

GEMEENTE WIERDEN

COLLEGEBSLUIT

Nr.: NOTA-15-07838

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Wierden over vaststelling van het wijzigingsplan "1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1".

Het college van burgemeester en wethouders van Wierden besluit:

1. het bestemmingsplan '1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nr NL.IMRO.0189.WB2014000001-VA01;
2. in te stemmen met de "notitie behandeling zienswijzen '1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1' die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit en de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan '1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1', die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;
4. het bestemmingsplan '1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1' bekend te maken ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel eerder nadat van Gedeputeerde Staten en de Inspecteur ILT een verklaring van geen bezwaar is ontvangen voor het eerder bekendmaken;
5. voor het plangebied Marcus Samuelstraat 1 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden in de vergadering van 27 oktober 2015.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris



R.B. van den Brink

de burgemeester



ing. J.H.M. Robben

NOTA-15-07838

Notitie behandeling zienswijzen

1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1

Bestemmingsplan

Vanaf 16 oktober 2014 heeft het 1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

Familie Aan de Stegge, G.J. Beltmanstraat 5, 7468 BM Enter (ontvangen op 20 november 2014 onder nummer IN-14-11929)

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet verder aan de wettelijke vereisten en is derhalve ontvankelijk.

Voordat de zienswijze is ingediend, heeft op 29 oktober 2014 een gesprek plaatsgehad met de heer en mevrouw Aan de Stegge, hun adviseur en twee medewerkers van de gemeente Wierden.

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

Zienswijze

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te mogen passen. Hieronder wordt ingegaan op de aparte onderdelen:

- a. Uit de toelichting blijkt niet wat de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden zijn en op welke wijze deze worden geschaad door het plan. Het woongenot van bezwaarde wordt aangetast door het verdwijnen van open ruimte en groen en doordat de bebouwing ca 10 m dichterbij komt te liggen. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit in de straat;
- b. In de toelichting wordt niet benoemd en gemotiveerd dat de bomen worden gekapt en overig groen verdwijnt. Verzocht wordt het plan aan te passen zodat het belang van de bomen voor het straatbeeld wordt erkend en de bomen behouden blijven;
- c. Door de goothoogte van 6 m sluit de nieuwe bebouwing qua massa en schaal niet aan bij de omliggende bebouwing.
- d. De voorgevelrooilijn ligt niet gelijk aan de rooilijn van bestaande woningen;
- e. Het bouwvlak in het ontwerp wijzigingsplan komt niet overeen met de stedenbouwkundige inrichtingsschets die aan het plan ten grondslag heeft gelegen;
- f. In de regels is niet vastgelegd dat enkel twee vrijstaande woningen en een tweekapper kan worden gebouwd;
- g. De landschappelijke inpasbaarheid van het plan is niet aangetoond. Ook is niet duidelijk op welke wijze de te kappen bomen worden gecompenseerd;
- h. Het plan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid. De realisatie van voldoende parkeergelegenheid wordt ook niet geborgd middels een voorwaardelijke verplichting;
- i. Uit de quickscan flora en fauna wordt niet duidelijk of de bomen in het plangebied behouden blijven of worden gekapt;
- j. Nader onderzoek voor de vleermuizen is nodig. Doordat niet juridisch is vastgelegd dat het nader onderzoek bij de omgevingsvergunning voor het slopen van het gezondheidscentrum wordt bijgevoegd, is de uitvoerbaarheid van het plan niet aangetoond;
- k. Doordat niet is vastgelegd voor welke doelgroep wordt gebouwd, draagt het wijzigingsplan niet bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie.

Beantwoording

- a. Het plangebied heeft momenteel een maatschappelijke bestemming en wordt gewijzigd naar wonen. Aangezien de locatie aan drie zijden door woningbouw wordt omsloten, wordt dit als een passende wijziging aangemerkt, waarmee recht wordt gedaan aan de belangen van

omwonenden. Door de wijziging zal verkeerskundig gezien een betere situatie ontstaan, doordat een gezondheidscentrum een grotere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte heeft. De parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum werd voor een deel op het perceel zelf en voor een deel op de openbare weg ingevuld. Door de wijziging komt de bebouwing inderdaad dicht bij de woning van bezwaarde. De afstand van het bouwvlak van bezwaarde en het bouwvlak van de nieuwe bebouwing bedraagt 22 m. In de bebouwde kom wordt dit als een acceptabele afstand aangemerkt. Het groen dat verdwijnt wordt ter plaatse gecompenseerd;

- b. Door de ontwikkeling is het niet mogelijk om de drie bomen op de hoek Marcus Samuelstraat en G.J. Beltmanstraat te behouden. De grootte van de kroon en het wortelgestel en de schaduwwerking geeft een onevenredige beperking voor de herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel. Door verschillende noodmaatregelen zouden de bomen wellicht in stand kunnen worden gehouden. Dit zou echter wel ten koste gaan van de huidige conditie en uitstraling van de bomen. Wij achten het daarom waardevoller om een nieuwe bomenstructuur te realiseren langs de G.J. Beltmanstraat en Marcus Samuelstraat. Als compensatie voor de kap van de 3 bomen worden 6 nieuwe bomen geplant. Het plan voor de herplant is in overleg met u tot stand gekomen. Bovenstaande toelichting is opgenomen in het bestemmingsplan;
- c. Naar aanleiding van de zienswijze is de goothoogte van de nieuwe bebouwing aan de G.J. Beltmanstraat teruggebracht tot maximaal 4 m. De maximaal toegestane goothoogte van de nieuwe bebouwing aan de Marcus Samuelstraat sluit aan bij de tegenoverliggende woningbouw, waar ook een maximale goothoogte van 6 m geldt;
- d. De voorgevelrooilijn van het plangebied aan de Marcus Samuelstraat loopt nagenoeg gelijk aan de bestaande naastgelegen bebouwing. De voorgevelrooilijn van het plangebied aan de G.J. Beltmanstraat sluit niet aan bij de bestaande bebouwing aan de G.J. Beltmanstraat 2-2d. Gelet op de afstand en de tussenliggende weg (Marcus Samuelstraat) is dit ook niet noodzakelijk;
- e. De op de verbeelding opgenomen voorgevelrooilijn komt overeen met de stedenbouwkundige inrichtingsschets. De voorgevels worden dan ook gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- f. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Enterdorp. Vanuit het oogpunt van uniformiteit/standaardisering wordt daarom qua bestemmingswijze en systematiek zoveel mogelijk aangesloten bij het 'moederplan'. Dit betekent dat in de regels niet het specifieke woningtype wordt vastgelegd. Op de verbeelding worden ook zoveel mogelijk aaneengesloten bouwvlakken opgenomen;
- g. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder punt b;
- h. De parkeerbehoefte van het plan is op grond van de parkeerkencijfers van het CROW berekend op 9 parkeerplaatsen. Zoals uit de toelichting blijkt, bieden de kavels voldoende ruimte om in ieder geval 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De openbare weg biedt voldoende mogelijkheden (langsparkeren) om de behoefte aan de 9^e parkeerplaats op te vangen. Ten opzichte van de huidige situatie is daarmee sprake van een verbetering, omdat nu meer wordt geparkeerd langs de openbare weg. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. De quickscan flora en fauna is aangepast. De activiteit 'het kappen van de bomen' is in het onderzoek opgenomen en de effecten hiervan zijn beschreven;
- j. Het nader onderzoek naar de vleermuizen is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zich in te slopen gebouw geen verblijfsplaatsen voor vleermuizen bevinden. Het gebouw kan worden gesloopt. De uitvoerbaarheid van het plan is op dit punt aangetoond;
- k. Ingevolge artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Voor de rest biedt een bestemmingsplan geen ruimte om woningen voor specifieke doelgroepen te labelen. Wel zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt. Er wordt voor lokale behoefte gebouwd. Alle vier woningen zijn reeds verkocht aan Enternaren. Daarnaast worden in ieder geval twee woningen direct levensloopbestendig gebouwd.

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren onder de punten b, c, h, i en j zijn (gedeeltelijk) gegrond en hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. De overige in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond.

Behorende bij besluit van 27 oktober 2015

NOTA-15-07838
Staat van wijzigingen
1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1

Het ontwerpbestemmingsplan “1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1” heeft vanaf 16 oktober 2014 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een schriftelijke zienswijze tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijze heeft wel aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan “1^e wijziging bestemmingsplan Enter Dorp, Marcus Samuelstraat 1” te wijzigen. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

In paragraaf 1.4 is de motivering voor de toepassing van het afwegingskader voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen;

In paragraaf 3.1 is toegelicht waarom 3 bomen worden gekapt en op welke wijze deze worden gecompenseerd;

Afbeelding 3.1 is vervangen door een recente inrichtingstekening;

In paragraaf 3.2.2 is de invulling van de 9^e parkeerplaats beschreven;

In paragraaf 5.3.1.2 zijn de conclusies van het nader onderzoek vleermuizen toegevoegd;

In bijlage 2 van de toelichting is de activiteit ‘het kappen van 3 bomen’ toegevoegd en zijn de effecten hiervan nader onderbouwd;

In bijlage 3 van de toelichting is het nader onderzoek vleermuizen toegevoegd.

Plankaart

De bebouwing aan de G.J. Beltmanstraat heeft een maximale goothoogte van 4 m gekregen.

Regels

In artikel 3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Behorende bij besluit van 27 oktober 2015