

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening 1e Esweg 79' aan

Datum: 12 januari 2016

Nummer: Z-14-08922 / RAA-16-00952

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de "notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79", die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit en de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79" ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de verbeelding met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2014000014-VA01;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

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. 23 februari 2016

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,



drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter,



ing. J.H.M. Robben



<< NOTA-16-08025 >>

Notitie behandeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79

Bestemmingsplan

Vanaf 24 september 2015 heeft het bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft iedereen zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. **Dhr. Mr. S. Oord (DAS Rechtsbijstand) namens de familie J.H. Hegeman, 1^e Esweg 75, 7642 BJ Wierden (ingeboekt op 3 november 2015 onder nummer IN-15-21478).**

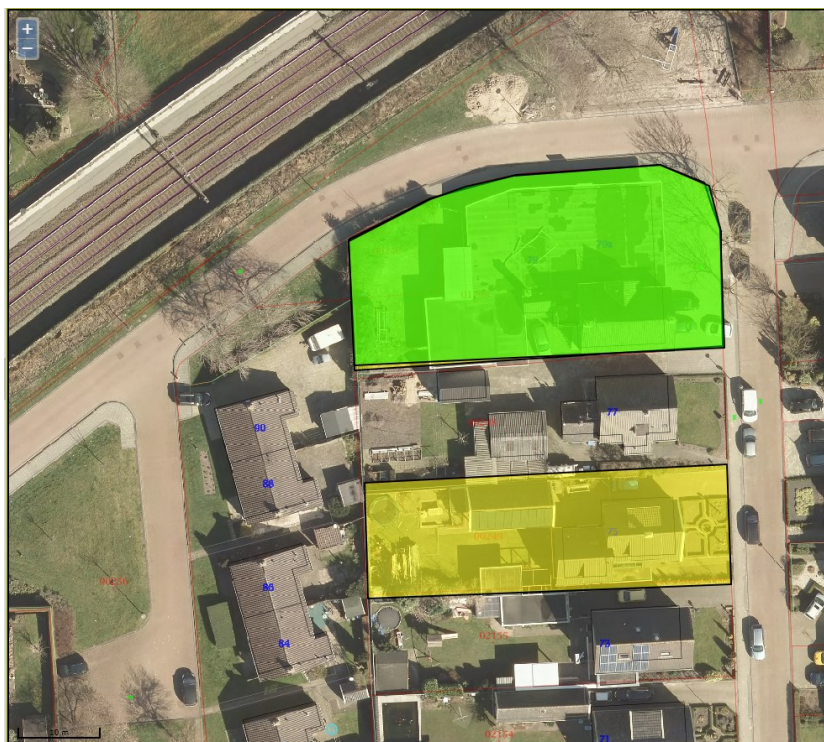
In het begeleidend schrijven van de heer Oord bij de zienswijze van de familie Hegeman staat dat de zienswijze ook gericht is tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Ook merkt de heer Oord op dat er door onduidelijkheid over de goot- en maximale bouwhoogte sprake is van onzorgvuldigheid en rechtsonzekerheid bij de besluitvorming. Deze punten worden meegenomen bij de inhoudelijke reactie op de zienswijze van de familie Hegeman.

De zienswijzen van de familie Hegeman zijn op tijd ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten en zijn daarom ontvankelijk. De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. Doordat de zijkant helemaal wordt volgebouwd, missen wij straks een heel stuk privacy in de achtertuin. In plaats van bomen en lucht zien wij straks een massief hoogbouwblok met woningen. Dit blok beslaat de complete diepte van onze kavel.

Reactie gemeente

Het perceel van de familie Hegeman is in figuur 1 geel gearceerd. Het plangebied 1^e Esweg 79 is groen gearceerd.

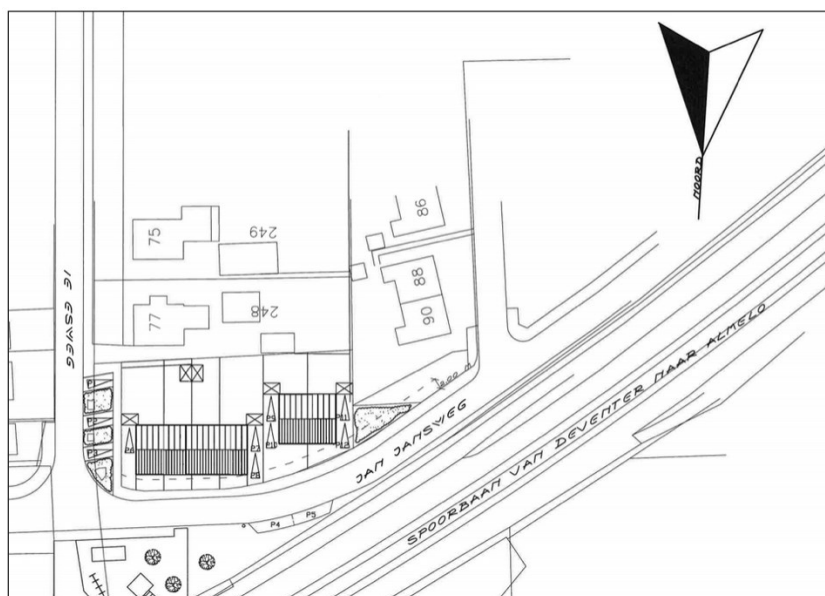


figuur 1: luchtfoto planomgeving en omgeving

bron: GIS Wierden

Bij de herontwikkeling van het perceel 1^e Esweg 79 is sprake van woningbouw in de vorm van een blokje van vier en een tweekapper. Er is geen sprake van een massief hoogbouwblok. Dit is op grond van het bestemmingsplan ook niet toegestaan. Er geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een dakhelling van maximaal 60°

De familie Hegeman stelt dat het perceel 1^e Esweg over de hele zijkant wordt volgebouwd. Met de nieuwbouw ontstaat er juist meer ruimte. In figuur 2 is goed te zien dat de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen grenzen aan het perceel 1^e Esweg 77. De afstand tussen de bouwvlakgrens van de tweekapper en de perceelgrens van de familie Hegeman bedraagt circa 18 meter. Gelet op deze afstand en het tussenliggende perceel 1^e Esweg 77 zijn er geen gronden om aan te nemen dat de familie Hegeman door de nieuw te bouwen woningen in hun privacy wordt aangetast. Wellicht dat dit anders was geweest bij de bouw van een appartementencomplex met twee lagen, waarbij ook op de verdieping gewoond wordt. Hiervan is in deze situatie echter geen sprake.



figuur 2: schets nieuwe situatie bron: toelichting ontwerpbestemmingsplan

Onduidelijk is op welke bomen de familie Hegeman in hun zienswijze doelt. Wellicht zijn het de bomen, zoals te zien in figuur 3. De nieuw te bouwen tweekapper is echter niet gepland op de locatie waar de twee bomen staan weergegeven.



figuur 3: foto richting achtertuin 1^e Esweg 75

bron: Cyclorama

Om niet alleen van bovenaf een beeld te krijgen van de afstand tussen de percelen 1^e Esweg 75 en 79 volgt in de figuren 4 en 5 een gevelaanzicht van de huidige situatie.



figuur 4: foto voorgevels 1^e Esweg 75, 77 & 79

bron: Cyclorama



figuur 5: foto voorgevels 1^e Esweg 77 en 79 (incl. winkelruimte) bron: Cyclorama

2. De kavel wordt volgepropt met woningen. Hierdoor krijgen wij veel meer geluid. Het komt allemaal wel heel dichtbij.

Reactie gemeente

Onduidelijk is wat de familie Hegeman precies bedoeld met de opmerking dat het allemaal wel heel dichtbij komt. Zoals ook in de reactie onder 1 staat aangegeven ontstaat er juist meer ruimte op het perceel. Ook is niet duidelijk welke geluidstoename de familie Hegeman bedoeld.

3. Na wijziging van het bestemmingsplan komen er aan de Jan Jansweg 6 huisadressen bij. Dit heeft weinig meer te maken met de 1^e Esweg 79. Wij vinden het logisch dat de gemeente graag van de bestemming winkel af wil. Maar om dan maar te zeggen; “we proppen de hele kavel vol”, dat vinden wij te ver gaan.

Reactie gemeente

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is het perceel 1^e Esweg 79 in Wierden. Om aan te geven dat het bestemmingsplan gaat over de herontwikkeling van het perceel 1^e Esweg 79 in Wierden is er voor gekozen om het bestemmingsplan ook een dusdanig herkenbare naam te geven. Een dergelijke werkwijze wordt bij alle herzieningsplannen binnen de gemeente Wierden toegepast. Zoals in de reactie onder 1 al staat aangegeven, is er geen sprake van het volproppen van het perceel 1^e Esweg 79 in Wierden.

4. De voorgevelrooilijn komt op 2 meter van de stoeprand te liggen. Dit vindt je nergens in de wijk Wierden-West terug. Over het algemeen zijn het allemaal voortuinen van 5 of 7 meter. Verderop in de Jan Jansweg is dit nog veel meer, aangezien de straat eerst is voorzien van een groenstrook en dan pas een trottoir en dan een voortuin van minimaal 5 tot 10 meter.

Reactie gemeente

Voor een deel is de constatering van de familie Hegeman juist. Bij de tweekapper is echter sprake van een grotere afstand tussen voorgevelrooilijn en stoeprand. Dit neemt echter niet weg dat er met de nieuwe invulling van het perceel 1^e Esweg 79 sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie. In de "Welstandsnota 2014" van de gemeente Wierden staat dat er aan de 1^e Esweg opvallend dicht op elkaar is gebouwd. Het bouwen voor een doelgroep die niet in staat is grote- en diepe kavels te betalen of te huren, sluit dan ook prima op deze bestaande situatie aan.

5. Onduidelijk is nu of de goothoogte of nokhoogte 6 meter is. Dit maakt voor ons een wezenlijk verschil. De straat is voor het grootste deel opgebouwd uit woningen met een goothoogte van 2,5 meter. Dit zou dus het meest logisch zijn. Wij hebben het vermoeden dat dit niet zo is.

Reactie gemeente

De goothoogte van de nieuw te bouwen woningen is maximaal 6 meter. Deze hoogte staat zowel in de bouwregels als op de verbeelding (plankaart) weergegeven. Een dergelijke goothoogte sluit aan bij de maximale goothoogte die geldt voor overige percelen aan de 1^e Esweg. Deze varieert van maximaal 4 tot maximaal 6 meter. In de bouwregels van het bestemmingsplan staat dat de maximum goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte zoals deze ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte" staat aangegeven.

6. De gemeente wil duidelijk te graag meewerken om de bestemming te wijzigen. Dit resulteert in een volgepropte kavel met massieve huizenbouw.

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reacties onder de 1, 2 & 3.

7. De woningen komen wel heel dicht op het spoor te staan. Dit wordt ondervangen met een hogere grenswaarde op de gevels. Vraag is of dit nu de juiste oplossing is?

Reactie gemeente

De hogere grenswaarde is niet op alle woningen van toepassing. Het is alleen van toepassing op de gevels die de voorkeurswaarde wel, maar de maximale grenswaarde niet overschrijden. Dit neemt niet weg dat de binnenwaarde van alle nieuw te bouwen woningen straks 33 dB moet zijn. Deze voorwaarde moet straks bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond worden met een bouwakoestisch onderzoek.

Naast de hogere grenswaardeprocedure is ook in de bouwregels van het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79 aandacht besteed aan het aspect geluid. Zo is er opgenomen dat bepaalde delen van de nieuw te bouwen

woningen op de 1^e en 2^e verdieping uitgevoerd moeten worden met zogenaamde “dove gevels”. Dit zijn geluidwerende gevels.
Het antwoord op de vraag of een hogere grenswaarde op de gevels nu een juiste oplossing betreft is met “ja” te beantwoorden.

8. Waarom niet een tweetal woningen met een kantoor of praktijk? Hier wordt het aanzicht veel beter van en heeft duidelijk meer overeenkomsten met de hele woonomgeving.

Reactie gemeente

Wat kan er beter bij een woonomgeving aansluiten dan het bouwen van woningen? Helaas ontbreekt het in de zienswijze van de familie Hegeman aan een verdere onderbouwing van hun stelling, maar het plan dat nu voorligt voorziet in de bouw van een zestal woningen voor een stijgende groep woningzoekenden. Mensen die door nieuwe wet- en regelgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning van een corporatie en door nieuwe spelregels op de financiële markt ook niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek om een woning te kopen. Deze groep woningzoekenden is aangewezen op de particuliere huurmarkt.

9. Bovendien mag bij het wijzigen van het bestemmingsplan wel even duidelijk naar de verkeerssituatie worden gekeken.

Doordat ik zelf met de buurt het speeltuintje tegenover deze kavel heb vernieuwd, zijn we met een aantal mensen daar een paar dagen aan het werk geweest. Ik ben geschrokken van het feit dat er vanaf de Emmastraat tot aan de Abraham Kuiperstraat verschrikkelijk hard wordt gereden op de Jan Jansweg. Zodoende hebben wij toch weer een hek voor het speelterrein gemaakt. In de toekomstige situatie wordt in het midden van deze racebaan een viertal opritten gecreëerd.

Het feit dat naast dit speelterrein nu ook een paar parkeerplaatsen moet worden gecreëerd, wordt dit er voor de buurtkinderen niet veiliger op. Kinderen komen nu plotseling achter geparkeerde auto's vandaan.

Reactie gemeente



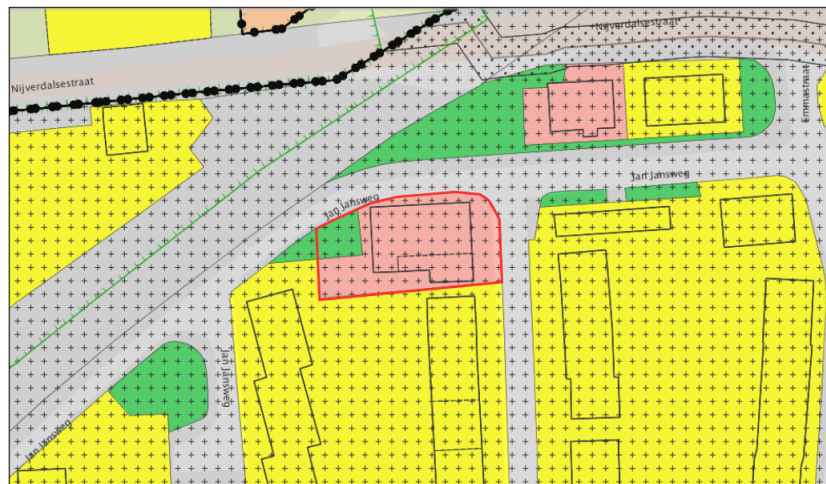
figuur 6: foto Jan Jansweg

bron: cyclorama

Dat de Jan Jansweg naar mening van de familie Hegeman wordt gebruikt als racebaan, zegt iets over het gedrag van de automobilisten die deze weg als zodanig gebruiken. In werkelijkheid maakt de Jan Jansweg onderdeel uit van een 30km zone.

Zowel het speelterrein als de naastgelegen groenstrook vallen binnen het geldende bestemmingsplan “Wierden-dorp” onder de bestemming “Groen”. In de regels die bij deze bestemming horen, staat dat de voor “Groen” aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het aanleggen van twee langspaarkeerplaatsen past dus binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en maken daarom geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening 1^e Esweg 79”. Het plangebied beperkt zich tot het roodomrande deel zoals aangegeven in figuur 7.

Daarnaast sluiten de nieuw aan te leggen langspaarkeerplaatsen niet gelijk op het speelterrein aan (figuur 2), maar zit er voldoende ruimte tussen, zodat er vanaf de kant van de weg een goed zicht is op tegemoetkomend verkeer.



figuur 7: plangebied

bron: ontwerpbestemmingsplan & RO-online

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Behorende bij besluit van 23 februari 2016