

Wijzigingen bestemmingsplan “Enter-dorp”

Het voorontwerpbestemmingsplan “Enter-dorp” is voorgelegd aan de overlegpartners:

- provincie Overijssel;
- inspectie VROM;
- waterschap Regge en Dinkel;
- 't Oversticht.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Enter-dorp” van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn inspraakreacties tegen het plan ingediend. De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan “Enter-dorp” te wijzigen. Ambtshalve zijn er ook wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

Vooroverleg

Provincie Overijssel

De provincie constateert dat het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie en –verordening. Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, zien Gedeputeerde Staten geen reden om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de procedure.

Reactie van de gemeente:

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Inspectie VROM

De gemeente is verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met de provincie en het rijk. Omdat een aantal nationale belangen geen rechtstreekse invloed hebben op de gemeentelijke ruimtelijke plannen is door de minister een lijst opgesteld met onderwerpen waarover in ieder geval overleg moet worden gepleegd.

Het betreft onderwerpen onder andere betrekking hebben op de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, verbeteren van de infrastructuur, borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Maar ook betreft het onderwerpen die onder andere betrekking hebben op realisatie, bescherming en ontwikkeling van de EHS, behoud, beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Het bestemmingsplan Enter-dorp is een actualisatie van het bestemmingsplan, het in beeld brengen van de bestaande situatie en in zeer beperkte mate worden nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Er is echter geen sprake van een nationaal belang dat in het geding is.

Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap merkt ten aanzien van paragraaf 4.3.2 van de toelichting op dat naast de Entergraven ook waterloop 2-10-0-2 voor een klein deel in het plangebied ligt. Voor het overige stemt het waterschap in met het bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

De opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

't Oversticht

De provinciaal archeoloog van 't Oversticht is van mening dat archeologie op de juiste wijze is opgenomen en vindt het toevoegen van het archeologisch rapport met kaart een goed initiatief. Voor het overige zijn er geen op- of aanmerkingen.

Reactie van de gemeente:

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen

Inspraak

Inspreker geeft aan dat de in zijn eigendom zijnde percelen met nummer 280 en 281, wordt aangegeven als sportbestemming.

Reactie van de gemeente:

De percelen 280 en 281 zijn eigendom van [REDACTED]. De percelen maken deel uit van het erf van de woning Mettenkampsweg 6. Ze worden in ieder geval niet gebruikt voor sportactiviteiten. De bestemming Sport wijzigen in de bestemming Wonen, zonder bouwblok voor een woonhuis. Het bouwblok voor de woning is al aanwezig op het gedeelte van het perceel dat al de bestemming Wonen heeft.

[REDACTED]
Inspreker vraagt waarom de bestemmingsplangrens door zijn kavel aan de Bornebroekseweg 2d gaat. De garages en het pad liggen buiten het bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

De bestemmingsplangrenzen van het bestemmingsplan Centrum- Enter en Enter-dorp sloten niet op elkaar aan. Hierdoor was een gedeelte van het perceel Bornebroekseweg 2d niet opgenomen in een bestemmingsplan. De plangrens wordt aangepast zodat het volledige perceel Bornebroekseweg 2d binnen het bestemmingsplan Enter-dorp ligt.

[REDACTED]
Inspreker vraagt waarom de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied tussen de percelen Athanasiastraat 4 en 6 ligt. Dit is nu groen.

Reactie van de gemeente:

Het perceel gelegen tussen de Athanasiastraat 4, 6 en 8 heeft de bestemming Verkeer en Verblijf. Een gedeelte van het perceel is feitelijk in gebruik als groen. Voor dat gedeelte van het perceel de bestemming Groen opleggen. Voor het overige gedeelte de bestemming Verkeer en Verblijf opnemen omdat het feitelijk in gebruik is als parkeerplaatsen en als toerit naar een woning.

[REDACTED]
Inspreker verzoekt in verband met sloop en nieuwbouw van de woning om het bouwvlak, zoals opgenomen in bestemmingsplan Enter, te handhaven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsmede vanuit waardeontwikkeling is handhaving van het oude bouwvlak voor de hand liggend.

Reactie van de gemeente:

Voor het perceel Zuiderstraat 27 is een bouwvergunning verleend. De bouwvergunning is verleend voor een woning. Het bouwblok dat ten grondslag lag aan de verleende vergunning is groter dan het bouwblok in het bestemmingsplan Enter-dorp. Het bouwblok in het bestemmingsplan Enter-dorp vergroten tot het bouwblok waarvoor de bouwvergunning is verleend.

[REDACTED]
Inspreker constateert dat op zijn perceel de bestemming Bijzondere doeleinden is verdwenen en dat het bouwblok ten behoeve van de bestemming Wonen tot een kwart van het vigerende bouwblok is verkleind. Inspreker verzoekt met het oog op toekomstplannen de bestemming Bijzondere doeleinden cq de bestemming Maatschappelijke doeleinden te handhaven. Daarnaast verzoekt inspreker het huidige bouwblok te handhaven, zodat uitbreiding van de woning mogelijk blijft.

Reactie van de gemeente:

In 1982 heeft gemeente medewerking verleend aan partiële herziening voor Bijzondere doeleinden ten behoeve van gezamenlijke praktijkruimte voor artsen en een tandarts. Het pand wordt niet meer gebruikt als praktijkruimte. Inspreker heeft aangegeven hiervoor in de toekomst wel plannen te hebben. De bestemming Maatschappelijk (+ bouwblok) handhaven.

Een klein gedeelte van het onbebouwde deel waarop de bestemming Bijzondere Doeleinden ligt zal de bestemming Wonen krijgen. Voor nadere toelichting hierop zie de 2^e inspraakreactie van [REDACTED]

Het bouwblok voor de bestemming Wonen overnemen uit het geldende bestemmingsplan.

[REDACTED]
Inspreker is eigenaar van het perceel, gelegen achter Disselsweg 11a (kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie E, nummer 9824) met daarop een gebouw van 125 m². Het gebouw hoort niet bij een

woning. Indien het gebouw wordt toegekend aan een woning, wordt deze in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Inspreker verzoekt daarom een bouwblok op dit perceel te leggen.

Reactie van de gemeente:

Het perceel 9824 hoorde in het verleden bij de woning Disselweg 11a. De oppervlakte van de bijgebouwen werd toegerekend aan deze woning. Nu is het perceel in eigendom van [REDACTED],

[REDACTED] verzoekt om op dit 'los' liggende perceel een bouwblok te leggen voor zijn bijgebouw. Het bestemmingsplan Enter-dorp kent geen bouwblok voor een bijgebouw. Een bouwblok kan binnen de bestemming Wonen alleen worden opgenomen voor een woning. In de regels is bepaald dat bijgebouwen gerealiseerd mogen worden op het onbebouwde gedeelte van de bestemming Wonen. Echter het aantal vierkante meters is gekoppeld aan een hoofdgebouw (woning). Artikel 17.2.2 van de regels bepaald dat:

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

*a: de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een **hoofdgebouw** mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:*

1: 75 m²;

2: 100 m² voor percelen groter dan 400 m².

Om de bijgebouwen toe te kunnen rekenen aan een woning wordt tussen het perceel 9824 en het perceel Disselweg 11 een gedeelte van de bestemming Maatschappelijk de bestemming Wonen krijgen.

[REDACTED]
Inspreker verzoekt de plantstrook (7 meter) te verplaatsen tot aan de perceelsgrens zodat bedrijfsuitbreiding nog mogelijk is. De huidige verspringing is niet logisch en niet wenselijk.

Reactie van de gemeente:

Het perceel van Condor Sign heeft planologisch gezien een duidelijke relatie met het aangrenzende perceel van bouwbedrijf Aan de Stegge. Omdat dit perceel niet overal is bestemd conform de bestaande situatie en het vinden van een goede oplossing hiervoor gewenst is, wordt dit perceel ook meegenomen bij de beantwoording van deze inspraakreactie.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is verschillende malen in overleg getreden met zowel Condor Sign als Bouwbedrijf Aan de Stegge. Dit heeft geresulteerd in een gemeentelijk voorstel voor een nieuwe invulling van het gebied (zie BenW-besluit; NOTA 2010 2056, d.d. 21 september 2010). Pas als definitieve overeenstemming wordt bereikt met de bedrijven over dit voorstel, zal het ontwerpbestemmingsplan Enter Dorp hierop aangepast worden. Dit onderhandelingstraject loopt nog. Inhoudelijk over het voorstel het volgende.

Samengevat komt het gemeentelijk voorstel erop neer dat de bedrijfsbestemming van het bedrijfsterrein ongeveer 20 meter opschuift in westelijke richting en dat tussen deze bedrijfsbestemming en het belendende woonperceel een groenstrook van 10 meter breed aangelegd wordt. De toekomstige groenstrook is nu al voor een deel ingeplant en wordt daarnaast door Aan de Stegge gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen. De voor de groenstrook benodigde gronden (220 x 10 meter), die nu nog in eigendom zijn van Condor Sign en Aan de Stegge, zullen in ruil voor de uitbreiding van de bedrijfsbestemming om niet overgedragen moeten worden aan de gemeente.

Vervolgens zal de gemeente de nieuwe groenstrook inrichten, beheren en onderhouden. De kosten voor het inrichten van de groenstrook komen voor rekening van de bedrijven. De groenstrook wordt gevormd door 7 meter groen en een schouwpad van 3 meter breed. Door het voorstel komt de gehele afschermdende groenstrook aan de westzijde van het bedrijfsterrein Vonderweg in eigendom van de gemeente. Momenteel is nog maar de helft van deze groenstrook in eigendom van de gemeente.

Door de overdracht van de grond aan de gemeente is voor de omwonenden verzekerd dat: a) de groenstrook niet langer gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden en b) de groenstrook op goede wijze wordt onderhouden. Hierdoor wordt de afschermdende werking van de groenstrook vergroot en is het onderhoud gegarandeerd.

Milieuhygiënische gezien zijn er geen belemmeringen die het realiseren van de uitbreiding van het bedrijventerrein in de weg staan. Voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein zullen de bedrijven voor eigen kosten een infiltratievoorziening moeten realiseren met een overstort op de gemeentelijke riolering. Er worden minimale eisen gesteld aan deze infiltratievoorziening.

Er zal een privaatrechtelijke overeenkomst getekend moeten worden met de initiatiefnemers waarin alle zaken rond de planologische medewerking geregeld worden (o.a. planschade, het kostenverhaal, eisen infiltratie/berging regenwater, overdracht en eisen ten aanzien van grond etc.). De grondexploitatiewet die sinds 1 juli 2008 rechtskracht heeft, schrijft dit voor.

Inspreker wil de bestemming 'industriegebied' wijzigen in detailhandel. Gezien de ontwikkelingen en bedrijfsvoortzetting wordt verwacht onder de bestemming detailhandel meer mogelijkheden te hebben. Inspreker wil gesprek met wethouder en ambtenaren.

Reactie van de gemeente:

Met [REDACTED] heeft een overleg plaats gevonden. [REDACTED] wil zijn bedrijfsvoering veranderen. Binnenkort wordt gestopt met de fouragehandel en dan is er alleen sprake van verkoop. De winkel is aangesloten bij de groene winkel (tegenhanger van de Welkoop).

Het perceel Fleuweg 2c heeft de bestemming Bedrijventerrein. De detailhandelsactiviteiten zijn in principe niet toegestaan. In de regels is echter wel een ontheffing opgenomen voor volumineuze detailhandel, bedoeld om onder andere bouwmarkten en tuincentra toe te staan op een bedrijventerrein.

Het bedrijf van [REDACTED] is te vergelijken met een tuincentrum/bouwmarkt. De uitoefening van de detailhandel mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur. Daar is in dit geval geen sprake van een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur. Het merendeel van de detailhandelsactiviteiten vinden plaats in het centrum van Enter. De activiteit van [REDACTED] past niet in het centrum van Enter. Dit vanwege de goederen die [REDACTED] verkoopt, vormt de winkel van [REDACTED] geen concurrent voor de winkels in het centrum van Enter. Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren en op eigen terrein kan worden geladen en worden gelost.

Het perceel behoudt de bestemming Bedrijventerrein maar de gemeente zal medewerking verlenen aan een ontheffing. Een voorwaarde is wel dat er een akoestische onderzoek moet worden uitgevoerd. Indien blijkt dat geluid geen belemmering vormt dan kan de ontheffing worden verleend.

Inspreker verzoekt om het bouwblok op het perceel Zuiderstraat 3 in overeenstemming te brengen met de huidige situatie. Het bouwblok hoort dan te liggen in de lengte richting van de weg. Ook hebben zij in de toekomst plannen om een nieuwe woning te bouwen. Het is de wens om deze woning ook in de lengte richting te bouwen.

Reactie van de gemeente:

De bestaande woning is inderdaad in de lengte richting gebouwd terwijl het bouwblok niet op deze wijze ligt op het perceel. Het perceel Zuiderstraat 3 is gelegen in een woongebied en het betreft een bestaande woning. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen belemmering om het bouwblok aan te passen. De oppervlakte van het bouwblok zal dan 12,5 x 10 meter bedragen.

De navolgende ambthalfte wijzigingen worden aangebracht:

Toelichting

1. In paragraaf 4.2.4 Geluid. Onderstaande samenvatting van akoestisch onderzoek autobedrijf Wolters opnemen:

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat Autobedrijf Wolters voldoet aan de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit zoals die gaan gelden na de aanpassing van de geluidszone. De geluidsbelasting van de naastgelegen bedrijfswoning (Fleuweg 12b) bedraagt minder dan 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en minder dan 70 dB(A) voor het maximale geluidsniveau. Het bedrijf wordt dus niet belemmerd in de bedrijfsactiviteiten en een

acceptabel akoestisch leefklimaat bij de woning is gegarandeerd. Er hoeven dan ook geen maatwerkvoorschriften voor het bedrijf te worden vastgesteld. Ook hoeft er geen aanvullend onderzoek naar de gevelisolatie van de bedrijfswoning te worden uitgevoerd.

2. Akoestisch rapport van autobedrijf Wolters (geluidsbelasting op bedrijfswoning Fleuweweg 12b onderzocht) als bijlage opnemen.
3. Voor 't Zoekerveld wordt onderzocht of het wenselijk is om dit perceel/gebouw te gebruiken als jeugdhonk. De ruimtelijke onderbouwing/afweging moet hiervoor nog worden gemaakt. Indien de uitkomst positief is de ruimtelijke onderbouwing opnemen in het bestemmingsplan.

Plankaart

Kaart 2:

4. Percelen gelegen tussen de Rondweg 52 en het bedrijventerrein De Vonder (kadastraal bekend sectie L, nummers, 1032, 1031, 1192, 1257 en 1258) aanpassen conform gemeentelijk voorstel op voorwaarde dat hierover definitieve overeenstemming wordt bereikt met de genoemde bedrijven.

Kaart 3:

5. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum-Enter besloten om het perceel van de parkeerplaatsen van Roetgerink niet vast te stellen en dit perceel mee te nemen in het bestemmingsplan Enter-dorp. Dit betekent dat de plangrens moet worden aangepast. Over de daadwerkelijke bestemmingen wordt nog overlegd. De uitkomsten van dit overleg over nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kaart 4:

6. Geluidzone Rouweler Beton is niet correct opgenomen. Op grond van de wet geluidhinder is Rouweler Beton een grote lawaaimaker. Hierdoor is het bedrijventerrein gedeeltelijk een gezoneerd industrieterrein (percelen van Rouweler en Homan). Aan het gezoneerde industrieterrein is een geluidscontour gekoppeld. De geluidzone hoort te liggen tussen de grens van het gezoneerde industrieterrein de geluidscontour en niet op het gezoneerde industrieterrein. In het voorontwerp bestemmingsplan is de geluidzone gelegen over het gezoneerde industrieterrein. De geluidzone die gelegen is over het gezoneerde industrieterrein verwijderen.
7. Mettenkampsweg 7. In het verleden werd het perceel Mettenkampsweg 7 gebruik door 't Zoekerveld maar door de verplaatsing van de activiteiten is de locatie vrijgekomen. De wens is om het gebouw (gedeeltelijk) te gebruiken als jeugdcentrum. Het perceel heeft echter de bestemming Sport en binnen de bestemming Sport is het niet toegestaan om een jeugdcentrum te vestigen. Om medewerking te kunnen verlenen aan een jeugdcentrum zal het perceel de bestemming Maatschappelijk moeten krijgen. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moet er een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, die onderdeel gaat worden van het bestemmingsplan Enter-dorp. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluid geen belemmering vormt en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn dan wordt op het perceel de bestemming Maatschappelijk gelegd.

Kaart 5:

8. Brinkstraat 16. De heer Slot heeft verzocht om het bouwblok van de Brinkstraat 16 naar voren, richting de weg, te verschuiven. De voorgevelrooilijn zou dan dezelfde zijn als de woning Brinkstraat 14. De heer Slot heeft plannen om de woning in de toekomst te vervangen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het verschuiven van het bouwblok. Het bouwblok wordt niet vergroot.
9. Brinkstraat 17. De heer Effink heeft verzocht om een woonbestemming te leggen op het perceel vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Het perceel is gelegen in een woonomgeving. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het bouwblok zal een diepte krijgen van 12 meter.

10. Disselsweg 34. Naast het perceel is een stuk openbaar groen gelegen. Een gedeelte hiervan is verkocht aan de eigenaar. Dit gedeelte voorzien van de bestemming Wonen. Het overige gedeelte dat niet verkocht is voorzien van de bestemming Groen.
11. Freriksweg 1. Toevoegen van een bouwblok voor een woning. De raad heeft hierover al een positief standpunt ingenomen (kenmerk: Raad 2010 178, d.d. 25 mei 2010).
12. Oude Deldenseweg ong. (kadastraal bekend sectie L, nummer 8259, gelegen naast Oude Deldenseweg 4). Voor dit perceel heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor het mogelijk maken van een woning. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In oktober 2010 wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Overeenkomstig het bestemmingsplan "Enter, partiële herziening Zuiderstraat- Oude Deldenseweg" het bouwblok voor de woning opnemen in het bestemmingsplan Enter-dorp.
13. Oude Deldenseweg 11a. Voor dit perceel heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor het mogelijk maken van een woning. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In oktober 2010 wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied '85, herziening Oude Deldenseweg 11a te Enter" het bouwblok voor de woning opnemen in het bestemmingsplan Enter-dorp.
14. Oude Deldenseweg 13. Aanpassen van het bouwblok overeenkomstig de verleende bouwvergunning voor deze woning.
15. Stationsweg 1 en 3, Aanpassen van het bouwblok overeenkomstig de verleende bouwvergunningen voor deze woningen.

Regels

16. Artikel 1 Begrippen. Het begrip 'aaneengebouwde woning' verwijderen.
17. Artikel 12.2.3 onder c. Opnemen: de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
18. Artikel 13.1 onder b. 'Gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde' verwijderen.
19. Artikel 17.2.1 onder d wijzigen in de dakhelling mag maximaal 60° bedragen. Hierdoor wordt het ook mogelijk om woningen met een platdak te realiseren.
20. Artikel 17.2.2 onder e. Opnemen de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw en verkapping mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw en overkapping 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;
21. Artikel 17.2.2 onder h wijzigen in de dakhelling mag maximaal 60° bedragen. Hierdoor wordt het ook mogelijk om bijgebouwen met een platdak te realiseren.
22. Artikel 17.6: toevoegen ontheffing van de gebruiksregels
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - 17.1 voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
23. Artikel 24.2. Uitzondering strijdig gebruik. De huidige bepaling is geënt op het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het stedelijke gebied de volgende bepaling opnemen:
Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:
 - a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.
 - b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. hoogspanningsleidingen;
 2. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Behorende bij besluit van ...