<< NOTA-21-12310 >>
Notitie behandeling zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Esrand

Bestemmingsplan
Vanaf 19 mei 2021 heeft het bestemmingsplan 'Esrand' voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie/ zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. Appellant 1 (ingeboekt op 21 juni 2021 onder nummer IN-21-66686);
2. Appellant 2 (ingeboekt op 21 juni 2021 onder nummer IN-21-66685);
3. Appellant 3 (ingeboekt op 25 juni 2021 onder nummer IN-21-66726);
4. Appellant 4 (ingeboekt op 29 juni 2021 onder nummer IN-21-66794).

Ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn allemaal op tijd ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

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

1. Appellant 1
Zienswijze
Appellant ziet de bestemmingsplanherziening en bijbehorende bouwplannen voor hen als zeer ongewenst. Zij hebben hun huidige woning in een groene omgeving gekocht op basis van de plannen die er destijds waren voor het gebied de Esrand. Zij zien hun woonomgeving wijzigen van een vrijstaande woning in het buitengebied aan een doodlopende weg met vrij uitzicht naar alle kanten, naar een woning in een bebouwde omgeving waar het zicht beperkt wordt; die bereikt kan worden via een route over een bedrijvenpark.
Ondanks de grote impact van de plannen op hun woongenot, benadrukt appellant graag hun constructieve en open grondhouding in de overtuiging dat dit wederzijds tot een werkbare en acceptabele oplossing zal leiden. Appellant schrijft dat een invulling voor het gebied de Esrand evident is. De wijze waarop deze invulling nu voorligt, gaat hen echter te ver. Zij komen daarom met een voorstel bestaande uit vier punten:

a. Het gebied tussen de beoogde school en de woningen Zuid Esweg 3 en 5 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk- uit te werken" gekregen. Appellant verzoekt om in het vast te stellen bestemmingsplan dit gebied aan te duiden als groengebied waardoor toekomstige bebouwing onmogelijk wordt;
b. De bedrijfspanden langs de Zuid Esweg hebben volgens appellant de volgende drie nadelige gevolgen:
    - Verandering van het gebied van groen/ natuur naar bedrijfspanden, waarbij niet langer sprake is van 'wonen buitenaf';
    - In aanvulling op de school, betekent dit een verdere blokkade van vrij zicht richting de zijkant;
    - Drukte in de straat door bestemmingsverkeer, naastgelegen parkeergelegenheid en rijders die in de doodlopende straat verkeerd rijden. Dit gaat ten koste van de verkeersveiligheid in het gebied.

    Voorstel van appellant is om de vier ingetekende panden langs de Zuid Esweg terug te brengen tot maximaal 3, waarbij het meest westelijk gelegen gebouw komt te vervallen. Zo is er vanuit de woning aan de Zuid Esweg 3 geen direct zich op de bedrijfspanden;
c. Appellant heeft met adviseurs van Royal HaskoningDHV gesproken over de invulling van het gebied tussen de beoogde school en de bestaande woningen Zuid Esweg 3 en 5. Appellant verzoekt om het advies van Royal HaskoningDHV te delen met betrokken omwonenden en te

toetsen op tevredenheid van invulling op vier punten (invulling van het gebied ten behoeve van zichtblokkade richting school, inkleding van de functie van het gebied en risico op overlast in de breedste zin, lichtverstrooiing van de naastgelegen panden en verkeer, keuze voor type begroeiing), waarna deze op hoofdlijnen worden opgenomen in het bestemmingsplan ter vastlegging;

d. Appellant zal op basis van de impact van de plannen op hun woonsituatie en gerelateerd waardeverlies een procedure voor geleden planschade starten. Deze procedure staat los van de vaststelling van het bestemmingsplan en is gebaseerd op een objectief oordeel van een onafhankelijke commissie. Naar mening van appellant is er geen belemmering om dit traject naar voren te halen in de tijd en deze na vaststelling van het bestemmingsplan direct uit te laten voeren.

Beantwoording

a. Op de inrichtingsschets en in het beeldkwaliteitsplan is het gebied tussen de woningen Zuid Esweg 3 en 5 en de beoogde bouwlocatie van de school ingevuld als parkzone. In dit gedeelte van het gebied wordt ingezet op groene en blauwe functies; hier worden geen gebouwen ontwikkeld. De bestemming van dit gedeelte wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

b. In de 'Visie Esrand 2019' die in november 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat dat aan de zuid- en westzijde van het gebied de Esrand ruimte is voor 'overige functies'. In het ontwerpbestemmingsplan is deze ruimte voor 'overige (maatschappelijke) functies' ingeperkt tot de zone aan de zuidzijde van het gebied de Esrand. Tegenover de woningen Zuid Esweg 3 en 5 is deze mogelijkheid komen te vervallen. De westzijde van het plangebied wordt groen ingevuld. Om het zicht op de panden verder te beperken kan in dit groengebied een wal (met een hoogte van maximaal 2 meter en beplanting) komen. Deze wal kan worden doorgetrokken tot aan de Zuid Esweg waardoor ook de panden langs het Zuid Esweg (grotendeels) aan het zicht worden onttrokken. Zoals hieronder bij c. is aangegeven worden direct aanwonenden betrokken bij het opstellen van een inrichtingsplan voor dit groengebied.

c. De gemeente Wierden heeft adviseurs van RoyalHaskoningDHV ingeschakeld om te komen tot een zorgvuldige ontwikkeling van het gebied en inpassing van de gebouwen. Adviseurs hebben met appellant gesproken over de inrichting van het gebied tussen de beoogde bouwlocatie van de school en de woningen Zuid Esweg 3 en 5. De gemeente wil graag met de bewoners van deze woningen en de school komen tot een goede invulling van dit gebied. Om deze reden is naar aanleiding van de zienswijze in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld dat gronden met de maatschappelijke bestemming pas kunnen worden gebruikt wanneer voor het gebied tussen de woningen Zuid Esweg 3 en 5 en gronden met de maatschappelijke bestemming een inrichtingsplan is opgesteld. Bij het opstellen van het inrichtingsplan moeten de bewoners betrokken worden. Daarnaast bestaat de verplichting om het inrichtingsplan vervolgens uit te voeren en in stand te houden.

d. Wanneer mensen denken schade te ondervinden van de bestemmingsplanherziening dan kunnen zij een verzoek tot planschade indienen. Dit is artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan onderzoek plaatsvinden in hoeverre er sprake is van planschade. Dit staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure.

2. Appellant 2

Zienswijze

Appellant stelt dat het woon- en leefklimaat voor omwonenden door de plannen op de Esrand in ernstige mate wordt aangetast. Hierbij geeft appellant de volgende punten:

a. Ontwikkeling van het gebied de Esrand ontneemt volgens appellant het uitzicht op een groene driehoek, ontneemt hen het woonplezier en –genot en reduceert de waarde van hun woning;

b. Ontwikkeling van het gebied de Esrand zorgt volgens appellant voor heel veel overlast door onder meer geluidshinder, (milieu-)vervuiling, onveilige (verkeers-)situaties en hangjongeren (24/7). Nog meer overlast zal volgens appellant worden veroorzaakt door de eventuele latere komst van een sporthal in plaats van een sportzaal, horecagelegenheden of zelfs een theater;

c. Appellant vindt het belangrijk dat de bestaande houtwal behouden blijft. Appellant verzoekt de gebouwen hier achter te plaatsen en de toerit de houtwal niet te laten doorbreken. Appellant verzoekt de bestaande schapenweide groen te houden en hier een wadi te realiseren;
d. Appellant ziet graag dat parkeerplaatsen, de fietsenstallingen en verdere hokken en/of containers uit het zicht worden geplaatst; aan de achterkant en met een groen dak. Deze zouden als alternatief langs de Zuid Esweg geplaatst kunnen worden;
e. Appellant verzoekt het ontwerp van de gebouwen maximaal twee verdiepingen hoog te maken met materiaal van hout en met glooiende daken met groen/sedum. Appellant wil beslist geen zonnepanelen op de daken. Deze zorgen voor schittering en verblinden met name de bewoners van de naastgelegen appartementengebouwen. Als alternatief geeft appellant de mogelijkheid om zonnepalen op de grond langs de Zuid Esweg te plaatsen;
f. Volgens appellant zal het verkeer toenemen in het gebied, terwijl het nu al overbelast is met een gevaarlijke rotonde en fietspad. Er bestaan nu al parkeerproblemen met betrekking tot bussen, kleine vrachtwagens en grote vrachtwagens langs de Rijssensestraat. Deze worden geparkeerd op carpool, in de bermen langs de parallelweg en op parkeerplaats langs de Rijssensestraat.

Beantwoording
a. Een robuuste groenstructuur vormt de basis voor de ontwikkeling van het gebied. Door te kiezen voor dit concept hopen wij dat mensen zicht blijven houden op het groen, waardoor woonplezier en –genot niet of nauwelijks worden aangetast;
b. Voor de ontwikkeling van de Esrand zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving ten aanzien van verschillende milieuaspecten, waaronder geluid;
c. Bij de ontsluiting van het gebied is de verkeersveiligheid van groot belang. Hierdoor hebben wij gekozen voor de huidige ontsluiting ten noorden van de houtwal. De entree van het gebied is hier vanaf de Rijssensestraat (parallelweg) goed zichtbaar. Nabij de houtwal is dit niet het geval. Aangezien wij vanuit landschappelijk oogpunt de bestaande esrand met steilrand niet willen doorsnijden, hebben wij gekozen voor de nu beoogde ontsluiting. Buiten deze ontsluiting wordt de bestaande schapenweide inderdaad ingericht als groenvoorziening, met ruimte voor waterberging, overeenkomstig de wens van appellant. Ook worden de gebouwen achter de houtwal geplaatst.
d. In het gebied de Esrand komt een centraal middenplein waar geparkeerd wordt. Hierdoor komt het uit het zicht van omwonenden.
e. Uitgangspunt voor de bouwhoogte zijn twee bouwlagen. De maximale bouwhoogte van 11 meter is vastgelegd in het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan Esrandpark zijn voorwaarden voor bebouwing vastgelegd. Hierin is de eis opgenomen voor een zorgvuldige plaatsing van technische voorzieningen (airco's, warmtepompen, zonnepanelen en dergelijke) op de daken. Het toepassen van vegetatiedaken of in het dak geïntegreerde zonnepanelen hebben de voorkeur. Op de grond is geen ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen.
f. In paragraaf 2.2.6 van de plantoelichting is onderbouwd dat er in het gebied de Esrand voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de ontsluiting van het gebied zo vorm gegeven dat er sprake is van gescheiden verkeersstromen, waardoor er sprake is van een verkeersveilige situatie.

3. Appellant 3
Zienswijze
Appellant geeft aan bewust in het buitengebied in Wierden te zijn gaan wonen. Het gebied is de laatste jaren gewijzigd door de doortrekking van de A35. Daarnaast bestonden er plannen voor een hotel in het gebied de Esrand. Het huidige plan betekent volgens appellant een beperking in het woongenot. Waar het hotel richting Rijssensestraat zou worden gebouwd, komt bebouwing nu veel meer richting Zuid Esweg. Daarnaast wordt er nu geen wal langs de Zuid Esweg gerealiseerd, deze zou er wel komen bij de plannen voor het hotel. Appellant is van mening dat de door de gemeente gepropageerde groene entree van Wierden door de ontwikkelingen in het gebied onder druk staat. Appellant wil het groen en het vrije uitzicht graag behouden. Maar mocht de gemeente toch besluiten dit deel van het buitengebied te offeren voor bebouwing, dan vraagt appellant om een goede

overgang naar het resterende buitengebied. Appellant heeft daarom een voorstel met de volgende punten:

a. Appellant wil met de gemeente op voorhand kijken of de schade die hij leidt nu al bepaald kan worden. Appellant wil niet wachten op een claim na veel procedures, maar op voorhand afspraken maken om te komen tot een vergoeding van de schade. Een schadebepaling die exact hetzelfde is als de bepaling van de vergoeden schade aan het eind van een langdurig proces. Dit zou voor appellant betekenen dat hij zich niet genoodzaakt voelt om overal bezwaar tegen te maken;
b. Appellant verzoekt om inspraak over de invulling van de groenstrook tussen de te bouwen school en de woningen Zuid Esweg 3 en 5. Belangrijk facet voor appellant is de zichtlijn tussen de percelen Zuid Esweg 3 en 5 richting het schoolgebouw en de beoogde kantoren. Ook de hinder van de strooiing van de verlichting van de gebouwen 's avonds dient zoveel mogelijk voorkomen te worden;
c. Appellant geeft aan dat er geen extra voorzieningen moeten worden gerealiseerd waardoor mogelijke overlast in de hand wordt gewerkt, zoals hangplekken voor jongeren;
d. Appellant verzoekt er op toe te zien en te borgen dat het groene karakter van de oorspronkelijke es zoveel mogelijk in tact blijft.

Beantwoording

a. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan onderzoek plaatsvinden in hoeverre er sprake is van planschade. Dit staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure;
b. Samen met omwonenden wordt een inrichtingsplan opgesteld voor het gebied tussen locatie waar de school beoogd is en de woningen Zuid Esweg 3 en 5. Uitvoering hiervan wordt als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen;
c. Het is niet de bedoeling om in het gebied (hang-)plekken in het gebied te realiseren, zoals een jongerenontmoetingsplek;
d. Uitgangspunt van de planvorming is het gebied (Esrandpark) in te richten als een park waarin gebouwen zijn gesitueerd als onderdeel van het park. Dit staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan 'Esrandpark'. Hiermee willen wij het groene karakter van het gebied handhaven.

4. Appellant 4

Zienswijze

a. Appellant is verbaasd over de bedrijvigheid die langs de Zuid Esweg komt. Hierdoor wijzigt het zicht vanaf hun perceel. Gezien de positionering van hun uitrit is dit niet met beplanting op te lossen;
b. Appellant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid. Hier moet volgens appellant meer aandacht aan gegeven worden. Door de voorgestelde ontsluiting komt er straks van drie kanten (fiets)verkeer bij de oprit van appellant;
c. Appellant vraag aandacht voor de sociale veiligheid van het gebied. Een school en overige bedrijvigheid kan ongewenste gasten aantrekken. Vandaar dat appellant pleit voor voldoende verlichting en handhaving, al dan niet via het afsluiten van (een gedeelte van de) wegen met een hek;
d. Appellant maakt zich zorgen over de toename van zwerfafval in en rond het gebied;
e. In het huidige plan staat een groene rand ingetekend langs de Esrand. Appellant geeft aan dat het grootste gedeelte van de ingetekende bomen op hun grond staat. Appellant geeft aan dat in de eiken waarschijnlijk veel processierupsen zitten. Daarnaast zijn een aantal bomen dood door de afgelopen hete zomers. Dit kan voor onveilige situaties zorgen.

Beantwoording

a. Uitgangspunt voor de planvorming is behoud van de esrand met steilrand. Vandaar dat de zone langs de Rijssensestraat niet bebouwd wordt. Bebouwing langs de Zuid Esweg is zo gesitueerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing in het Esrandpark en dat er daarnaast sprake is van een optimale ontsluiting. Naar aanleiding van de zienswijze is de bestemming "Maatschappelijk- Uit te werken" ter hoogte van de woning van appellant gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

b. *Wij zijn het met appellant eens dat verkeersveiligheid heel belangrijk is. Het is de bedoeling een vrijliggend fietspad te realiseren, zodat fietsverkeer geen gebruik zal maken van de Zuid Esweg. Hierdoor is er sprake van een scheiding van verkeersstromen.*
c. *Het Esrandpark wordt zodanig ingericht dat er zo min mogelijke sprake zal zijn van overlast. Onder meer de situering van gebouwen en paden is hierop afgestemd.*
d. *De gemeente Wierden wil zwerfafval zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast ondersteunt de gemeente (groepen) mensen die zich inzetten om zwerfafval op te ruimen. Met de gebruikers van het Esrandpark wil de gemeente in gesprek gaan om zwerfafval zoveel mogelijk te voorkomen en (wanneer hier toch sprake van is) op te ruimen.*
e. *Het betreft beeldbepalende bomen, daarom zijn deze op de inrichtingsschets gezet. Wanneer bomen dood zijn, dan kan appellant hiervoor een kapvergunning aanvragen.*

Behorende bij besluit van …….