

Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	3
-----------------------------	----------

Vaststellingsbesluit

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Vaststellen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein en beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Wierden'

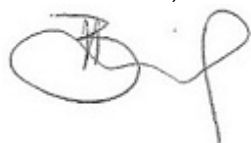
Datum: 10 november 2014

Nummer: RAA-14-00841

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de "notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein, welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit en de zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein", welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening Stationsplein" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer: NL.IMRO.0189.BP2013000015-VA01 met datum: 6 november 2014;
4. het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening Stationsplein" bekend maken ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel eerder nadat van de inspecteur ILT en gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen voor het eerder bekendmaken;
5. voor het plangebied Stationsplein geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Wierden gewijzigd vast te stellen en in de plaats te stellen van de ter plaatse geldende welstandscriteria;
7. kennis te nemen van de uitslag van de stemronde over de uitstraling van het Stationsplein.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris,



R.B. van den Brink

de burgemeester,



ing. J.H.M. Robben



Besluit

X Conform advies O Geamendeerd O Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 9 december 2014

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,



drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter,



ing. J.H.M. Robben

Notitie behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein

Bestemmingsplan

Vanaf 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014 heeft het bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein 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. **Veilig Verkeer Nederland, afdeling Enter-Wierden, de heer L. van der Post, p/a Hexelseweg 17, 7641 BA Wierden (ingeboekt op 21 oktober 2014 onder nummer IN-2014-11101);**
2. **Bewoners Stationsstraat:**
 - **Familie Aalvink, Stationsstraat 29, 7641 BV Wierden**
 - **Familie Vlaskamp, Stationsstraat 31, 7641 BV Wierden**
 - **Mortuarium 'Memoriam', dr. Wb. C. Wilbers, Stationsstraat 36, 7641 BW Wierden (ingeboekt op 23 oktober 2014 onder nummer IN-2014-11169);**
3. **Winkeliersvereniging Wierden, de heer A. Jorink, p/a Hexelseweg 14, 7641 BB Wierden (ingeboekt op 27 oktober 2014 onder nummer IN-14-11202);**
4. **Mevrouw H.M. Nijsten, Spoorstraat 1/1a, 7641 BJ Wierden (ingeboekt op 28 oktober 2014 onder nummer IN-2014-11282).**

De zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. Veilig Verkeer Nederland

Zienswijze

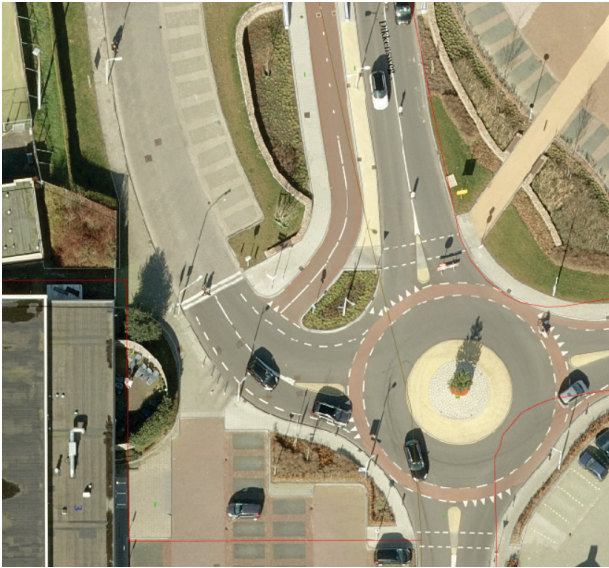
Bezwaarde verwacht dat bij de nieuwe aansluiting van de Spoorstraat voor vooral fietsers een gevaarlijke situatie ontstaat. Vrachtverkeer vanaf De Marke moet bij het aanrijden op de rotonde deels over de andere weghelft draaien om goed voor de rotonde uit te komen en dit is tevens de plek waar de fietsers opstellen om te gaan oversteken.

Beantwoording

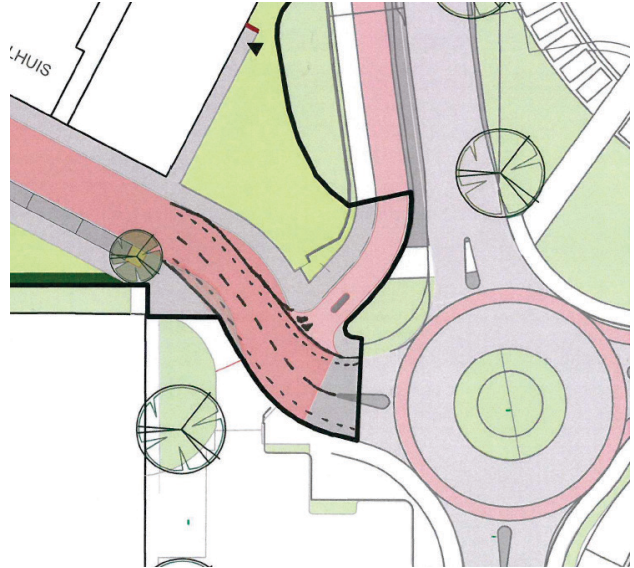
De beschikbare ruimte ter plaatse van het zwembad is aan de krappe kant, waardoor de vernieuwde/verlegde Spoorstraat met een S-bocht aansluit op de rotonde. Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen:

- door de bocht aan de kant van het zwembad "af te snuiten" ontstaat een meer soepele overgang naar de rotonde toe. Hierdoor hoeft het (vracht)verkeer minder sterk uit te buigen, waardoor tegenliggers minder in het gedrang komen;
- de rode fietssuggestiestroken worden vanaf de rotonde doorgetrokken tot voorbij de fietspadaansluiting van de tunnel;
- het fietspad vanuit de tunnel sluit aan in de buitenbocht van de verlegde Spoorstraat. Hierdoor is het zicht op het naderende verkeer vanaf het station aanzienlijk beter dan in de huidige situatie waarbij bovendien geparkeerde auto's het uitzicht extra belemmeren;
- de huidige voorrangregeling blijft geregeld, waardoor het fietsverkeer vanaf het fietspad voorrang moet verlenen aan het verkeer op de rijbaan;
- omdat de tunnel is gesloten voor vrachtverkeer, wordt de verlegde Spoorstraat vrijwel alleen gebruikt door de bevoorradingauto's van Albert Heijn, Jumbo, Multimate, Jisk en Action. Met deze bedrijven zijn afspraken gemaakt omtrent de te rijden routes door Wierden, zodat de woonwijken worden ontzien van dit verkeer.

Door genoemde maatregelen op te nemen in de verdere uitwerking van het plan voor het Stationsplein is de gemeente van mening dat een verkeersveiliger situatie ontstaat. Dit wordt geïllustreerd in onderstaande tekening.



Huidige situatie



Nieuwe situatie (de wijzigingen t.o.v. het huidige ontwerp zijn schetsmatig aangegeven)

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn gegrond. Aangezien bovengenoemde maatregelen een nadere uitwerking zijn van het plan en binnen de bestemming Verkeer kunnen worden gerealiseerd, heeft dit geen juridische consequenties voor het bestemmingsplan.

2. Bewoners Stationsstraat

Zienswijze

- a. In het collegebesluit van 27 april 2009 (NOTA2009-467) is de parkeerkaart vastgesteld. In het besluit staat dat dit leidend is voor toekomstige ontwikkelingen en hierover niet verder kan worden gediscussieerd. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hiervan afgeweken en verdwijnen parkeerplaatsen voor bewoners, winkeliers en de aula. Bezwaarden willen de locatie en het aantal parkeerplaatsen behouden overeenkomstig bovengenoemd besluit. Bezwaarden betwijfelen of het P&R-terrein beschikbaar en toegankelijk blijft;
- b. Bezwaarden geven aan dat wordt afgeweken van het plan van Movares door aan de kant van de Stationsstraat vier bouwlagen te projecteren. Vanwege het zicht op de woningen zijn bezwaarden hiertegen. Daarnaast maakt een vierde laag het praktisch onmogelijk om met groen het in- en uitdragen van doodskisten bij het mortuarium uit het zicht van de toekomstige bewoners te houden.

Beantwoording

- a. In de NOTA2009-467 is de vervolgaanpak herinrichting openbare ruimte centrum vastgesteld. In deze nota is het proces en de strategie beschreven hoe te komen tot een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte van het centrum. Onder het kopje 'Verkeersplan' wordt aangegeven dat onder meer de parkeerkaart (anno 2008) geldt als vastgesteld beleid en dat het vastgestelde beleid uitgangspunt is voor de nadere discussie over de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Wierden. Ook staat hierbij vermeld dat hierover niet verder kan worden gediscussieerd. In het voortraject was namelijk veel discussie over het aantal en soort parkeerplaatsen in het centrum. In samenspraak met de project- en klankbordgroep is in 2008 de nul-situatie ten aanzien van het parkeren in het centrum vastgelegd op de parkeerkaart. In de B&W-nota is vervolgens aangegeven dat over deze parkeerkaart geen discussie meer kon worden gevoerd. Uiteraard kon over de invulling van de nieuwe situatie wel worden gediscussieerd. De door bezwaarde genoemde punten dat de parkeerkaart leidend is voor toekomstige ontwikkelingen en geen discussie hierover mogelijk zijn, kunnen dan ook geen beletsel vormen voor de herontwikkeling van het Stationsplein. Overigens bevat de in zienswijze genoemde bijlage 1 niet de parkeerkaart, maar een visie uit het Masterplan hoe het gebied zou kunnen worden ontwikkeld.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2.5 ingegaan op de parkeerbehoefte. Het door bezwaarden genoemde parkeerterrein is in het verleden aangelegd voor de tennisvereniging Beukersweide. In de praktijk blijkt dat dit openbare parkeerterrein ook veel wordt gebruikt door treinreizigers en bezoekers van de aula. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het Stationsplein is het P&R-terrein een aantal jaren geleden uitgebreid met 85 parkeerplaatsen (in paragraaf 4.2.5 van de toelichting is opgenomen dat de uitbreiding 75 parkeerplaatsen betrof. Dit moet zijn 85 parkeerplaatsen). Hiervoor zijn de gemeente en NS Vastgoed in 2010 de 'Overeenkomst realisatie, beheer en onderhoud van onbetaalde P&R voorzieningen nabij station Wierden' aangegaan. De overeenkomst heeft een looptijd van 30 jaar. Het P&R-terrein is en blijft in ieder geval 30 jaar beschikbaar en openbaar toegankelijk. Met de aanleg van de 85 parkeerplaatsen, worden de 37 te verwijderen parkeerplaatsen van tennisvereniging Beukersweide ruimschoots gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen langs de Stationsstraat wordt niet gewijzigd. Zoals eveneens uit paragraaf 4.2.5 blijkt, wordt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van het Stationsplein volledig binnen het plangebied ingevuld;

- b. De ontwikkeling van het stationsgebied is in 2008 gestart met het Masterplan. Het Masterplan kenmerkt zich door een globale weergave van de toekomstige ruimtelijke structuur en de daarin te ontwikkelen functies. Het Masterplan moet worden gezien als basis voor een nader uit te werken beleidsplan. In het Masterplan is aangegeven dat de bebouwingshoogte in het stationsgebied, als accent langs de spoorlijn, maximaal 4 a 5 bouwlagen bedraagt. Op basis van het Masterplan zijn voor het Stationsplein drie visies gemaakt. In 2012 heeft de Wierdense bevolking gekozen voor het ontwerp 'Welkom Wierden' van Movares. Dit ontwerp is gevisualiseerd met 3d-tekeningen om een indicatie te geven van het ontwerp. Doordat op deze tekeningen niet is uitgegaan van het maximale aantal bouwlagen zoals in het Masterplan beschreven, maar 3 bouwlagen zijn ingetekend, is kennelijk op dit punt een verkeerde verwachting ontstaan. Het ontwerp 'Welkom Wierden' is vervolgens uitgewerkt in de Stedenbouwkundige Visie 'Welkom Wierden'. In dit document is in de randvoorwaarden opgenomen dat de maximale bebouwingshoogte 4 bouwlagen bedraagt. De Stedenbouwkundige Visie is als vraagdocument bij de aanbestedingsprocedure gebruikt. De aanbesteding is gewonnen door Nijhuis Bouw BV met een ontwerp van IAA Architecten. Dit ontwerp 'Onlosmakelijk Wierden' is in juni 2013 gepresenteerd aan de gemeenteraad. Vanaf het allereerste ontwerp bestond het gebouw De Schakel (gedeeltelijk) uit vier bouwlagen overeenkomstig de randvoorwaarden uit de Stedenbouwkundige Visie. Gelet op de voorgeschiedenis kan worden geconcludeerd dat de bouwhoogte nooit een issue is geweest.

In het voortraject is meerdere keren bestuurlijk overleg geweest met de families Aalvink en Vlaskamp. Ook heeft Nijhuis Bouw gesproken met de familie Aalvink. Om te beoordelen in hoeverre het zicht van de woningen Stationsstraat 29 en 31 wordt beperkt door De Schakel zijn in overleg met de bewoners vanuit beide woningen foto's gemaakt op het plangebied. Vervolgens is daarin De Schakel geprojecteerd (zie onderstaande foto's). Deze foto's bevestigen het beeld dat de impact van de vierde laag voor het zicht vanuit beide woningen beperkt zal zijn. Dit komt mede door het aanwezige groen. Alle bomen aan de Stationsstraat blijven behouden, zodat dit niet zal wijzigen.

Vanaf de galerijen van De Schakel kan straks zicht ontstaan op de zij-ingang van het mortuarium, waar de lijkkisten in- en uit worden geladen. Dit zicht ontstaat echter al vanaf de eerste verdieping en is niet alleen in het geding bij de vierde bouwlaag. Daarbij wordt opgemerkt dat de galerij geen verblijfsruimte maar een verkeersruimte is, waar bewoners en bezoekers kortstondig zullen verblijven om de woning te kunnen betreden. Bovendien is ook vanaf de openbare weg zicht op de zij-ingang. Tot slot wordt opgemerkt dat het pand is gelegen in het centrumgebied, waar over het algemeen in hogere dichtheden en hogere bouwhoogten wordt gebouwd en inijk een bijkomend neveneffect is. Nijhuis Bouw is echter bereid om de situatie gezamenlijk met het bestuur van het mortuarium te bespreken of tot een oplossing kan worden gekomen.



Zicht vanuit de keuken van woning Stationsstraat 29



Zicht vanuit de woonkamer van woning Stationsstraat 31

Conclusie

Alle in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat de in paragraaf 4.2.5 van de toelichting genoemde uitbreiding van het P&R-terrein niet 75 maar 85 parkeerplaatsen betrof. Dit is in het bestemmingsplan aangepast als ambtshalve wijziging. Daarnaast is Nijhuis Bouw bereid om in overleg met het bestuur van het mortuarium de situatie ten aanzien van de inkijk te bespreken.

3. Winkeliersvereniging Wierden

Zienswijze

- a. Bezwaarde heeft bedenkingen tegen het voornemen om een winkelbestemming aan de te bouwen panden te geven. Hierdoor worden winkels uit het centrum getrokken;
- b. Daarnaast heeft bezwaarde bedenkingen tegen het verdwijnen van parkeerplaatsen.

Beantwoording

- a. In artikel 5.1 onder b van de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'commerciële ruimte', welke op een gedeelte van de begane grond van De Schakel is gelegd, onder meer stationsgerelateerde voorzieningen zijn toegestaan. In de toelichting wordt in paragraaf 6.2 aangegeven dat hieronder bijvoorbeeld een fietsverhuur/-reparatiebedrijf wordt verstaan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om met deze bepaling winkelvoorzieningen uit het centrum te trekken. Omdat de aanduiding 'stationsgerelateerde voorzieningen' voor onduidelijkheid zorgt, is besloten om deze aanduiding uit de regels te schrappen. Hiervoor in de plaats wordt in artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels toegevoegd. Met deze afwijking kan na een evenredige belangenafweging detailhandel worden toegestaan, niet zijnde textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen en consumentenelectronica. Met deze aanpassing wordt verduidelijkt welke voorzieningen wel en niet mogelijk zijn in de commerciële ruimte. Bovendien wordt detailhandel niet zonder meer toegestaan, maar is een extra afweging ingebouwd om te toetsen of de betreffende detailhandel mogelijk cq wenselijk is in het stationsgebied. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vrees van bezwaarden dat winkelvoorzieningen uit het centrum worden getrokken;
- b. Met het verplaatsen van tennisvereniging Beukersweide verdwijnt eveneens het ten dienste van deze functie gerealiseerde parkeerterrein. Hiervoor in de plaats komen 3 appartementengebouwen, waarvan de parkeerbehoefte volledig in het plangebied zelf wordt ingevuld. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het Stationsplein is het P&R-terrein een aantal jaren geleden uitgebreid met 85 parkeerplaatsen (in paragraaf 4.2.5 van de toelichting is opgenomen dat de uitbreiding 75 parkeerplaatsen betrof. Dit moet zijn 85 parkeerplaatsen). Hiermee worden de 37 te verwijderen parkeerplaatsen van tennisvereniging Beukersweide ruimschoots gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen langs de Stationsstraat wordt niet gewijzigd.

Conclusie

De onder 3a genoemde zienswijzen zijn gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding 'stationsgerelateerde voorzieningen' uit artikel 5.1 onder b van de regels geschrapt. Hiervoor in de plaats is in artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels toegevoegd. Met deze afwijking kan na een evenredige belangenafweging detailhandel worden toegestaan, niet zijnde textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen en consumentenelectronica. Tevens is de toelichting in paragraaf 6.2 hierop aangepast. De overige in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond.

4. Mevrouw H.M. Nijsten

Zienswijze

- a. Door de bouwplannen op het Stationsplein wordt het vrije uitzicht vervangen door een gebouw van vier lagen hoog. Bezwaarde is daardoor het uitzicht kwijt en zal zich gehinderd voelen in de bewegingsvrijheid in huis;
- b. Bezwaarde verhuurt het pand Spoorstraat 1a zelf aan een dienstverlenend bedrijf. Doordat er dienstverlenende bedrijven onder het complex komen zal het bij huuropzegging moeilijker zijn om een nieuwe huurder te vinden;
- c. Door het verdwijnen van de parkeerplaats wordt verhuur van het pand minder aantrekkelijk.

Beantwoording

- a. Bezwaarde heeft nu uitzicht op een parkeerterrein en zal in de nieuwe situatie grotendeels uitkijken op het nieuw in te richten Stationsplein. De bestaande bomen worden behouden en zullen het zicht op De Schakel gedeeltelijk wegnemen. De gemeente is van mening dat het zicht grotendeels wordt verbeterd en wellicht voor een klein deel zal worden beperkt door De Schakel;

- b. In artikel 5.1 onder b van de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'commerciële ruimte', welke op een gedeelte van de begane grond van De Schakel is gelegd, onder meer dienstverlening gericht op uiterlijke verzorging en zakelijke dienstverlening is toegestaan. De gemeente erkent dat van deze ontwikkeling mogelijkserwijs een concurrerende werking kan uitgaan. Dit is echter geen ruimtelijke overweging;
- c. Het door bezwaarde genoemde parkeerterrein is in het verleden aangelegd voor de tennisvereniging Beukersweide. In de praktijk blijkt dat dit openbare parkeerterrein ook veel wordt gebruikt door treinreizigers en bezoekers van de aula. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het Stationsplein is het P&R-terrein een aantal jaren geleden uitgebreid met 85 parkeerplaatsen (in paragraaf 4.2.5 van de toelichting is opgenomen dat de uitbreiding 75 parkeerplaatsen betrof. Dit moet zijn 85 parkeerplaatsen). Hiermee worden de 37 te verwijderen parkeerplaatsen van tennisvereniging Beukersweide ruimschoots gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen langs de Stationsstraat wordt niet gewijzigd.

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond.

Behorende bij besluit van 9 december 2014

NOTA-14-07033
Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein

Het ontwerpbestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein heeft vanaf 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Stationsplein te wijzigen. Ambtshalve zijn er ook wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht.

De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

In paragraaf 4.2.4 is de tekst toegevoegd:

Sport- en recreatiebad De Kolk heeft akoestisch onderzoek uit laten voeren naar de geluidemissie van het zwembad. Het 'Akoestisch onderzoek zwembad De Kolk' is uitgevoerd door Aveco de Bondt. (projectnummer: 12.0427, d.d. 9 mei 2012). Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat:

- Het zwembad De Kolk voldoet aan de gestelde geluidnormen van het Activiteitenbesluit voor wat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau betreft. Het toetsingskader van het Activiteitenbesluit in de huidige situatie wordt bepaald door de momenteel aanwezige woningen;
- Voor het maximaal (piek)beoordelingsniveau is er sprake van een overschrijding in de dag- en avondperiode ter plaatse van woningen aan de Dikkensweg;
- Zowel de geluidcontouren voor het langtijdgemiddeld en maximaal (piek)beoordelingsniveau tot 25 meter in het plangebied ten noorden van de inrichting loopt. Wanneer woningen binnen deze geluidcontouren gerealiseerd worden, wordt het zwembad beperkt in haar geluidruimte;
- De geluidcontouren binnen het plangebied voor woningen zijn te beperken, bijvoorbeeld door het realiseren van een geluidscherm. Hierbij zal een afstemming plaats moeten vinden tussen het zwembad De Kolk en de projectontwikkelaar.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In paragraaf 4.2.5 is de genoemde uitbreiding van het P&R-terrein gewijzigd van 75 in 85.

In paragraaf 5.2 wordt de laatste zin onder het kopje 'Herplaatsen monumenten' als volgt gewijzigd: Burgers hebben er via een stemronde voor gekozen dat de monumenten in de nieuwe situatie een plek krijgen bij het station.

In paragraaf 5.3 wordt onder het kopje 'Het Plein' aangegeven dat de monumenten een plek krijgen bij het station (ten westen van Pleinzicht).

In paragraaf 5.3 wordt onder het kopje 'Het Park' de tekst 'Voor het monument burgerparticipatie' verwijderd.

In paragraaf 6.2 is de tekst "Ter plaatse van reparatiebedrijf verstaan" verwijderd. Hiervoor in de plaats is de volgende tekst toegevoegd:

"In de Stedenbouwkundige Visie 'Welkom Wierden is aangegeven dat op de begane grondlaag bij voorkeur publieksfuncties worden gerealiseerd, waarbij wordt gedacht aan praktijk- of kantoorruimte aan huis, een fietshandel of een toeristen informatiepunt. Doel hiervan was een levendig plein te creëren. Om hier invulling aan te geven is op een gedeelte van de begane grondlaag van De Schakel de aanduiding 'commerciële ruimte' gelegd. Binnen deze commerciële ruimte zijn (categorie 1 en 2) horecabedrijven, dienstverlening gericht op uiterlijke verzorging, zakelijke dienstverlening al dan niet met baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast wil de gemeente

bijzondere winkelfuncties toestaan, die een bijdrage leveren aan de stationsvoorzieningen en de beleving van een 'levendig' plein. Dit mag echter niet ten koste gaan van de reguliere winkelvoorzieningen in het centrum. In artikel 5.4 is daarom een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels opgenomen. Met deze afwijking kan na een evenredige belangenafweging detailhandel worden toegestaan, niet zijnde textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen en consumentenelectronica. In deze belangenafweging wordt onder meer betrokken in hoeverre de betreffende detailhandel wenselijk is in het stationsgebied."

Het 'Akoestisch onderzoek zwembad De Kolk' is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Plankaart

Ten behoeve van de liftschacht en trappenhuis is bij De Schakel het bouwvlak met maximale bouwhoogte van 14 m vergroot.

Regels

In artikel 5.1 onder b is de aanduiding 'stationsgerelateerde voorzieningen' verwijderd.

De volgende regels zijn toegevoegd:

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen en consumentenelectronica.

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;*
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;*
- c. de mate waarin de voorziening een bijdrage levert aan de stationsvoorzieningen en de beleving van het stationsplein;*
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.*

Behorende bij besluit van 9 december 2014

