

Bijlagen 2013
1 mei 2013
nr. [Vul hier nr. in]
reg.nr. INTB-13-00807

Agendapunt: [Vul hier agendapunt in]

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het
bestemmingsplan Zuid-Berghuizen

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Zuid-Berghuizen. Het plan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Alleen voor het bedrijfsperceel langs de Burgemeester Wallerstraat en het achterliggende aansluitende woongebied (de Vogeltjesbuurt) maakt het plan een nieuwe ontwikkeling (wonen en maatschappelijk) mogelijk.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2013 zes weken lang ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

- 1.WBO Wonen, Postbus 16 te 7570 AA Oldenzaal
- 2.Blokvoort Advocatenkantoor b.v., Papenstraat 17 te 7411 NA Deventer, namens Bulthuis Beheer b.v., de heer G.H.J. Bulthuis en mevrouw A.A.G. Reef-Bulthuis.

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting en beantwoording.

1.WBO Wonen, Postbus 16 te 7570 AA Oldenzaal

Samenvatting

WBO Wonen vraagt om een verruiming van de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Gevraagd wordt om het bouwvolume voor de maatschappelijke functie te vergroten van 200 naar 350 m², het aantal woningen in gestapelde vorm te vergroten van 15 naar 20 woningen in gestapelde vorm en de bouwhoogte ten behoeve van de iconen op het knooppunt Burgemeester Wallerstraat – Stakenbeek te bepalen op maximaal 17 meter, alsmede de functie maatschappelijk te verruimen met dienstverlening.

Antwoord

Voor de bedrijfspercelen langs de Burgemeester Wallerstraat en het achterliggende aansluitende woongebied (de Vogeltjesbuurt) maakt het plan een nieuwe ontwikkeling (wonen en maatschappelijk) mogelijk. Hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het (ontwerp)plan zijn hiervoor de volgende voorwaarden opgenomen:

- Het aantal woningen mag maximaal 45 bedragen, waarvan 15 gestapeld.
- De bouwhoogte van de gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- De maatschappelijke functie mag maximaal 200 m² bedragen en kan alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming.

De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maatschappelijke functie is in 1^e instantie bedoeld voor een ontmoetingsruimte voor de bewoners van het flatgebouw. Een verdere vergroting zal mogelijkheden kunnen bieden voor andere maatschappelijke functies. In de buurtvisie Zuid-Berghuizen zijn het Stakenkampgebied en de omgeving van het buurtwinkelcentrum (het hart van de wijk) aangewezen als mogelijke locaties voor versterking van welzijns- en zorgvoorzieningen. Met het oog hierop is de gevraagde vergroting van 200 naar 350 m² maatschappelijke functie aanvaardbaar.

Gelet op de huidige kantorenmarkt en de Kantorenvise Netwerkstad achten wij de gevraagde functionele uitbreiding met commerciële dienstverlening ongewenst. Wij stellen u voor hieraan niet tegemoet te komen.

Tegen het verhogen van het aantal gestapelde woningen hebben wij geen (stedenbouwkundige) bezwaren. Wij stellen u voor hieraan tegemoet te komen.

Voor het verhogen van de bouwhoogte van 12 naar 17 meter ten behoeve van een icon zien wij geen aanleiding. De in het ontwerp-bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte van 12 meter sluit aan op de aangrenzende bebouwing en past hiermee binnen uw ruimtelijk beleid.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op het vergroten van het oppervlak van de maatschappelijke functie en op het verhogen van het aantal gestapelde woning gegrond te verklaren en voor zover deze betrekking heeft op de functionele uitbreiding van de maatschappelijke functie met dienstverlening en het verhogen van de bouwhoogte van 12 naar 17 meter ongegrond te verklaren.

2.Blokvoort Advocatenkantoor b.v., Papenstraat 17 te 7411 NA Deventer, namens Bulthuis Beheer b.v., de heer G.H.J. Bulthuis en mevrouw A.A.G. Reef-Bulthuis (terrein houtzagerij Bulthuis)

Samenvatting

Betrokkenen zijn eigenaren van het perceel Enschedesestraat 175.

De bezwaren houden verband met het volgende.

- 1.De bouw- en gebruiksmogelijkheden die het ontwerp-bestemmingsplan voor het terrein biedt zijn aanzienlijk beperkter dan de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Zuid-Berghuizen, 2^e wijziging. Betrokkenen vinden dat de huidige planologische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan dienen te worden overgenomen. Daarnaast dient volgens betrokkenen een invulling met kantoren tot de mogelijkheden te behoren.
- 2.Het ter plaatse aanwezige machinehuis met schoorsteenpijp heeft ten onrechte de functieaanduiding 'specifieke waarde – gemeentelijk monument' gekregen.
3. Gevraagd wordt om de twee bestaande woningen binnen de bestemming 'Bedrijf' als reguliere woning te bestemmen.
4. Betrokkenen constateren dat niet alle bestaande in- en uitritten op de verbeelding zijn opgenomen. Gevraagd wordt om alle bestaande in- en uitritten als zodanig te bestemmen.

Antwoord

1.Gelet op de vigerende wetgeving met betrekking tot de geluidcontouren van het vliegveld en de Kantorenvise Netwerkstad zijn er geen mogelijkheden voor nieuwe zelfstandige kantoorfuncties of geluidgevoelige bestemmingen. De toegekende bedrijfsbestemming met bijbehorende milieucategorie is afgestemd op de woonomgeving. De bestaande houtzagerij – een bedrijf dat valt onder de milieucategorie 3.2 – past hierin niet.; het bestemmingsplan laat ter plaatse alleen bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1 toe. Voorgesteld wordt om naast de algemene bedrijvenbestemming de bestaande houtzagerij specifiek aan te duiden op de verbeelding.

2.Ten tijde van het samenstellen van het ontwerp-bestemmingsplan was er nog sprake van een aanwijzing tot gemeentelijk monument. Inmiddels is dit achterhaald, zodat de aanduiding 'gemeentelijk monument' kan worden geschrapt.

3.De twee bestaande woningen zijn conform het vigerende bestemmingsplan als bedrijfswoning aangewezen. Bij het – zoals gevraagd – omzetten hiervan naar een reguliere woning zal de milieucategorie ter plaatse hierop moeten worden afgestemd. Dit leidt tot een lagere milieucategorie voor een groot deel van het bedrijfsterrein. De gebruiksmogelijkheden worden hierdoor beperkt hetgeen betrokkenen juist niet willen. Verder is het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning strijdig met de geluidcontour van het vliegveld. Voorgesteld wordt daarom de aanduiding 'bedrijfswoning' te handhaven.

4. De planregeling voor de bestaande in- en uitritten is niet eenduidig. Enkele in- en uitritten zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer', terwijl anderen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Voorgesteld wordt om – ter wille van de duidelijkheid - alle bestaande in- en uitritten op te nemen in de bestemming 'Verkeer'.

Voorstel

Wij stellen u voor de onderdelen 1,2 en 4 van de zienswijze gegrond te verklaren en het onderdeel 3 van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Opname bestaande ondergrondse 110KV-hoogspanningsverbinding

In haar brief van 5 maart 2013 vraagt TENNET u om een bestaande ondergrondse 110kV-hoogspanningsverbinding Oldenzaal-Losser met een bijbehorende belemmerde strook van in totaal 6.00 meter als dubbelbestemming met bijbehorende regels in het bestemmingsplan (verbeelding en juridische regels) op te nemen. Deze hoogspanningsverbinding ligt in het zuidelijk deel van het plangebied (over een lengte van ongeveer 100 meter langs de Lossersestraat) en is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Wij stellen u voor dit alsnog te doen en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

Bedrijfsbestemming perceel Enschedesestraat 113

Aan het perceel Enschedesestraat 113 is de bestemming 'Wonen' toegekend. Geconstateerd is echter dat ter plaatse een bedrijf in audio- en visuele activiteiten is gevestigd. De ter plaatse uitgeoefende activiteit is het opslaan van apparatuur en verlichting.

Wij stellen u voor dit bedrijf alsnog positief te bestemmen door het perceel Enschedesestraat 113 de bestemming 'Bedrijf' in de milieucategorie 1 toe te kennen.

Lichte horeca

Het winkelcentrum Zuid-Berghuizen wordt in dit plan bestemd als 'centrum' en is naast detailhandel en dienstverlening onder meer bestemd voor lichte horeca. Geconstateerd is dat de gebruikte begripbepaling voor lichte horeca kan leiden tot het toelaten van ongewenste vormen van horeca, zoals een (dag)café of restaurant.

Voorgesteld wordt daarom om:

- in de begripsomschrijving lichte horeca de woorden "dagcafés" en "dagrestaurants" te schrappen
- aan artikel 4.1. onder c de zinsnede "zoals genoemd in de 'Staat van lichte horeca-activiteiten' toe te voegen
- aan het bestemmingsplan de onderstaande 'Staat van lichte horeca-activiteiten' toe te voegen 'Staat van lichte horeca-activiteiten: broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, tearoom, traiteur'.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- de ingekomen zienswijzen grotendeels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
- de voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen.
- het bestemmingsplan Zuid-Berghuizen aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 10 juni 2013 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 21 mei 2013

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

H.W. van Rinsum

T.J. Schouten

Opsteller pre-advies/besluit: Jos Oude Avenhuis

Nr.

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders , nr, reg.nr. INTB-13-00808;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- 1.De ingediende zienswijzen conform het voorstel van burgemeester en wethouders van , nr. gedeeltelijk gegrond en voor het overige gegrond te verklaren;
- 2.Het bestemmingsplan Zuid-Berghuizen, identificatie: NL.IMRO.0173.BP07010-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2013,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

T.J. Schouten