

Bijlagen 2012

Agendapunt:

nr.

reg.nr. INTB-12-00451

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan De Thij

Aan de gemeenteraad

Inleiding

In het kader van de actualisering verouderde bestemmingsplan is voor de wijk De Thij een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het centraal in de wijk gelegen winkelcentrum is niet in dit plan opgenomen, omdat voor de herontwikkeling van het winkelcentrum een separaat bestemmingsplan wordt gemaakt.

Dit plan heeft voornamelijk tot doel de oude bestemmingsplannen te vervangen door actuele plannen. Slechts op drie locaties voorziet het plan in nieuwe ontwikkelingen, te weten:

Nieuwbouw woning Hogenkampweg

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 11 grondgebonden woningen aan de noordzijde van de Hogenkampweg.

Wijzigingsbevoegdheid Hunenveldweg

Aan weerszijden van de Hunenveldweg, ten noorden van de Hunenveldlaan is een wijzigingsgebied aangegeven, waar de gronden met de bestemming Maatschappelijk en Groen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen alsmede woningen in drie bouwlagen en Verkeer-Verblijfsgebied. In beide wijzigingsgebieden mogen gezamenlijk maximaal 40 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid Jan Jansstraat

Op het terrein van Greencreation is een wijzigingsgebied aangegeven, die het mogelijk maakt om de bestemming Agrarisch – kwekerij te wijzigen in de bestemmingen Maatschappelijk, Sport en Groen.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 8 februari 2012 zes weken lang ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De heer B.J.M. Klein Koerkamp, Nijhuiskamp 44 te 7576 EW Oldenzaal
2. Aveleijn, Grotestraat 260 te 7622 GW Borne
3. De heer M. ter Laak, Bernard van meursstraat 61 te 7576 BM Oldenzaal
4. Euverman Temmink Partners, Postbus 80 te 7570 AB Oldenzaal, namens de familie van Zuijlen
5. Euverman Temmink Partners, Postbus 80 te 7570 AB Oldenzaal, namens de familie Brummelhuis
6. Som b.v., namens de heer M. Beestra.

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting en het antwoord op de zienswijze, waarbij wij de zienswijzen 4, 5 en 6 gezamenlijk behandelen omdat deze betrekking hebben op de herontwikkeling van het terrein Greencreation.

1. De heer B.J.M. Klein Koerkamp, Nijhuiskamp 44 te 7576 EW Oldenzaal

De heer Klein Koerkamp vraagt samengevat om op zijn perceel bij recht de bouw van twee vrijstaande woningen met eventueel beroep/bedrijfsruimte aan huis mogelijk te maken.

Antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan kent aan het perceel Nijhuiskamp 44 de bestemming "wonen" toe, waarbij één woning is toegestaan.

De heer Klein Koerkamp heeft ons al meermalen gevraagd om medewerking te verlenen aan de sloop van het bestaande gebouw en in plaats hiervan twee woningen in Twentse boerderijstijl te bouwen.

Deze verzoeken zijn – laatstelijk in onze brief van 10 maart 2009 aan de heer Klein Koerkamp - afgewezen, omdat hierdoor de huidige beeldbepalende setting (cultuurhistorische en stedenbouwkundige) kwaliteiten verloren zouden gaan. Aan de bouw van één extra woning binnen het bestaande gebouw hadden en hebben wij geen bezwaren (hiermee wordt het behoud van de vroegere boerderij financieel aantrekkelijker).

Om hieraan invulling te geven stellen wij het volgende voor.

-het bouwvlak wordt vergroot met de oppervlakte van de bestaande schuur en in dit nieuwe bouwvlak wordt het cijfer -2- toegevoegd. Hiermee wordt bereikt dat binnen het bouwvlak één extra woning kan worden gebouwd.

-op de verbeelding wordt ter plaatse de aanduiding "beeldbepalend gebouw" geplaatst en aan de planregels wordt een nieuwe planregel "Beeldbepalende gebouwen" toegevoegd met als strekking het beschermen van de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling (zoveel mogelijk) in de bestaande toestand te behouden.

Wij stellen u voor om aldus aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Aveleijn, Grotestraat 260 te 7622 GW Borne

Aveleijn heeft een studie laten verrichten naar de mogelijkheden een nieuw gebouw te realiseren voor de dagbesteding de Marke aan de Jacobstraat; een en ander in combinatie met de bouw van groepswoningen. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om deze nieuwe ontwikkeling te realiseren. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan ter zake aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van deze zienswijze is ambtelijk contact opgenomen met Aveleijn. Inmiddels heeft Leferink Architecten de gemaakte studie gepresenteerd. Hieruit kwam naar voren dat er twee nieuwbouwvarianten zijn, waartussen Aveleijn nog een definitieve keuze moet maken. De eerste variant behelst een nieuw gebouw voor dagbesteding in één bouwlaag zonder groepswoningen. De tweede variant behelst een nieuw gebouw voor dagbesteding met groepswoningen in (gedeeltelijk) drie bouwlagen met groepswoningen.

De realisering van de eerste variant vereist een geringe vergroting van het bouwvlak en bouwhoogte (van 4 naar 6 meter). Omdat dit ondergeschikte aanpassingen betreft en omwonenden hierdoor niet (onevenredig) in hun belangen worden getroffen stellen wij u voor hieraan tegemoet te komen door het bouwvlak (in geringe mate) te vergroten en de bouwhoogte te verhogen van 4 naar 6 meter.

Aan het opnemen van de tweede variant in het bestemmingsplan – zoals wordt gevraagd – dient naar ons oordeel niet te worden meegewerkt, omdat hierover nog geen burgerparticipatie heeft plaatsgevonden en de voorwaarden, waaronder de gemeente hieraan medewerking wil verlenen nog

nader dienen te worden afgesproken met Aveleijn (kostenverhaal, civieltechnische randvoorwaarden, archeologie e.d.). Aveleijn stemt hiermee in.

Wij stellen u voor om de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

3. De heer M. ter Laak, Bernard van Meursstraat 61 te 7576 BM Oldenzaal

De heer ter Laak vraagt om een verruiming van het bouwvlak ten behoeve van de toekomstige bouw van een bijgebouw naast zijn woning.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt onderscheid in hoofd- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden opgericht, terwijl bijgebouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bestemmingsplan en bouwregelgeving bieden ruime mogelijkheden voor de bouw van bijgebouwen naast de bestaande woning, zodat het bestemmingsplan hiervoor niet hoeft te worden gewijzigd. De eventuele realisering van een bijgebouw vóór de woning – zoals de heer ter Laak ook vraagt - vinden wij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst.

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Euverman Temmink Partners, Postbus 80 te 7570 AB Oldenzaal, namens de familie van Zuijlen

5. Euverman Temmink Partners, Postbus 80 te 7570 AB Oldenzaal, namens de familie Brummelhuis

6. Som b.v., namens de heer M. Beestra.

Deze drie zienswijzen hebben betrekking op de herontwikkeling van het terrein Greencreation (wijzigingsbevoegdheid Jan Jansstraat). Gevraagd wordt om een rechtstreekse bouwtitel voor de vestiging van een dierenartsenpraktijk in de noordoosthoek van het terrein, de vestiging van een tandartsenpraktijk in de zuidoosthoek van het terrein en de bouw van vijf vrijstaande en een twee-onder-één kapwoning aan de westzijde van het terrein.

Antwoord

Aan dit terrein is de bestemming “Agrarisch-kwekerij” toegekend. Het gebruik als kwekerij is echter beëindigd. Met het oog hierop is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ons college het plan kan wijzigen waarbij de bestemming “Agrarisch-kwekerij” wordt omgezet ten behoeve van de bestemmingen ‘maatschappelijk’, ‘sport’ en ‘groen’. Hieraan zijn wel bepaalde voorwaarden gekoppeld, zoals bijvoorbeeld de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van deze functies; deze mag niet meer bedragen dan 1.000 m², exclusief bedrijfswoning met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen.

De families van Zuylen en Brummelhuis zijn kandidaten voor de invulling van dit terrein met respectievelijk een dierenartsenpraktijk en een tandartsenpraktijk. Beide families hebben met de familie Beetstra overeenstemming bereikt over de aankoop van een bouwkaaf op dit terrein.

Het overleg tussen gemeente en de familie Beetstra over de herontwikkeling van dit terrein is hierdoor in een stroomversnelling gekomen.

Uitgangspunt voor dit overleg vormde de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en het document “Ruimtelijke randvoorwaarden “herinvulling terrein Greencreation”. Hieruit komt naar voren dat nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken bij de ruimtelijke structuur en ondermeer de kwaliteit van de groene long versterken. Met inachtneming hiervan zijn maximaal twee bovenwijkse voorzieningen denkbaar, waarbij als verschijningsvorm wordt gedacht aan solitaire bebouwing in een eigentijdse architectuur, in een ‘losse’ setting en in een relatief open en groene ruimte. Korthedshalve verwijzen wij u naar dit document.

Met de familie Beetstra is inmiddels overeenstemming over de herinvulling van dit terrein en de voorwaarden hiervoor. Samengevat komt dit er op neer dat als tegenprestatie voor het verkrijgen van twee bouwkvavels ten behoeve van maatschappelijke functies en het verkrijgen van een woonbestemming ten behoeve van de vroegere bedrijfswoning het overblijvende terrein door de gemeente op kosten van de familie Beetstra wordt ingericht als openbaar park. Het terrein wordt om niet overgedragen aan de gemeente. De afspraken tussen gemeente en familie zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Hierdoor is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Samengevat stellen wij u voor om aldus aan de namens de families van Zuylen, Brummelhuis en Beetstra ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte stellen wij u nog voor enkele ondergeschikte (praktische) aanpassingen aan de verbeelding en regels aan te brengen.

Verbeelding

- Goothoogte Dingeldeinstraat aanpassen aan bestaande situatie en verhogen van 3 naar 6 meter.
- Goothoogte Saasvelderlaan aanpassen aan bestaande situatie en verlagen van 9 naar 6 meter.
- De plangrens ter plaatse van de bergingen bij het winkelcentrum De Thij aanpassen.
- De bouwstrook langs de Kruyskamp en Nijhuiskamp aanpassen aan de bestaande situatie.
- Het bouwvlak Saasvelderlaan 52 vergroten.
- De klootschietbaan voorzien van de aanduiding "klootschietbaan".
- De bouwvlakken van de aan de Zandhorstlaan gesitueerde scholen vergroten.

Regels

Artikel 3.2.1 onder f schrappen (is elders al geregeld).

Advies

Wij stellen u voor de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan De Thij aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 14 mei 2012 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

H.W. van Rinsum

L.V. Elfers

Opsteller pre-advies/besluit: Jos Oude Avenhuis

Nr.

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van , nr. , reg.nr. INTB-12-00451;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1.De zienswijzen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

2.Het bestemmingsplan De Thij, identificatie NL.IMRO.0173.BP08027-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 ,

de griffier, de voorzitter,

J.H. Brokers

T. Schouten