

NOTA-24-14060

Notitie behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan 'Wierden centrum, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'

Bestemmingsplan

Van 3 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 heeft het bestemmingsplan 'Wierden centrum, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32' als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er zijn negen zienswijzen binnengekomen:

- **Appellant 1 (ingeboekt op 1 september 2022 onder nummer IN-22-71821)**
- **Appellant 2 (ingeboekt op 4 september 2022 onder nummer IN-22-71842)**
- **Appellant 3 (ingeboekt op 6 september 2022 onder nummer IN-22-71867)**
- **Appellant 4 (ingeboekt op 6 september 2022 onder nummer IN-22-71869)**
- **Appellant 5 (ingeboekt op 10 september 2022 onder nummer IN-22-71916)**
- **Appellant 6 (ingeboekt op 13 september 2022 onder nummer IN-22-71925)**
- **Appellant 7 (ingeboekt op 13 september 2022 onder nummer IN-22-71926)**
- **Appellant 8 (ingeboekt op 13 september 2022 onder nummer IN-22-78929)**
- **Appellant 9 (ingeboekt op 17 oktober 2022 onder nummer IN-24-72237)**

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten en is derhalve ontvankelijk. De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Appellant 1 (IN-22-71821)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. Het plan is te grootschalig voor dit stukje natuur. Nu wonen er 2 tot 4 personen straks zullen dit dagelijks minimaal 50 tot 60 personen zijn, nog afgezien van de bezoekers;
2. Van rust in de buurt zal geen sprake meer zijn, gezien de omvang, de parkeerplaatsen en al het overige;
3. Het beoogde voetgangers pad zal een bron van onrust zijn. Deze loopt pal achter de woningen aan de Appelhofstraat langs;
4. Het bestemmingsplan is te vrijblijvend;
5. Tegen het omvangrijke plan op deze unieke plek in het centrum van Wierden, ook wel de 'groene long' genoemd. Het groen verdwijnt grotendeels alsmede vogels en andere diersoorten;
6. De woningen rondom de planlocatie zullen in waarde dalen;
7. De opkomende zon zal verdwijnen achter de bebouwing;
8. Waar komen de warmtepompen en hoeveel geluid produceren deze;
9. De privacy verdwijnt middels de te grote bebouwing.

Beantwoording:

1. Het perceel valt binnen het centrumgebied van Wierden, een gebied dat zich kenmerkt door veel functiemenging. De bestemming is Wonen, waardoor er in de bestaande situatie al bebouwing aanwezig is.
Het plangebied heeft hoge natuurwaarden. Hoewel er hoge natuurwaarden zijn, liggen er nog veel kansen voor verbetering. Het plan is erop gericht deze kansen zoveel mogelijk te benutten. De natuurlijke elementen die in het plan plaats maken

voor bebouwing, hebben een lage natuurwaarde. Het gaat onder andere om uitheemse soorten en bomen die het minder goed doen. Binnen het plan worden deze vervangen door inheemse soorten in grotere variatie. Om de kansen voor versterking van de natuurlijke kwaliteit optimaal te benutten, is in het ontwerp zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande natuurlijke hoogteverschillen.

2. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden. De parkeerplaatsen en de in- / uitrit zijn bewust aan de voorzijde (westzijde) gesitueerd, zodat het verkeer richting Burgemeester J.C. van den Bergplein wordt afgewikkeld.
3. Zoals besproken op de bewonersavond zal het voetpad alleen toegankelijk zijn voor bezoekers, personeel en bewoners. Het wordt geen openbaar voetpad.
4. Op verschillende punten in de regels is het bestemmingsplan gewijzigd om de vrijblijvendheid van het bestemmingsplan in te perken. Dit is terug te lezen in de 'Notitie Staat van Wijzigingen'. Ook is de plankaart aangepast. Hierop is nu aangegeven waar exact de bebouwing, de inrit, de parkeerplaatsen en de bijgebouwen gesitueerd worden. Daarnaast is de in-uitrit aan de Appelhofstraat bestemd als noodontsluiting. Het bestemmingsplan legt kaders vast voor de latere vergunningsprocedure. Daarin worden de nadere details geregeld.
5. Het groen aan de randen (noord- en zuidzijde) blijft behouden, zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Voor de bebouwing en de terreininrichting (parkeerplaatsen etc.) zullen bomen gekapt moeten worden. Wel wordt groen teruggebracht op het terrein, om de Flora en Fauna terug te brengen naar het gebied. Er is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing opgenomen in artikel 4.4.1.

In de Quick Scan Flora Fauna is onderzoek gedaan naar de diersoorten in het plangebied. Hieruit is voorgekomen dat er nader onderzoek gedaan moest worden. Dit nader onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is voortgekomen dat voor de egel een mitigatieplan moet worden opgesteld en moet worden uitgevoerd en een ontheffing Wnb moet worden aangevraagd. Daarnaast moet voor de rode eekhoorn een activiteitenplan worden opgesteld en moet worden uitgevoerd en een ontheffing Wnb worden aangevraagd. De ontheffing Wnb is bij de provincie Overijssel aangevraagd en inmiddels afgegeven.

6. Een waardevermindering van een woning kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin het risico op planschade bij initiatiefnemer verhaald kan worden.
7. Voor minder zonuren zijn geen wettelijke normen. Dit neemt niet weg dat er in het kader van het bestemmingsplan een goede afweging van de belangen van omwonenden dient plaats te vinden. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan zijn deze belangen zorgvuldig afgewogen. In de regels is een maximum bouwhoogte van 8 meter opgenomen, dit betekent een 2 - laags pand met een 'schijncap'. Daarnaast staan rondom het pand vele hoge bomen. De gevolgen van het plan zijn daarmee niet onevenredig te noemen. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
8. De warmtepompen komen op het dak van het pand. Het geluid van de warmtepomp zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving.
9. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:761) kan, gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in *binnenstedelijk gebied*, een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden en het plan heeft daarmee geen onevenredige afbreuk van privacy tot gevolg. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).

Appellant 2 (IN-22-71842)

Appellant (vertegenwoordigd door een advocaat) geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant aan zich op geen enkele wijze te kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan met name voor wat betreft de voorgenomen intensiteit van het gebruik van het pand en de hinder die dit voor hen gaat opleveren, inclusief een inbreuk op zijn privacy.

Daarnaast geeft appellant nog het volgende aan:

1. Het bestemmingsplan is te vrijblijvend, initiatiefnemers hebben in meer of mindere mate volledig vrij spel bij de inrichting van het perceel met alle negatieve gevolgen voor appellant. Een voorbeeld hiervan zijn de zendmasten en de kunstwerken die op het perceel geplaatst kunnen worden;
2. Het plan zorgt voor inbreuk op de privacy (is door voorliggend plan volledig verdwenen), de aldaar aanwezige groenstrook zal grotendeels worden verwijderd / uitgedund, waardoor appellant vanuit zijn tuin geen zicht meer heeft op een fraaie bomenpartij, maar kijkt op het pand aan de Burgemeester J.C. van den Bergplein 32 waarvan de bewoners op de bovenste verdieping in de tuin van appellant kunnen kijken. De inbreuk op de privacy van appellant moet als ontoelaatbaar worden beoordeeld;
3. Dat het niet duidelijk is of de wandelroutes openbaar worden i.v.m. overlast door mensen die zich daar zonder enig redelijk doel zullen ophouden;
4. De beoogde bewoners zijn allen bekend met uiteenlopende problematieken, die het wonen onder intensieve begeleiding noodzakelijk maken. Reeds nu is bekend dat een toekomstig beoogd bewoner zijn dagen vult met timmerwerkzaamheden in de buitenlucht. Dit moge slecht als voorbeeld dienen voor de geluidsoverlast van het plan;
5. De onrust die ontstaat door de aanzienlijke aantrekkende verkeer en parkeeroverlast die gepaard gaat met begeleid in diensten (24 uur);
6. Niet expliciet wordt uitgesloten dat de brede toegang naast het perceel aan de Appelhofstraat 10 gebruikt kan worden als toegangsweg voor bewoners, bezoekers en begeleiding;
7. Het grootschalige plan leidt tot een kaalslag op het terrein vanwege de aanzienlijke bomenkap;
8. Dat Aveleijn al 5 jaar aangegeven heeft te verhuizen naar deze locatie. Appellant heeft het gevoel dat het bestemmingsplan al langere tijd is voorgekookt op wellicht niet democratische wijze;
9. Dat in de gemeente Wierden een groot aantal geschikte alternatieven aan te wijzen zijn, waarbij appellant in dit kader volstaat met het verwijzen naar voormalig zalencentrum de Marke. Aldaar zou veel minder een aanslag moeten worden gedaan op het milieu en zal mogelijke overlast voor de omwonenden aanzienlijk minder zijn. Een redelijke afweging zou dan ook tot de conclusie moeten leiden dat de thans beoogde locatie allerm minst geschikt is en andere locaties veel meer geschikt zijn, zodat de leefomgeving van appellant niet onnodig aangetast wordt en ook niet de leefomgeving van toekomstige generaties;
10. In paragraaf 3.1.2.2 wordt verwezen naar een uitspraak van de afdeling Rechtspraak van 10 december 2014, maar deze verwijzing gaat mank;
11. Dat de onroerende zaken ter plaatse aanzienlijk zullen dalen wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording:

1. Het gewijzigde, vast te stellen bestemmingsplan biedt minder ruimte dan het ontwerpbestemmingsplan. De artikelen 3.3 (kunstwerken), 8.1 d/e (telecommasten)/f zijn uit de bestemmingsplanregels verwijderd. De afwijkingsbepaling in artikel 8.1.1 is bijgesteld naar 5% i.p.v. 10%. Dit betekent dat niet meer dan 5% afgeweken kan worden in maten, afmetingen en percentages. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 is aangepast. Lid a en c zijn vervallen en de wijzigingsbevoegdheid omtrent het vergroten van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen is komen te vervallen.
2. Het groen aan de randen (noord- en zuidzijde) blijft behouden, zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:761) kan, gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in *binnenstedelijk gebied*, een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden en het plan heeft daarmee geen onevenredige afbreuk van privacy tot gevolg. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
3. Zoals besproken op de bewonersavond zal het voetpad alleen toegankelijk zijn voor bezoekers, personeel en bewoners. Het wordt geen openbaar voetpad.
4. Het bestemmingsplan geeft aan hoe de grond op een locatie gebruikt mag worden en wat op de grond gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan gaat niet over het uitsluiten van de eventuele hinder van toekomstige gebruiker. Wel kan appellant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
5. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden. De parkeerplaatsen en de in- / uitrit zijn bewust aan de voorzijde (westzijde) gesitueerd, zodat het verkeer richting Burgemeester J.C. van den Bergplein wordt afgewikkeld.
6. De inrit aan de Appelhofstraat is aangepast naar noodontsluiting. Dit is aangepast in de plankaart alsmede in artikel 3.1.
7. Van kaalslag is geen sprake. Het groen aan de randen blijft behouden, zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Voor de bebouwing en de terreininrichting (parkeerplaatsen etc.) zullen bomen gekapt moeten worden. Wel wordt groen teruggebracht op het terrein, om de Flora en Fauna terug te brengen naar het gebied.
8. Door initiatiefnemer is gecommuniceerd met belanghebbenden vanaf het moment waarop het voornemen voldoende concreet was.
9. Het initiatief is binnengekomen voor voorliggende locatie. Initiatiefnemer heeft onderzoeken uitgevoerd voor het plangebied. Deze onderzoeken zijn beoordeeld en uit deze beoordeling is gebleken dat de locatie **geschikt** is voor voorliggend plan.
10. In dit artikel wordt ook het volgende aangegeven:

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een volledige sloop van bestaande bebouwing, en dat hiervoor nieuwe bebouwing, met een groter oppervlak en met een andere functie wordt gerealiseerd, wordt in voorliggend geval er vanuit gegaan dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna doorlopen.

Het klopt dat het een stedelijke ontwikkeling betreft. Dit wordt in het vervolg van 3.1.2.2 ook verder uitgewerkt.
11. Een waardevermindering van een woning kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin het risico op planschade bij initiatiefnemer verhaald kan worden.

Appellant 3 (IN-22-71867)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'. In de zienswijze geeft appellant aan dat de zienswijze niet bedoeld is om het bouwplan te traineren, maar om voor eigen belangen op te komen. De plannen zijn dusdanig ingrijpend dat appellant hoopt dat ook voor deze belangen begrip zal zijn.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. De afwijkingen in het bestemmingsplan zijn te ruim. Appellant noemt hier de artikelen: 3.1, 3.4, 4.3, 8.1.1, 9.1, 10.3, 11.3. Doordat al deze afwijkingen mogelijk zijn, is het voor appellant volstrekt onduidelijk hoe een bouwplan uiteindelijk gerealiseerd zal worden;
2. De op de verbeelding voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. fiets- en / of voetpaden en infrastructurele voorzieningen. De weg naast Appelhofstraat 10 is ook bestemd als groen. Volgens de plannen van Aveleijn zou deze weg de bestemming langzaam verkeer krijgen, maar dit ziet appellant niet terug in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Dat in artikel 3.1.a moet worden opgenomen dat de bomen tegen de erfafscheiding rondom het perceel gehandhaafd blijven. Dit is voor de privacy van de omwonenden van groot belang. Op de tekeningen zijn langs de achterzijde van het perceel alle bomen verdwenen. Het gaat bij het kappen dus zeker niet, zoals in het plan wordt gesteld, om alleen zieke bomen;
4. Dat bij artikel 3.2.1 en 3.3 opgenomen wordt dat dit niet buiten het bouwblok gerealiseerd mag worden;
5. Dat de parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd in de groen bestemming. Kan dit gespecificeerd worden waar dit precies komt?
6. De bouwhoogte van het pand nergens terug te vinden is;
7. In artikel 8.1.1 staat vermeld dat tot 10% afwijking van de maten acceptabel is als dit uit stedenbouwkundig oogpunt en / of welstand ter plaatse aanvaardbaar is. Dergelijke afwijkingen zijn veel te groot gezien de consequenties voor de invulling van het terrein en de gevolgen voor aanwonenden;
8. In artikel 8.1.1.e een telecommast tot maximaal 40 meter kan worden geplaatst, deze kan volgens appellant vervallen;
9. Artikel 10.3 afwijken van de parkeercapaciteit overbodig is, omdat dit op voorhand te bepalen is.
10. In de overgangs- en slotregels nogmaals wordt gesproken over 10% afwijking ten opzichte van de omgevingsvergunning. Deze is volgens appellant ook overbodig;
11. Vanuit de buurt, maar ook zeker met het oog op milieu lijkt het voorliggend plan te grootschalig op deze voor Wierden zo karakteristieke locatie. Zijn er geen betere locaties?

Beantwoording:

1. Het gewijzigde, vast te stellen bestemmingsplan biedt minder ruimte dan het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 3.1 is gewijzigd, de noodontsluiting en de parkeervoorzieningen zijn als aanduiding op de plankaart toegevoegd. De artikelen 3.3 (kunstwerken), 8.1 d/e (telecommasten)/f zijn uit de bestemmingsplanregels verwijderd. De afwijkingsbepaling in artikel 8.1.1 is bijgesteld naar 5% i.p.v. 10%. Dit betekent dat niet meer dan 5% afgeweken kan worden in maten, afmetingen en percentages. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 is aangepast. Lid a en c zijn vervallen en de wijzigingsbevoegdheid omtrent het vergroten van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen is komen te vervallen. Het artikel 10.3 kan leiden tot andere uitgangspunten ten aanzien van parkeren (in bijvoorbeeld aantal). Als een onvoorziene afwijking aan de orde komt, dan moet worden voldaan aan het afwegingskader artikel 10.4. De locatie is middels artikel 3.1 nu vastgezet.

2. De inrit aan de Appelhofstraat is aangepast naar noodontsluiting. Dit is aangepast in de plankaart alsmede in artikel 3.1.
3. Het groen aan de randen blijft behouden (noord- en zuidzijde), zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Voor de bebouwing en de terreininrichting (parkeerplaatsen etc.) zullen bomen gekapt moeten worden, maar hiervoor zullen ook compenserende maatregelen genomen worden. Er is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing opgenomen in artikel 4.4.1.
4. Een voorbeeld van een bouwwerk, geen gebouw zijnde is een terreinafscheiding / schutting. Deze voorzieningen dienen aan de randen, dus buiten het bouwblok, toegepast te kunnen worden. De artikelen blijven, zoals in het ontwerpbestemmingsplan.
5. Artikel 3.1 alsmede de plankaart zijn hiervoor gewijzigd. Parkeervoorzieningen kunnen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart gerealiseerd worden.
6. De bouwhoogte is als aanduiding op de plankaart opgenomen en is 8 meter.
7. De afwijking in artikel 8.1.1 is bijgesteld naar 5%, zoals toegelicht op de bewonersavond.
8. Artikel 8.1.1.e is vervallen.
9. Het artikel 10.3 kan leiden tot andere uitgangspunten ten aanzien van parkeren (in bijvoorbeeld aantal). Als een onvoorziene afwijking aan de orde komt, dan moet worden voldaan aan het afwegingskader artikel 10.4. De locatie is middels artikel 3.1 nu vastgezet.
10. Deze standaardbepalingen hebben op dit plan geen effect, omdat in het plan alles wordt gesloopt.
11. Het initiatief is binnengekomen voor voorliggende locatie. Initiatiefnemer heeft onderzoeken uitgevoerd voor het plangebied. Deze onderzoeken zijn beoordeeld en uit deze beoordeling is gebleken dat de locatie **geschikt** is voor voorliggend plan.

Appellant 4 (IN-22-71869)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'. In de zienswijze geeft appellant aan bewoner te zijn van een perceel grenzend aan de Burgemeester J.C. van den Bergplein 32. Het perceel is in feite de "achtertuin" van appellant waar een oase van rust heerst, een bonte mengeling aan vogels, eekhoorns en egels is te vinden.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. In het bestemmingsplan zijn allerlei ruime begrippen opgenomen, wat de gemeente de mogelijkheid biedt om hier van af te wijken, terwijl het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan van Aveleijn al bekend zijn (voorbeelden, grenzen kunnen worden verschoven met 10 meter, telecommasten tot maximaal 40 meter kunnen worden geplaatst, het terrein wordt openbaar). Appellant geeft aan het hier volstrekt niet mee eens te zijn;
2. Wanneer het bestemmingsplan vastgesteld wordt, de groene long van het centrum van Wierden verloren gaat;
3. Dat de hoeveelheid bebouwing / reuring op deze kavel een forse achteruitgang van de privacy betekend;
4. Dat het plan een achteruitgang betekent voor de flora en fauna op het perceel. In het nader onderzoek ten aanzien van ecologie wordt beschreven dat ondanks gericht speurwerk de aanwezigheid van de boomklever, de boomkruiper, de grote bonte specht en de ringmus niet kon worden vastgesteld. Appellant stelt dat dit vreemd is, omdat appellant regelmatig getuige is geweest van de aanwezigheid van deze soorten.
5. Dat de bevindingen van het onderzoek waarin men zegt
 - a. dat mits de groene randen en holle bomen blijven behouden er geen negatieve effecten op de egel en de rode eekhoorn worden verwacht en

- b. mits beperkt met lichtbelasting wordt omgegaan de fauna waaronder de vleermuis niet in het geding komt
- vragen oproept. In beide gevallen vindt appellant dat men kan nagaan dat in een gebied waar 28 bomen worden gekapt, er 32 bewoners komen, met daar bovenop de verzorgenden en het bezoek de flora en fauna wel degelijk in het geding komt;
6. Dat er al zoveel hoogbouw en weinig groen in het centrum is, dat als deze ontwikkeling doorgaat de kleinkinderen van appellant niet meer weten hoe een eekhoorn eruit ziet;
 7. Of er geen betere locaties / alternatieven zijn waar Aveleijn zich kan huisvesten.

Beantwoording:

1. Het gewijzigde, vast te stellen bestemmingsplan biedt minder ruimte dan het ontwerpbestemmingsplan. De artikelen 3.3 (kunstwerken), 8.1 d/e (telecommasten)/f zijn uit de bestemmingsplanregels verwijderd. De afwijkingsbepaling in artikel 8.1.1 is bijgesteld naar 5% i.p.v. 10%. Dit betekent dat niet meer dan 5% afgeweken kan worden in maten, afmetingen en percentages. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 is aangepast. Lid a en c zijn vervallen en de wijzigingsbevoegdheid omtrent het vergroten van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen is komen te vervallen.
2. Het perceel valt binnen het centrumgebied van Wierden, een gebied dat zich kenmerkt door veel functiemenging. De bestemming is Wonen, waardoor er in de bestaande situatie al bebouwing aanwezig is.
Het plangebied heeft hoge natuurwaarden. Hoewel er hoge natuurwaarden zijn, liggen er nog veel kansen voor verbetering. Het plan is erop gericht deze kansen zoveel mogelijk te benutten. De natuurlijke elementen die in het plan plaats maken voor bebouwing, hebben een lage natuurwaarde. Het gaat onder andere om uitheemse soorten en bomen die het minder goed doen. Binnen het plan worden deze vervangen door inheemse soorten in grotere variatie. Om de kansen voor versterking van de natuurlijke kwaliteit optimaal te benutten, is in het ontwerp zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande natuurlijke hoogteverschillen.
3. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:761) kan, gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in *binnenstedelijk gebied*, een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden en het plan heeft daarmee geen onevenredige afbreuk van privacy tot gevolg. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
4. Ten tijde van de onderzoeken zijn deze soorten niet op de locatie aanwezig geweest. Daarnaast is dit een onderdeel van het onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, waarvoor de provincie het bevoegd gezag is en ontheffing heeft verleend.
5. Het onderzoek geeft aan dat dit niet in het geding komt, dit is het uitgangspunt. Daarnaast is door de landschapsarchitect uitleg gegeven op de bewonersavond dat volgens het plan door het terugplaatsen / herplanten van andere soorten er juist meer Flora en Fauna in het gebied komt.
6. Het betreft een planlocatie in het centrumgebied, een gebied dat zich kenmerkt door veel functiemenging. Daarnaast is voor de eekhoorn een activiteitenplan opgesteld en goedgekeurd door de provincie, waardoor de bescherming van de eekhoorn op deze locatie gewaarborgd is.
7. Het initiatief is binnengekomen voor voorliggende locatie. Initiatiefnemer heeft onderzoeken uitgevoerd voor het plangebied. Deze onderzoeken zijn beoordeeld en uit deze beoordeling is gebleken dat de locatie **geschikt** is voor voorliggend plan.

Appellant 5 (IN-22-71916)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. Het plan te summier omschreven is. Het college van burgemeester en wethouders heeft vele mogelijkheden om af te kijken van het bestemmingsplan. Appellant noemt hier als voorbeeld artikel 3.3, 3.4, 4.3, 8.1.1, 9.1, 10.3, 11.3. Doordat deze afwijkingen mogelijk zijn, is het op voorhand volstrekt onduidelijk hoe het bouwplan uiteindelijk gerealiseerd zal worden;
2. De op de verbeelding voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. fiets- en / of voetpaden en infrastructurele voorzieningen. De weg naast Appelhofstraat 10 is ook bestemd als groen. Volgens de plannen van Aveleijn zou deze weg de bestemming langzaam verkeer krijgen, maar dit ziet appellant niet terug in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Op de tekeningen zijn langs de achterzijde van het perceel alle bomen verdwenen. Het gaat bij het kappen dus zeker niet, zoals in het plan wordt gesteld, om alleen zieke bomen. Het mooie, groene uitzicht zal negatief veranderen en de mooie groene belevenis van het voetpad van de Appelhofstraat naar het Wedervoort verdwijnt hiermee. Appellant zou graag zien opgenomen dat de bomen tegen de erfafscheiding rondom het perceel gehandhaafd blijven;
4. De parkeervoorzieningen in het groen kunnen worden gerealiseerd. Kan dit op specifiek aangewezen plekken aan de voorzijde komen?
5. Artikel 8.1.1 geeft de mogelijkheid voor een telecommast van 40 meter, dit is overbodig;
6. Artikel 10.2 en artikel 10.3 zijn overbodig, omdat de parkeercapaciteit op voorhand is te bepalen.

Beantwoording:

1. Het gewijzigde, vast te stellen bestemmingsplan biedt minder ruimte dan het ontwerpbestemmingsplan. De artikelen 3.3 (kunstwerken), 8.1 d/e (telecommasten)/f zijn uit de bestemmingsplanregels verwijderd. De afwijkingsbepaling in artikel 8.1.1 is bijgesteld naar 5% i.p.v. 10%. Dit betekent dat niet meer dan 5% afgeweken kan worden in maten, afmetingen en percentages. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 is aangepast. Lid a en c zijn vervallen en de wijzigingsbevoegdheid omtrent het vergroten van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen is komen te vervallen.
Het artikel 10.3 kan leiden tot andere uitgangspunten ten aanzien van parkeren (in bijvoorbeeld aantal). Als een onvoorziene afwijking aan de orde komt, dan moet worden voldaan aan het afwegingskader artikel 10.4. De locatie is middels artikel 3.1 nu vastgezet.
2. De inrit aan de Appelhofstraat is aangepast naar noodontsluiting. Dit is aangepast in de plankaart alsmede in artikel 3.1.
3. Het groen aan de randen blijft behouden (noord- en zuidzijde), zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Voor de bebouwing en de terreininrichting (parkeerplaatsen etc.) zullen bomen gekapt moeten worden, maar hiervoor zullen ook compenserende maatregelen genomen worden. Er is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing opgenomen in artikel 4.4.1.
4. Artikel 3.1 alsmede de plankaart zijn hiervoor gewijzigd. Parkeervoorzieningen kunnen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart gerealiseerd worden.
5. Artikel 8.1.1.e is vervallen.
6. Artikel 10.2 en 10.3 kan leiden tot andere uitgangspunten ten aanzien van parkeren (in bijvoorbeeld aantal). Als een onvoorziene afwijking aan de orde komt, dan moet

worden voldaan aan het afwegingskader artikel 10.4. De locatie is middels artikel 3.1 en de plankaart nu vastgezet.

Appellant 6 (IN-22-71925)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. Het bouwoppervlak wordt aanzienlijk vergroot. Op dit moment staat een maximale bebouwingsoppervlakte van 400m² en dit wordt in de nieuwe situatie 2520m². Een behoorlijke vergroting, en dat in deze tijd. Appellant stelt voor om de linkervleugel in te korten, het maximaal aan cliënten is 32, maar dit mag gerust een paar minder;
2. Het pand op de tekening een plat dak heeft, maar een gebouw met een schuin dak is meer beeldbepalend. Appellant stelt voor om i.p.v. een plat dak een schuin dak met geïntegreerde zonnepanelen toe te passen;
3. Het plan het oorspronkelijke hek zou moeten behouden;
4. Dat voor de bouw van het pand veel gebruik gemaakt wordt van hout. Hout verandert erg van kleur en vraagt veel onderhoud. Minder duurzaam op lange termijn en houtgebruik zorgt voor grote ontbossing (CO₂). Appellant stelt voor om i.p.v. hout baksteen te gebruiken;
5. De zijgevel komt te dichtbij de erfgrans van de Appelhofstraat 2 en 4. Door de zijvleugel in te korten wordt afstand met de erfgrans acceptabel;
6. Dat niet al het parkeren aan de voorkant gesitueerd zou moeten worden. In plaats van park / tuin zie je vanaf de Almlosestraat een enorm, "versteende" tuin. Hiervoor verdwijnt het idee van een park. Voorstel van appellant is om aan de voorkant naast het voetpad een paar parkeerplaatsen weg te halen en deze aan bij de achteruitgang aan de Appelhofstraat of aan de zijkant aan de rechterzijde van het pand te realiseren;
7. Dat het aansluiten van riolering, kabels en leidingen niet door het wortelgestel van de monumentale beuken wordt aangelegd;
8. In totaal worden 28 bomen gekapt, 11 vanwege slechte kwaliteit, 17 voor het gebouw. Voor 6 van de 17 bomen is een kapvergunning nodig. Moeten ze echt weg? Appellant is verbaasd over het feit dat aan de achterkant alle bomen verdwijnen. Kap zo weinig mogelijk bomen, want met bomen meer mens.
9. Dat aan de achterzijde twee in- en uitgangen gecreëerd worden. De bestaande en één naar de belevingstuin. Voorstel van appellant is om de bestaande te handhaven en de andere te laten vervallen i.v.m. overlast. Voordeel hiervan is dat er minder bomen hoeven te worden gekapt;
10. Dat de randen van de tuin verwilderd moeten blijven i.v.m. egels e.d. Enkele slechte bomen laten staan voor de specht. Oude notenboom handhaven ten aanzien van de beleving;
11. Wandelpad 's avonds en 's nachts afsluiten i.v.m. privacy en veiligheid.

Beantwoording:

1. Het bouwoppervlak wordt inderdaad vergroot en hieraan zullen geen wijzigingen plaatsvinden. Het aantal cliënten is het uitgangspunt voor de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan.
2. Het pand krijgt aan de voorzijde een schijncap, zie verbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan, waar mogelijk zonnepanelen kunnen worden toegepast. Het bestemmingsplan regelt het al dan niet toepassen van zonnepanelen niet. Dit behoort bij de verdere uitwerking van het plan.
3. Het oorspronkelijke hek blijft behouden.
4. Met de stedenbouwkundige en de architect is het behouden en versterken van de parksetting door het gebruik van natuurlijke materialen geadviseerd en daarom ook verwerkt in het beeldkwaliteitsplan / het ontwerp van het pand.

5. Het bouwvolume is benodigd voor de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan. Het uitgangspunt van het ontwerp is het behoud van de waardevolle bomen en daardoor is de verkleining van de afstand tussen de naastgelegen percelen en het pand niet mogelijk.
6. Het parkeren komt aan de voorzijde, maar wel achter de bomen. Op deze manier zal de versterking vanaf de Burgemeester J.C. van den Bergplein minder zijn.
7. Initiatiefnemer heeft aangegeven hier rekening mee te houden. De twee monumentale beuken zijn ook voor initiatiefnemer belangrijk om te behouden.
8. Aan de achterzijde zijn een aantal bomen met slechte kwaliteit en zullen een aantal bomen moet wijken voor de bebouwing (onder de kroonprojectie). Wel worden aan de achterzijde nieuwe bomen terug geplant. Zie hiervoor het landschapsplan.
9. Voor de twee ingangen aan de achterzijde worden geen extra bomen gekapt. Tezamen met de werkgroep (buurtbewoners met Aveleijn) wordt gekeken naar de definitieve indeling aan de achterzijde.
10. De randen zullen, daar waar mogelijk, verwilderd blijven. De struiken die niet weg hoeven, worden ook niet weggehaald.
11. Zoals besproken op de bewonersavond zal het voetpad alleen toegankelijk zijn voor bezoekers, personeel en bewoners. Het wordt geen openbaar voetpad.

Appellant 7 (IN-22-71926)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. De woningen rondom de planlocatie zullen in waarde dalen, omdat:
 - a. Het plan veel verkeer met zich mee brengt;
 - b. Het een 24-uurslocatie betreft
 - c. De parkeerplaats grenst aan de kavel van appellant en dit 115 verkeersbewegingen op een dag met zich mee brengt;
 - d. Dat op pagina 24 de doelgroep omschreven is 'als mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij bij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor de omgeving'.
2. De grote toestroom aan verkeer te weinig aandacht heeft gehad. De toegangsweg / oprit is bijvoorbeeld getekend op de plek van het huidige fietspad.
3. Op pagina 15 van de toelichting van het bestemmingsplan gesproken wordt over vergrijzing als argument voor de bouw van een zorglocatie voor mensen met een verstandelijke beperking;
4. Het indienen van een zienswijze via www.wierden.nl/zienswijze de gehele periode dat het plan ter inzage lag niet bereikbaar / werkzaam was. Dit kan er toe geleid hebben dat er minder zienswijzen zijn ingediend.

Beantwoording:

1. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:761) kan, gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in *binnenstedelijk gebied*, een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden en het plan heeft daarmee geen onevenredige afbreuk van privacy tot gevolg. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
2. Hier heeft een verkeersdeskundige naar gekeken en heeft dit als positief beoordeeld. Wel zal nog worden gekeken naar de definitieve inrit vanaf de Burgemeester J.C. van den Bergplein. Dit komt bij de verdere uitwerking aan de orde.
3. De vergrijzing is een trend, maar is niet als argument voor dit plan benoemd.
4. Naar aanleiding van de publicatie, dan wel de uitnodigingen die gestuurd zijn door initiatiefnemer voor de bewonersavond (breder uitgezet dan het aantal appellanten) zijn er geen verdere zienswijzen binnen gekomen op het plan.

Appellant 8 (IN-22-71929)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In het bestemmingsplan wil appellant graag uitgesloten zien dat men hinder gaat ondervinden van de bewoners. Hiermee wil appellant zeggen dat het woongenot van de appellant en de veiligheid niet in het gedrang komen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan geeft aan hoe de grond op een locatie gebruikt mag worden en wat op de grond gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan gaat niet over het uitsluiten van de eventuele hinder van toekomstige gebruiker. Wel kan appellant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).

Appellant 9 (IN-22-72237)

Appellant geeft in zijn zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'Centrum Wierden, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32'.

In de zienswijze geeft appellant het volgende aan:

1. Het plan is te grootschalig voor dit stukje natuur. Nu wonen er 2 tot 4 personen straks zullen dit dagelijks minimaal 50 tot 60 personen zijn, nog afgezien van de bezoekers;
2. Van rust in de buurt zal geen sprake meer zijn, gezien de omvang, de parkeerplaatsen en al het overige;
3. Het beoogde voetgangers pad zal een bron van onrust zijn. Deze loopt pal achter de woningen aan de Appelhofstraat langs;
4. Het bestemmingsplan is te vrijblijvend;
5. Tegen het omvangrijke plan op deze unieke plek in het centrum van Wierden, ook wel de 'groene long' genoemd. Het groen verdwijnt grotendeels alsmede vogels en andere diersoorten;
6. De woningen rondom de planlocatie zullen in waarde dalen;
7. De opkomende zon zal verdwijnen achter de bebouwing;
8. Waar komen de warmtepompen en hoeveel geluid produceren deze;
9. De privacy verdwijnt middels de te grote bebouwing.

Beantwoording:

1. Het perceel valt binnen het centrumgebied van Wierden, een gebied dat zich kenmerkt door veel functiemenging. De bestemming is Wonen, waardoor er in de bestaande situatie al bebouwing aanwezig is.
Het plangebied heeft hoge natuurwaarden. Hoewel er hoge natuurwaarden zijn, liggen er nog veel kansen voor verbetering. Het plan is erop gericht deze kansen zoveel mogelijk te benutten. De natuurlijke elementen die in het plan plaats maken voor bebouwing, hebben een lage natuurwaarde. Het gaat onder andere om uitheemse soorten en bomen die het minder goed doen. Binnen het plan worden deze vervangen door inheemse soorten in grotere variatie. Om de kansen voor versterking van de natuurlijke kwaliteit optimaal te benutten, is in het ontwerp zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande natuurlijke hoogteverschillen.
2. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden. De parkeerplaatsen en de in- / uitrit zijn bewust aan de voorzijde (westzijde) gesitueerd, zodat het verkeer richting Burgemeester J.C. van den Bergplein wordt afgewikkeld.
3. Zoals besproken op de bewonersavond zal het voetpad alleen toegankelijk zijn voor bezoekers, personeel en bewoners. Het wordt geen openbaar voetpad.
4. Op verschillende punten in de regels is het bestemmingsplan gewijzigd om de vrijblijvendheid van het bestemmingsplan in te perken. Dit is terug te lezen in de 'Notitie Staat van Wijzigingen'. Ook is de plankaart aangepast. Hierop is nu aangegeven waar exact de bebouwing, de inrit, de parkeerplaatsen en de

bijgebouwen gesitueerd worden. Daarnaast is de in-uitrit aan de Appelhofstraat bestemd als noodontsluiting. Het bestemmingsplan legt kaders vast voor de latere vergunningsprocedure. Daarin worden de nadere details geregeld.

5. Het groen aan de randen (noord- en zuidzijde) blijft behouden, zoals besproken tijdens de bewonersavonden en ook te zien is in het aangepaste landschapsplan. Voor de bebouwing en de terreininrichting (parkeerplaatsen etc.) zullen bomen gekapt moeten worden. Wel wordt groen teruggebracht op het terrein, om de Flora en Fauna terug te brengen naar het gebied. Er is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing opgenomen in artikel 4.4.1.

In de Quick Scan Flora Fauna is onderzoek gedaan naar de diersoorten in het plangebied. Hieruit is voorgekomen dat er nader onderzoek gedaan moest worden. Dit nader onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is voortgekomen dat voor de egel een mitigatieplan moet worden opgesteld en moet worden uitgevoerd en een ontheffing Wnb moet worden aangevraagd. Daarnaast moet voor de rode eekhoorn een activiteitenplan worden opgesteld en moet worden uitgevoerd en een ontheffing Wnb worden aangevraagd. De ontheffing Wnb is bij de provincie Overijssel aangevraagd en inmiddels afgegeven.

6. Een waardevermindering van een woning kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin het risico op planschade bij initiatiefnemer verhaald kan worden.
7. Voor minder zonuren zijn geen wettelijke normen zijn. Dit neemt niet weg dat er in het kader van het bestemmingsplan een goede afweging van de belangen van omwonenden dient plaats te vinden. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan zijn deze belangen zorgvuldig afgewogen. In de regels is een maximum bouwhoogte van 8 meter opgenomen, dit betekent een 2 - laags pand met een 'schijncap'. Daarnaast staan rondom het pand vele hoge bomen. De gevolgen van het plan zijn daarmee niet onevenredig te noemen. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).
8. De warmtepompen komen op het dak van het pand. Het geluid van de warmtepomp zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving.
9. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:761) kan, gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in *binnenstedelijk gebied*, een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Het betreft een locatie in het centrumgebied van Wierden en het plan heeft daarmee geen onevenredige afbreuk van privacy tot gevolg. Appellant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wanneer gewenst, een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).

NOTA-24-14060

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Wierden centrum, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32

Bestemmingsplan

Van 3 augustus 2022 tot en met 13 september 2022 heeft het bestemmingsplan 'Wierden centrum, herziening Burgemeester J.C. van den Bergplein 32' als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er zijn negen zienswijzen binnengekomen.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting:

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het doorvoeren van een aantal aanpassingen in de toelichting:

- Er zijn een aantal 3D-impressies opgenomen in paragraaf 2.2.2;
- De behoefteonderbouwing in paragraaf 3.1.2.2 aangescherpt;
- De toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid in paragraaf 3.3.2 is geactualiseerd;
- De conclusie van het aspect 'ecologie' in paragraaf 4.2.6.3 is aangescherpt;
- De verantwoording van de regels in paragraaf 5.4 is aangepast n.a.v. aanpassingen in de regels en op de verbeelding.

Regels:

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het doorvoeren van de volgende aanpassingen in de regels:

- In artikel 1 van het bestemmingsplan is het begrip 'noodontsluiting' toegevoegd;
- In artikel 3.1 is een bepaling toegevoegd omtrent de mogelijkheid voor het hebben van een noodontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. Op verbeelding is hiervoor een aanduiding opgenomen;
- In artikel 3.1 is bepaald dat infrastructurele voorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemming 'Maatschappelijk' zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een in- en uitrit voor gemotoriseerde voertuigen is toegestaan. De aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen op de plankaart ter plaatse van de beoogde ontsluiting;
- In artikel 3.1 is bepaald dat parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeervoorzieningen'. De voorgenoemde aanduiding is opgenomen op de plankaart ter plaatse van de beoogde parkeervoorzieningen;
- In artikel 3.1 is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn toegestaan. In artikel 3.2.1 zijn hiervoor bouwregels opgenomen. Deze bepaling is toegevoegd in verband met de wens om ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding onder andere fietsenstalling mogelijk te maken.
- Artikel 3.3 afwijken van de bouwregels is vervallen;
- Artikel 4.1 i (parkeervoorzieningen) is vervallen;
- Artikel 4.6 is toegevoegd aan de regels. Dit betreft een aanlegverbod en vergunningplicht met betrekking tot het beschermen van beschermde diersoorten;
- Artikel 8.1.1 a de 10% afwijkingsbepaling is bijgesteld in die zin dat tot niet meer dan 5% van de maten, afmetingen en percentages afgeweken kan worden;
- 8.1.1 d, e, f zijn vervallen;
- Artikel 9.1 a en c zijn vervallen;

- Artikel 9.1 b is aangepast, de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken kunnen niet meer worden vergroot.

Plankaart:

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het doorvoeren van de volgende aanpassingen op de plankaart:

- Op de plankaart is de bestemming 'Maatschappelijk' en de daarin gelegen maatvoeringsaanduiding en bouwvlak verlegd en verkleind;
- Op de plankaart zijn aanduidingen toegevoegd ten behoeve van:
 - o Noodontsluiting;
 - o Parkeren;
 - o In- en uitrit;
 - o Fietsenberging.

Bijlagen:

- Het landschapsplan;
- Het beeldkwaliteitsplan.

Behorende bij besluit van de gemeenteraad van Wierden d.d 24 september 2024