

Bijlagen 2022
25 januari 2022
Nr. 3/4
Reg.nr. INTB-22-05390
Bijlagen: 3

Agendapunt: 8



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Graven Es, gebieden 10 en 11

Aan de gemeenteraad

Inleiding

De raad heeft in januari 2021 de nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. Met de nota onderbouwt het college de groei van het aantal benodigde woningen in Oldenzaal. Ook wil zij extra inzetten op het aantrekken en behouden van jonge huishoudens. Aansluitend hierop wordt de ontwikkeling van de Graven Es, gebied 10a, voortvarend opgepakt. De planning is om in 2022 met woningbouw in dit gebied te starten. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De overige gebieden ten oosten van Erve Medenboer (10 en 11) zijn in het bestemmingsplan conserverend bestemd. De planontwikkeling voor gebied 10 wordt in 2022 opgepakt.

Procedure

Het plan vormt één van de sleutelprojecten in de Twentse woonagenda van de provincie. Het concept bestemmingsplan is besproken in het vooroverleg met de provincie. Het bestemmingsplan past in haar ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm wordt uitgevoerd. Hiermee is het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) afgerond.

Voor een spoedige ontwikkeling en draagvlak is het van belang om de omwonenden en geïnteresseerden tijdig te informeren over de planontwikkeling. Op 8 juni zijn de direct omwonenden via een brief geïnformeerd met een link naar het schetsontwerp op de website. De gelegenheid is geboden om per mail een reactie te geven of vragen te stellen. Daarop hebben belangstellenden voor een woning en/of kavel, bewoners Wolbertdijk en bewoners Erve de Wel gereageerd. Aan de hand daarvan zijn wij in september in gesprek gegaan. Het schetsontwerp is daarop aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 9 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er twee zienswijzen ingebracht.

Inhoud

Hieronder volgt per onderdeel een samenvatting en een antwoord op de zienswijzen.

Zienswijze 1:

1. Op de verbeelding is een verkeersbestemming opgenomen tussen de deelgebied 10a met het overige gebied 10. Betrokkene vinden dat ongewenst vanwege de verkeerdruk en verkeerveiligheid van de school.

Antwoord: De betreffende verkeerskortsluiting tussen gebied 10A en gebied 10 overig is uitsluitend bedoeld als calamiteitenontsluiting voor auto's voor zowel gebied 10A en aansluitende bestaande woonbuurt enerzijds en anderzijds het nog te ontwikkelen gebied 10 overig. Hoofdgebruik zal aldus voornamelijk een langzaam rijdend verkeersverbinding tussen de gebieden. De reguliere auto-ontsluiting van gebied 10 overig zal zoals de betrokkenen aangeven geschieden via een nieuwe aansluiting op de Wieldraaierlaan.

Voorstel: plan handhaven.

2. De tekeningen van het plan zijn niet voorzien van een datum en versie. Daardoor is het onduidelijk welke versie nu leidend is en is het onduidelijk wat de afstand is tussen de bestaande en nieuwe woningen aan erven De Wel.

Antwoord: Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen te weten de toelichting, de regels en de verbeelding (plantekening) inclusief bijbehorende bijlagen. Conform de digitale verplichtingseisen zijn die onderdelen voorzien van een unieke IMRO-code in dit geval NL.IMRO.0173.BP10027-on01, bij opvolgende versies zal de code ook veranderen. De verbeelding geeft aan waar de woningen gebouwd kunnen worden; in dit geval bedraagt de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw geplande bouwstrook circa 26 meter.

Voorstel: plan handhaven.

3. In de plantoelichting staat aangegeven dat er 14 parkeerplaatsen langs erve De Wel zijn voorzien waarvan 7 parkeerplaatsen worden toegekend aan de toekomstige nieuwbouw terwijl tijdens overleg tussen betrokkenen en gemeente is toegezegd dat die parkeerstrook op wens van de betrokkenen zal komen te vervallen. Betrokkenen geven aan dat het niet de bedoeling kan zijn dat hier langs de rijbaan structureel geparkeerd wordt.

Antwoord: In de verkavelingssuggestie zoals weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan is de betreffende parkeerstrook ook geschrapt. De tekst van de toelichting paragraaf 3.11 had op dat punt ook moeten worden aangepast conform de eerdere toezegging.

Voorstel: in de plantoelichting paragraaf 3.11 aanpassen: Op basis van de parkeernota genereert het deelgebied 10A een parkeerbehoefte van 98 parkeerplaatsen. De proefverkaveling voorziet in 49 openbare parkeerplaatsen. De 14 vrijstaande en 18 dubbele woningen bieden de mogelijkheid van twee parkeerplaatsen op eigen erf dus respectievelijk 28 en 36 parkeerplaatsen geeft een totaal 64 plaatsen. Daarmee komt het totale aantal op 113 parkeerplaatsen. Voorts is er nog de mogelijkheid om langs de rijbaan te parkeren. Binnen het plangebied kan aldus voldaan worden aan de berekende parkeerbehoefte. Conclusie: het aspect verkeer en parkeren vormt voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling geen belemmering.

4. Betrokkenen missen regels voor de plaatsing van installaties voor warmte- en/of koude opwekking terwijl vanuit de gemeente is aangegeven dat dergelijke installaties het bebouwingsbeeld niet mogen verstoren.

Antwoord: Zoals betrokkenen eerder is bericht zou dat in de beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen, hetgeen ook is geschied. Zie paragraaf par 2.2.3 van de toelichting; installaties mogen het bebouwingsbeeld niet verstoren. De stadsbouwmeester zal aldus de plaatsing beoordelen in het kader van de omgevingsvergunning.

Voorstel: plan handhaven.

5. Artikel 8.2.2.f laat aan de onbebouwde zijde van de woning de plaatsing van een uitbouw 1 meter achter de voorgevel toe. Betrokkenen vinden te weinig.

Bij de plaatsing van 1m achter de voorgevel is aangesloten bij de regels van landelijke wetgeving voor vergunningsvrij bouwen. Vergunningsvrij kan dus tot al op 1m achter de voorgevel worden gebouwd.

Voorstel: plan handhaven.

6. Artikel 9.2.2 laat 200m² aan bijgebouwen toe, deze oppervlakte vinden betrokkenen niet acceptabel, aangesloten zou moet worden bij de oppervlakte regeling in artikel 8.2.2.g.

Antwoord: Artikel 9 Erfwonen is enkel van toepassing op de bestaande landelijke woningen langs de Oude Oldenzaalsestraat. Voor dergelijke wooncategorieën is in relatie tot de landelijk situering een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanvaardbaar.

Voorstel: plan handhaven.

7. De afwijkingsregeling in artikel 8.3.7 voor bouwwerken geen gebouw zijnde tot 50m² en tot een bouwhoogte van maximaal 5m is te ruim.
Antwoord: Dit is een standaardafwijkingsregeling in de bestemmingsplannen en is/was bedoeld voor bijvoorbeeld een caravanstalling of speeltoestellen. Niet noodzakelijk is om hierin standaard te voorzien, maatwerk kan hier worden geleverd via een buitenplanse afwijking in die gevallen dat hier vraag naar is.
Voorstel: plan aanpassen door lid 8.3.7 te schrappen evenals het vergelijkbare lid 10.4.8.
8. In artikel 9.2.2.e (Erfwonen) is een maximale bouwhoogte van 8m voor bijgebouwen opgenomen. Dit is voor betrokkenen onacceptabel.
Antwoord: De bestemming Erfwonen is specifiek voor landelijke wonen bedoeld; in dit geval de bestaande woning langs de Oude Oldenzaalsestraat. De toegestane bouwhoogte is in geval van de landelijke situering ruimtelijk aanvaardbaar.
Voorstel: plan handhaven.
9. Betrokkenen geven aan dat de breedte van inritten door de groenstrook niet is vastgelegd in het plan. Dat zou maximaal 2.5m voor een enkele inrit en maximaal 5 meter voor een dubbel inrit mogen zijn.
Antwoord: De breedte van een inrit wordt niet gereguleerd in een bestemmingsplan. Voor een inrit uitkomend op openbaar gebied is een uitwegvergunning noodzakelijk op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. De breedte van het inrit in de groenstrook wordt vastgelegd in het civieltechnische inrichtingsplan. In dit geval wordt uitgegaan van 3 meter breed ter plaatse van de groenstrook voor een enkele inrit en voor een dubbele inrit 5 meter.
Voorstel: plan handhaven.
10. Betrokkenen verzoeken om een aanplant van struiken met een hoogte van 0,5 meter in de groenstrook langs erve De Wel.
Antwoord: De hoogte van de aanplant wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar in het beplantingsplan. Vooralsnog wordt uitgegaan van wadi's en dus gras. Dit zou gecombineerd kunnen worden met beplanting. Langs de zijanten kan lage beplanting aan worden gelegd. Op het moment dat het beplantingsplan bekend is, kan dit worden meegenomen.
Voorstel: plan handhaven.
11. Gevraagd wordt om de lantaarnpaal ter plaatse van Erve De Wel 4 te verplaatsen.
Antwoord: De plaatsing van lantaarnpalen is geen onderdeel van het bestemmingsplan maar van het civieltechnische woonrijpplan/verlichtingsplan. De verplaatsingsmogelijkheid zal daarin worden gezien.
Voorstel: plan handhaven.
12. Betrokkenen geven aan dat tijdens het overleg met de gemeente gesproken is over vergunningsvrij bouwen.
Antwoord: Vergunningsvrij bouwen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor vergunningsvrij bouwen gelden specifiek landelijke regels; vastgelegd in artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Na gereed melding van een bouwwerk kan er met in achtneming van de vergunningsvrije bouwregels eventueel nog een bouwwerk worden gerealiseerd. Dit zijn regels die voor ieder perceel van toepassing zijn.
Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 2:

De nokhoogte van de ontwerpen van de dubbele woningen bedraagt 10,50 meter en de hoogte van de aanbouw 3,30 meter. Daarnaast wordt gevraagd om een aanpassing van de beeldkwaliteitsparagraaf voor wat betreft de richting van het dakvlak en de tweezijdige oriëntatie van hoekpanden gelet op de aanwezigheid van garages.

Antwoord: De bouwregels laten bij recht een nokhoogte van 10 meter van de woning toe en een goothoogte van 3 meter voor de aanbouw. In dit geval gaat het om een projectmatig gebouwde cluster. In het bestemmingsplan is een van de algemene afwijkingsregeling van 10% voor nokhoogte en goothoogte opgenomen. Gelet op het feit dat er sprake is van een samenhangend bebouwingscluster en er geen sprake is een aantasting van het bebouwingbeeld, noch sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende gronden is het aanvaardbaar om de vrijstellingsregeling toe te passen. Het algemeen ophogen van de bouwhoogte/nokhoogte naar 11 meter en goothoogte naar 3,30 meter heeft ruimtelijk niet de voorkeur.

In het beeldkwaliteitsplan is een dakrichting evenwijdig aan de straat en tweezijdige oriëntatie van hoekpercelen benoemd. In het ontworpen bouwvlak zijn voor de rijenbouw en de dubbele woningen ook topgevels toegepast. De hoofdvorm van het nieuwbouwplan is vanuit architectonisch/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De wisselende toepassing van topgevels voorkomt een heel eenzijdig bouwbeeld zonder dat de samenhang verloren gaat en wordt architectonisch/stedenbouwkundig als aanvaardbaar beoordeeld. De beeldkwaliteitsparagraaf kan worden aangepast door topgevels toe te staan indien dat niet verstorend werkt qua samenhang in het straatbeeld. Het beeldkwaliteitsplan gaat voor hoekpercelen uit van een tweezijdige oriëntatie ter verkrijging van een aantrekking straatbeeld derhalve dienen geheel gesloten gevels aan de straatzijde te worden voorkomen. Het conceptbouwplan voor de hoekpercelen gaat voor het gevelbeeld aan de garagezijde uit van de entree van de woning met ramen op de eerste en tweede verdieping daarmee is er geen sprake van een geheel gesloten gevelbeeld en wordt ingespeeld op de tweezijdige oriëntatie. Wellicht zou dat nog versterkt kunnen worden door op de begane grond nog een raamopening toe te passen. De beeldkwaliteitsparagraaf kan nog worden verduidelijkt door een toevoeging worden van gesloten gevelbeelden dienen te worden voorkomen.

Voorstel: de bouwregels in het bestemmingsplan handhaven, de beeldkwaliteitsparagraaf aanpassen door "Dakvlak overwegend evenwijdig aan de straat, topgevels kunnen worden toegepast mits dit het samenhangende straat en bebouwingsbeeld niet verstoord. Bebouwing op hoekpercelen grenzend aan het openbare gebied heeft een tweezijdige oriëntatie; gesloten gevels dienen hier te worden voorkomen."

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. om aan de zienswijzen tegemoet te komen door de toelichting van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. in paragraaf 3.11 aanpassen: "Op basis van de parkeernota genereert het deelgebied 10A een parkeerbehoefte van 98 parkeerplaatsen. De proefverkaveling voorziet in 49 openbare parkeerplaatsen. De 14 vrijstaande en 18 dubbele woningen bieden de mogelijkheid van twee parkeerplaatsen op eigen erf dus respectievelijk 28 en 36 parkeerplaatsen geeft een totaal 64 plaatsen. Daarmee komt het totale aantal op 113 parkeerplaatsen. Voorts is er nog de mogelijkheid om langs de rijbaan te parkeren. Binnen het plangebied kan aldus voldaan worden aan de berekende parkeerbehoefte. Conclusie: het aspect verkeer en parkeren vormt voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling geen belemmering."
 - b. De beeldkwaliteitsparagraaf aanpassen: "Dakvlak overwegend evenwijdig aan de straat, topgevels kunnen worden toegepast mits dit het samenhangende straat en bebouwingsbeeld niet verstoord. Bebouwing op hoekpercelen grenzend aan het openbare gebied heeft een tweezijdige oriëntatie; gesloten gevels dienen hier te worden voorkomen."
2. om aan de zienswijze tegemoet te komen door de regels van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. Artikel 8.3.7, alsook het vergelijkbare artikel 10.4.8 te schrappen uit de regels.

Nr. 1171

De raad van de gemeente Oldenzaal;



gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022, nr.3/4, reg.nr. INTB-22-05390;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. om aan de zienswijzen tegemoet te komen door de toelichting van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. in paragraaf 3.11 aanpassen: *"Op basis van de parkeermota genereert het deelgebied 10A een parkeerbehoefte van 98 parkeerplaatsen. De proefverkaveling voorziet in 49 openbare parkeerplaatsen. De 14 vrijstaande en 18 dubbele woningen bieden de mogelijkheid van twee parkeerplaatsen op eigen erf dus respectievelijk 28 en 36 parkeerplaatsen geeft een totaal 64 plaatsen. Daarmee komt het totale aantal op 113 parkeerplaatsen. Voorts is er nog de mogelijkheid om langs de rijbaan te parkeren. Binnen het plangebied kan aldus voldaan worden aan de berekende parkeerbehoefte. Conclusie: het aspect verkeer en parkeren vormt voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling geen belemmering";*
 - b. De beeldkwaliteitsparagraaf aanpassen: *"Dakvlak overwegend evenwijdig aan de straat, topgevels kunnen worden toegepast mits dit het samenhangende straat en bebouwingsbeeld niet verstoort. Bebouwing op hoekpercelen grenzend aan het openbare gebied heeft een tweezijdige oriëntatie; gesloten gevels dienen hier te worden voorkomen";*
2. om aan de zienswijze tegemoet te komen door de regels van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. Artikel 8.3.7, alsook het vergelijkbare artikel 10.4.8 te schrappen uit de regels;
3. het bestemmingsplan 'De Graven Es, gebieden 10 en 11', identificatie NL.IMRO.0173.BP10027-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2022

de griffier,

J.H. Brokers

de voorzitter,

P.G. Welman