dat hierboven al is gebeurd. Ten aanzien van de zienswijze over de nokhoogte van de woning van reclamanten gaat het niet om een nadere motivering van de reeds ingediende zienswijze, maar om een nieuw punt. Deze laatste zienswijze laten wij dan ook buiten beschouwing. Zonder inhoudelijk in te gaan op het verzoek willen wij nog wel ter verduidelijking opmerken dat de maat van 4 meter betrekking heeft op de maximaal toegestane goothoogte en niet de nokhoogte.

Conclusie

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn aangepast conform hetgeen in de mediation is afgesproken. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Behorende bij besluit van

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Wierden van 20 juni 2011

nr. Raad 2011-318

