

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan
'Waardevol dorpsgezicht
historisch hart van Wijhe'

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe'.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 10 maart 2016 tot en met 20 april 2016. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van deze zienswijze en het standpunt hierover van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 bevat een voorstel van burgemeester en wethouders voor het aanbrengen van enkele ambtshalve correcties in de planregels.

Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de door burgemeester en wethouders voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend.

De indiener is woningcorporatie SallandWonen, Domineeskamp 1 te Raalte. De zienswijze is mede ingediend namens Hemeltjen projectontwikkeling te Wijhe. De zienswijze is opgemaakt en (per Email) ontvangen op 20 april 2016.

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op artikel 3.3.2 en 3.5.3 onder c van de planregels, inhoudende dat een omgevingsvergunning in afwijking van de bouw- en sloopregels slechts kan worden verleend nadat over het bouw/sloopplan een positief advies is uitgebracht door de Adviseur ruimtelijke kwaliteit (bij gebouwen met de aanduiding 'gevel met tamelijk hoge kwaliteit') of door de Monumentencommissie (bij gebouwen met de aanduiding 'gevel met zeer hoge kwaliteit').

SallandWonen en Hemeltjen projectontwikkeling hebben het voornemen om de panden Langstraat 58, 60 en 62 en Kerkstraat 42 te slopen en hier een nieuwbouwcomplex te realiseren. Het schetsplan voor de nieuwbouw past qua bouw- en goothoogte en voorgevelbreedte niet in het ontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn op grond van de artikelen 3.3.2 en 3.5.3 bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking hiervan als de karakteristieke kenmerken en cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht niet worden aangetast en nadat er een positief advies is uitgebracht door de Monumentencommissie. De drie betrokken panden aan de Langstraat hebben namelijk de aanduiding 'gevel met zeer hoge kwaliteit'. De indiener vreest dat de Monumentencommissie geen positief advies zal uitbrengen over het plan en het plan in zijn huidige vorm daarom geen doorgang kan vinden. En dat de aanpassingen die nodig zijn om te komen tot een plan dat wel kan rekenen op een positief advies, hoge investeringen met zich mee zullen brengen waardoor een herontwikkeling van deze locatie om economische redenen niet tot uitvoering kan worden gebracht. De indiener vindt dat de adviezen van de Adviseur ruimtelijke kwaliteit en de Monumentencommissie niet bindend zouden moeten zijn en burgemeester en wethouders de mogelijkheid moeten hebben om gemotiveerd ook bij een negatief advies toch vergunning te kunnen verlenen. De indiener vindt dat het herontwikkelplan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het centrum van Wijhe versterkt en zou het zonde vinden dat de uitvoering onnodig wordt geremd door deze bestemmingsplanregels.

Beantwoording door burgemeester en wethouders

Doel van dit bestemmingsplan is het beschermen van de karakteristieke fysieke kenmerken en cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het door de raad als waardevol dorpsgezicht aangewezen gebied. Deze waarden zijn geïnventariseerd door een vertegenwoordiging vanuit betrokken partijen uit de samenleving met inhoudelijke inbreng en begeleiding van Het Oversticht. De geïnventariseerde waarden zijn beschreven en in kaart gebracht, gepresenteerd tijdens een open informatieavond en vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is eveneens gepresenteerd tijdens een open informatieavond. Uit niets is ons gebleken dat de geïnventariseerde waarden ter discussie staan. Het bestemmingsplan beoogt de bescherming van deze waarden. Uitgangspunt is dat sloop en herontwikkeling in het gebied zeker mogelijk blijven, maar wel met respect voor de waarden. Vervangende nieuwbouw mag geen afbreuk doen aan deze waarden. Om te beoordelen of een sloop/bouwplan geen afbreuk doet aan de waarden, wordt een onafhankelijk advies gevraagd door een ter zake deskundige instantie.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij heroverwogen of dit advies al dan niet bindend moet zijn. Wij hebben hierbij ook gekeken naar de status van de adviezen van de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit ten aanzien van de vraag of een bouwaanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand (reguliere welstandstoetsing van bouwplannen). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, mits deugdelijk gemotiveerd, van deze adviezen af te wijken. Wij adviseren om voor de adviezen in gevolge de artikelen 3.3.2 en 3.5.3 van dit bestemmingsplan dezelfde lijn te volgen: zwaarwegend, maar niet bindend. Wij stellen voor de planregels te wijzigen in de zin dat de benodigde adviezen van de Adviseur ruimtelijke kwaliteit en de Monumentencommissie in gevolge de artikelen 3.3.2 en 3.5.3 van de planregels niet bindend zijn.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt geadviseerd in de planregels een aantal correcties door te voeren, omdat naderhand is geconstateerd dat in de tekst van het ontwerpplan een paar onbedoelde onvolkomenheden stonden. Burgemeester en wethouders stellen voor het bestemmingsplan vast te stellen met de volgende wijzigingen in de planregels:

- Artikel 3.2 (bouwregels), onder e. (situering voor- en zijgevels):

Met 'naar de weg gekeerde bouwgrens' wordt bedoeld de bouwgrens zoals bepaald in het geldende moederplan.

Voorgesteld wordt om dit voor de duidelijkheid toe te voegen en de regel als volgt te wijzigen:

'de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens van de voorkomende bestemming in het geldende moederplan;'

- Artikel 3.3.1 (bevoegdheden), onder a.:

Met dit artikel wordt beoogd dat burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde in lid 3.2 onder d (bestaande goot- en bouwhoogte) een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het bouwen tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte die bij de voorkomende bestemming in het geldende moederplan is bepaald. Dit is onvoldoende duidelijk geformuleerd. Voorgesteld wordt om de regel als volgt te wijzigen:

'onder d, ten behoeve van het bouwen tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor de voorkomende bestemming op grond van het geldende moederplan;'

- Artikel 3.3.1 (bevoegdheden), onder b.:

Het laatste deel van deze regel, te weten: 'en er (geen delen) van muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarde' is per abuis in de ontwerpversie van het plan blijven staan, terwijl het onze bedoeling was om deze aanvullende voorwaarde niet op te nemen. In de toelichting van het ontwerpplan is dit wel aangepast, maar in de regels is deze correctie ten opzichte van het eerste conceptplan niet doorgevoerd. Voorgesteld wordt om dit zinsdeel alsnog te laten vervallen bij de vaststelling en de regel als volgt te wijzigen:

'onder g, ten behoeve van het bouwen met een andere voorgevelbreedte en/of het samenvoegen van panden, mits zodanig vormgegeven dat visueel de oorspronkelijke gevelbreedtes gehandhaafd blijven;'

- Artikel 3.5.3 (criteria voor vergunningverlening voor sloop), onder a.:

De intentie van artikel 3.5.3 is dat een omgevingsvergunning voor sloop alleen verleend wordt als aan alle drie criteria zoals genoemd onder a., b. en c. van dit artikel wordt voldaan. Verzuimd is om achter sublid a het voegwoord 'en' toe te voegen. Voorgesteld wordt om de regel als volgt te wijzigen:

'door de sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht zoals bedoeld in lid 3.1, onder a, en,'

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Op grond van de zienswijze en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- Artikel 3.2 onder e.
De tekst van deze regel wordt vervangen door *'de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens van de voorkomende bestemming in het geldende moederplan;'*.
- Artikel 3.3.1 onder a.
Het tekstdeel *'een bouwhoogte van 10 m'* wordt vervangen door *'tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor de voorkomende bestemming op grond van het geldende moederplan'*.
- Artikel 3.3.1 onder b.
Het tekstdeel *'en er (geen delen) van muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarde'* vervalt.
- Artikel 3.3.2 inleidende tekst:
Het tekstdeel *'en er een positief advies is uitgebracht door'* wordt gewijzigd in *'en nadat hierover advies is uitgebracht door'*.
- Artikel 3.5.3 onder a.
Aan het eind van deze regel wordt na de komma *'en'* toegevoegd.
- Artikel 3.5.3 onder c
Het tekstdeel *'er een positief advies is uitgebracht door'* wordt gewijzigd in *'nadat hierover advies is uitgebracht door'*.