



GEMEENTE WIERDEN

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof'

Datum: 29 oktober 2013

Nummer: RAA-13-00686

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de bij dit besluit behorende "Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof" en de zienswijzen niet overnemen;
2. in te stemmen met de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof";
3. het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening De Klomphof" met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2013000010 gewijzigd vast te stellen;
4. de inspecteur ILT en Gedeputeerde Staten schriftelijk verzoeken een verklaring van geen bezwaar af te geven voor het eerder bekendmaken van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening De Klomphof";
5. voor het plangebied De Klomphof geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan De Klomphof vast te stellen en in de plaats te stellen van de ter plaatse geldende welstandscriteria.

Burgemeester en wethouders van Wierden,

de secretaris

de burgemeester

R.B. van den Brink

ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 3 december 2013

Gemeenteraad van Wierden,

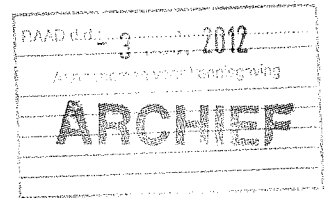
de griffier,

de voorzitter

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben





Adviesnota over Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof

Aanleiding

Het ouderenencomplex De Klomphof voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) en gemeente willen het plangebied gezamenlijk herontwikkelen. Op 5 juli 2013 is de samenwerkingsovereenkomst door beide partijen getekend. SWWE is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen en de gemeente voor de inrichting van de openbare ruimte.

Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt en de benodigde onderzoeken uitgevoerd. In 3 fasen (planperiode 2014-2021) worden in totaal 128 woningen terug gebouwd. Het aantal woningen in De Klomphof wordt daarmee verdubbeld ten opzichte van het huidige aantal van 66 woningen. Dit is ook nodig omdat door de vergrijzing de vraag naar deze woningen toeneemt. De plannen bestaan uit 113 appartementen verdeeld over 4 gebouwen en 15 grondgebonden woningen in de sociale huursector. De nieuwe appartementen hebben een oppervlak van 80-85 m² en krijgen alle twee slaapkamers. De woningen moeten in de toekomst ook geschikt zijn om zorg te verlenen en beschikken daarom over brede deuren, een grote badkamer en hebben geen drempels.

In het appartementengebouw aan de Marktstraat komen 47 appartementen. Vervolgens worden langs de Schoolstraat 3 appartementengebouwen gerealiseerd met elk 22 appartementen. Aan de Wethouder Van Buurenstraat komen 10 half geschakelde seniorenpatiowoningen. Tot slot worden ten oosten van de Erve Kielweg 5 vrijstaande seniorenwoningen gebouwd. Alle woningen in het plangebied zijn bestemd voor de doelgroep senioren.

Naast de bebouwing worden ook de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur aangepakt. In de nieuwe situatie wordt door behoud van de bomenlaan aan de Schoolstraat, zichtlijnen tussen de gebouwen en de aanleg van een park een groene uitstraling nagestreefd.

In uw vergadering van 20 augustus 2013 heeft u ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan 'Wierden-dorp, herziening De Klomphof'. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 22 augustus 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Zorg voor voldoende ouderenhuisvesting. Herontwikkeling Klomphof is als actiepoint benoemd in het programma Prettig wonen in Wierden uit de NMJB 2014-2016.

Relatie samenwerking WT4

De verbeelding en digitalisering van het bestemmingsplan is door een collega van de gemeente Hellendoorn uitgevoerd.

Advies

De raad voorstellen:

1. in te stemmen met de bij dit besluit behorende "Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof" en de zienswijzen niet overnemen;
2. in te stemmen met de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof";
3. het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening De Klomphof" met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2013000010 gewijzigd vast te stellen;





GEMEENTE WIERDEN

4. de inspecteur ILT en Gedeputeerde Staten schriftelijk verzoeken een verklaring van geen bezwaar af te geven voor het eerder bekendmaken van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening De Klomphof";
5. voor het plangebied De Klomphof geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan De Klomphof vast te stellen en in de plaats te stellen van de ter plaatse geldende welstandscriteria.

Argumenten

1. *Er zijn twee zienswijzen ingediend*

Tijdens de terinzageperiode van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Mevrouw R. Huisjes-Veldhuis, Wethouder van Buurenstraat 9, 7642 AV Wierden (ingeboekt op 17 september 2013 onder nummer IN2013-35558)
2. Familie Aalderink, Markstraat 42 en 44, 7642 AM Wierden (ingeboekt op 27 september 2013 onder nummer IN2013-35703)

In de bij dit besluit behorende notitie behandeling zienswijzen zijn de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. Hieronder volgt een korte toelichting. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de notitie behandeling zienswijzen.

1. Mevrouw Huisjes wil het recht op planschade behouden. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen;
2. De familie Aalderink heeft inhoudelijk geen bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan en geeft de gemeente enkele suggesties mee. Deze suggesties hebben voornamelijk betrekking op de uitvoering en niet zozeer op het bestemmingsplan. Waar mogelijk worden de suggesties overgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Er zijn drie ambtshalve wijzigingen*

1. Uit het archeologisch bureau- en veldonderzoek bleek dat een verkennend karterend booronderzoek nodig was. De conclusies van dit booronderzoek zijn in paragraaf 4.3 van de toelichting opgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
2. Het bouwblok van het gebouw aan de Marktstraat aan de noordzijde is iets uitgebreid. Uit de bouwplantoets bleek dat de bergingen van de appartementen verplicht op de begane grond moeten worden gerealiseerd. In het concept-bouwplan was hier geen rekening mee gehouden.
3. De begrenzing tussen het bouwvlak met maximale bouwhoogte van 13 m en 10 m van het gebouw aan de Marktstraat is iets in noordelijke richting verschoven ten behoeve van de galerij, lift en trappenhuis. Hier was in het ontwerp-bestemmingsplan geen rekening mee gehouden.

In de staat van wijzigingen zijn deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

3.1 *Voor de herontwikkeling van De Klomphof is een bestemmingsplanherziening nodig*

De plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan Wierden. Het bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof is daarom in procedure gebracht. Door het bestemmingsplan ontstaat er een juridisch juiste situatie door het plangebied op de juiste (passende) manier te bestemmen. Door de twee ambtshalve wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

3.2 *De huidige bewoners, omwonenden en de gemeenteraad zijn over de plannen geïnformeerd*

De SWWE heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure twee inloopbijeenkomsten voor de huidige bewoners en voor omwonenden gehouden om hen te informeren over de plannen. Ook is het plan op 25 maart 2013 gepresenteerd aan de gemeenteraad.



GEMEENTE WIERDEN

3.3 *Het plan wordt in 3 fasen uitgevoerd*

De 1^e fase, bestaande uit nieuwbouw van 47 appartementen, staat gepland voor 2014-2015. De 2^e fase, bestaande uit 2 x 22 appartementen en 10 grondgebonden woningen, is gepland voor de jaren 2015-2017 en de derde fase, bestaande uit 22 appartementen en 5 grondgebonden woningen voor 2019-2021. Voor de realisatie van de 1^e fase hoeven nu nog geen seniorenwoningen te worden gesloopt. De bewoners van de 2^e fase kunnen direct verhuizen naar de nieuwbouwapartementen van de 1^e fase. In het bestemmingsplan is geregeld dat de nieuwe bebouwing in de 1^e en 2^e fase kan worden gerealiseerd en de nieuwe bebouwing in de 3e fase middels een wijzigingsbevoegdheid kan worden uitgevoerd.

4. *Op grond van de Wro moet toestemming van de inspecteur ILT en Gedeputeerde Staten worden gevraagd*

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het raadsbesluit eerst naar de Inspecteur Leefomgeving en Transport en Gedeputeerde Staten worden gestuurd. Als beide instanties aangeven geen bezwaar te hebben tegen het plan, kan het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder worden bekendgemaakt.

5. *De ontwikkelingskosten zijn geborgd via een samenwerkingsovereenkomst*

Omdat de ontwikkelingskosten zijn geborgd via de Samenwerkingsovereenkomst De Klomphof, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. *De plannen voldoen niet aan de criteria uit de Welstandsnota*

Voor De Klomphof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal worden gebruikt als leidraad en toetsingskader voor bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied. Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het beeldkwaliteitsplan de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied De Klomphof.

Risico's

Bij de realisatie van het bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen van de 1^e en 2^e fase geregeld door middel van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de SWWE. Er hoeft dan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

In de samenwerkingsovereenkomst is ook vastgelegd dat het planschaderisico voor rekening van de gemeente komt. Aangezien de functie van het gebied niet wijzigt (het is en blijft wonen), wordt het planschaderisico als beperkt ingeschat.

Kosten en dekking

De gemeenteraad heeft het benodigde krediet voor de uitvoering van de 1^e en 2^e fase van de Klomphof beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld. De externe kosten voor het bestemmingsplan (onderzoekskosten, opstellen verbeelding en digitalisering van het bestemmingsplan) komen ten laste van het krediet voor De Klomphof.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt in de informatieronde Grondgebied van 26 november 2013 besproken. Afhankelijk of het een akkoord- of bespreekstuk wordt, zal het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 3 of 17 december 2013 ter vaststelling worden aangeboden.

Het vastgestelde bestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken wordt daarna gepubliceerd:

- in de Driehoek
- in de Staatscourant



GEMEENTE WIERDEN

- op de gemeentelijke website
- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Daarna ligt het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen alleen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan en belanghebbenden die niet in staat zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen, een beroep schrift bij de Raad van State indienen. Tegen de gewijzigde onderdelen kunnen alle belanghebbenden een beroep schrift indienen.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Het bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening De Klomphof, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
- Het beeldkwaliteitsplan De Klomphof
- Groenplan
- Notitie behandeling zienswijzen
- Staat van wijzigingen



GEMEENTE WIERDEN

Familie Aalderink

Marktstraat 42

7642 AM Wierden

Wierden, 11 november 2013

Verzonden: 11-11-2013

Ons nummer: UTR-525

Onderwerp: Uitnodiging

Geachte familie Aalderink,

Op dinsdag 26 november 2013 komt (een deel van) de gemeenteraad bijeen voor de informatieronde Grondgebied. Op de agenda staat onder andere het onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Wierden – Dorp, herziening Klomphof.

De informatieronde begint om 19.30 uur en vindt plaats in de Raadzaal van het gemeentehuis. Ik nodig u van harte uit om hierbij aanwezig te zijn.

Tijdens de informatieronde kunt u gebruik maken van het zogenoemde "meespreekrecht". Hebt u vragen of wilt u zich aanmelden voor het meespreekrecht, dan kunt u contact opnemen met de griffie. De aanmelding hiervoor ontvang ik graag uiterlijk maandag 25 november om 12.00 uur.

De agenda en de stukken vindt u op de website: www.wierden.nl → Bestuur & Organisatie → gemeenteraad → agenda's gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

drs. H. Th. Obbink
plaatsvervangend griffier

N.B.: Het versturen van deze uitnodiging is een service vanuit de raad, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

e-mail: raadsgriffie@wierden.nl
telefoon: 0546-580977 (drs. H. Th. Obbink, plv. griffier)
postadres: postbus 43, 7640 AA Wierden





GEMEENTE WIERDEN

Mevrouw R. Huisjes – Veldhuis

Wethouder van Buurenstraat 9

7642 AV Wierden

Wierden, 11 november 2013

Verzonden: 11 - 11 - 2013

Ons nummer: UITR-525

Onderwerp: Uitnodiging

Geachte mevrouw Huisjes - Veldhuis,

Op dinsdag 26 november 2013 komt (een deel van) de gemeenteraad bijeen voor de informatieronde Grondgebied. Op de agenda staat onder andere het onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Wierden – Dorp, herziening Klomphof.

De informatieronde begint om 19.30 uur en vindt plaats in de Raadzaal van het gemeentehuis. Ik nodig u van harte uit om hierbij aanwezig te zijn.

Tijdens de informatieronde kunt u gebruik maken van het zogenoemde "meespreekrecht". Hebt u vragen of wilt u zich aanmelden voor het meespreekrecht, dan kunt u contact opnemen met de griffie. De aanmelding hiervoor ontvang ik graag uiterlijk maandag 25 november om 12.00 uur.

De agenda en de stukken vindt u op de website: www.wierden.nl → Bestuur & Organisatie → gemeenteraad → agenda's gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

drs. H. Th. Obbink
plaatsvervangend griffier

N.B.: Het versturen van deze uitnodiging is een service vanuit de raad, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

e-mail: raadsgriffie@wierden.nl
telefoon: 0546-580977 (drs. H. Th. Obbink, plv. griffier)
postadres: postbus 43, 7640 AA Wierden

Pagina 1 van 1

WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL



POSTADRES Postbus 43, 7640 AA Wierden BEZOEKADRES Pouliestraat 3, 7642 EB Wierden TELEFOON 0546 580 800 FAX 0546 575 915
WEBSITE www.wierden.nl BANK Bank Nederlandse Gemeenten 285009508 BTW NL 001 584182 B01 IBAN NL07BNGH0285009508 BIC BNGHNL2G