

Bijlagen 2011

Agendapunt:

nr.

reg.nr. INT-12-00042

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Aan de gemeenteraad

Inleiding

De actualisatie van de bestemmingsplannen is in volle gang en al ver gevorderd. De meeste woongebieden zijn inmiddels ter hand genomen; de voorbereiding voor de wijken De Thij en Zuid-Berghuizen is bijna afgerond. Ook het geactualiseerd bestemmingsplan Binnenstad is door uw raad begin 2011 vastgesteld.

Voor het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel gelden nog (sterk) verouderde bestemmingsplannen. Ter voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is de visie 'Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel' opgesteld. Over de visie en de daarin beschreven streefbeelden zijn de ondernemers, de bewoners en de omwonenden geraadpleegd. Deze visie is op 3 februari 2005 vastgesteld.

Naast het vastleggen van de bestaande situatie voorziet het bestemmingsplan voortvloeiende uit de visie in de volgende nieuwe ontwikkelingen.

1. Gemengd werkgebied rondom Eekboerstraat en Kleibultweg;
2. Perifere detailhandelszone (meubelboulevard);
3. Herinrichting Stakenbeek;
4. Herinrichting Eektestraat en Enschedesestraat.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 7 september 2011 zes weken lang ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn acht zienswijzen naar voren gebracht.

1. De heer H.H. Kuipers, Visschedijkweg 15a te 7575 PB Oldenzaal
2. Auto Classica Blanco, Eekboerstraat 33 te 7575 AV Oldenzaal
3. Anno 1863 b.v., Enschedesestraat 2 te 7575 AB Oldenzaal
4. Bouwbedrijf J.H. Poorthuis & Zn b.v., Eekboerstraat 37 te 7570 AH Oldenzaal
5. De heer M.A. Poorthuis, Noordwal 16 te 7571 AM Oldenzaal
6. Santing Stralen en Conserveren b.v., de heer T. Santing, Schuttersveldstraat 6 te 7575 BR Oldenzaal
7. De heer H.A.M. Plegt, Veldboersweg 6 te 7669 TL Langeveen, namens de familie Nijland, wonende aan de Eektestraat 29 te Oldenzaal
8. TenneT TSO b.v., Postbus 178, 6800 AS Arnhem.

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting en beantwoording

1. De heer H.H. Kuipers, Visschedijkweg 15a te 7575 PB Oldenzaal

Samenvatting

De heer Kuipers vraagt om aan het achterste deel van het perceel Visschedijkweg 15/15a, waaraan een tuinbestemming is toegekend een agrarische bestemming toe te kennen; dit in verband met het bestaande agrarische gebruik van dit perceelgedeelte.

Antwoord

Gelet op (1) de ligging van het betreffende perceel, namelijk op de overgang van bedrijventerrein naar meer landelijk gebied en (2) het feitelijk agrarisch gebruik hebben wij geen bezwaren tegen het omzetten van de tuinbestemming naar een agrarische bestemming.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het betreffende deel van het perceel de bestemming "Agrarisch" toe te kennen.

2. Auto Classica Blanco, Eekboerstraat 33 te 7575 AV Oldenzaal

Samenvatting

1. Op het inventarisatiekaartje detailhandel ontbreekt de aanduiding "autodealer" voor het perceel Eekboerstraat 33.
2. Betrokkene gaat er vervolgens van uit dat de detailhandel in auto's niet ondergeschikt hoeft te zijn ten opzichte van de overige bedrijfsactiviteiten. Gevraagd wordt om dit te bevestigen.
3. Betrokkene wil graag in overleg met de gemeente over de toekomstige invulling van het wegprofiel ter hoogte van haar perceel.

Antwoord

1. De aanduiding "autodealer" wordt op het inventarisatiekaartje detailhandel geplaatst.
2. Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente het uitgangspunt dat hier naast bedrijven uitsluitend voorzieningen worden toegelaten die elders niet inpasbaar zijn.

In dit bestemmingsplan is dit als volgt vertaald. In het gebied met de aanduiding 'detailhandel volumineus' is bestaande volumineuze detailhandel in de meubelbranche bij (direct) recht toegestaan. Bestaande volumineuze detailhandel buiten dit gebied is specifiek aangeduid op de verbeelding (bijvoorbeeld 'specifieke vorm van bedrijventerrein – keukencentrum').

Voor in dit geval aan de bedrijfsvoering gerelateerde volumineuze detailhandel in de vorm van auto's, boten en caravans is een afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.4.1, onder c van de planregels opgenomen. Hiervoor geldt niet het vereiste dat er sprake moet zijn van ondergeschikte detailhandel.

Dit betekent dat ter plaatse detailhandel in auto's bij recht is toegelaten, zonder dat er sprake hoeft te zijn van ondergeschikte detailhandel. Hiermee is de vraag van betrokkene bevestigend beantwoord.

3. In het kader van de voorbereiding/uitvoering van het project "Revitalisering bedrijventerreinen" overlegt de gemeente per straat met de ondernemers over o.a. het nieuwe wegprofiel.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en de aanduiding "autodealer" op het inventarisatiekaartje detailhandel te plaatsen..

3. Anno 1863 b.v., Enschedesestraat 2 te 7575 AB Oldenzaal

Samenvatting

Betrokkene is bezig met de herontwikkeling van de voormalige Geldermanfabriek aan de Enschedesestraat 2 met als doel een mix van functies hierin te huisvesten. De toegekende bestemming kantoor is te beperkt voor het huidige en toekomstige gebruik van de fabriek.

Gevraagd wordt om de volgende functies in het bestemmingsplan mogelijk te maken:

- Congres-/evenementenlocatie
- Cultuur: (opname)studio's (film, tv, radio, geluid)
- Galerie/presentatieruimte
- Sport en recreatie
- zelfstandige horeca
- showroom/groothandel/handelsbemiddeling
- specialistische/kleinschalige detailhandel

-kleinschalige productie
-educatieve doeleinden.

Antwoord

Zoals u weet wordt de Geldermanfabriek op dit moment gerenoveerd. Een deel van het gebouw zal als kantoor in gebruik worden genomen; voor het overige deel is nog geen (definitieve) invulling gevonden.

Externe veiligheid

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een conserverende bestemming. Enerzijds vanwege het aspect Externe Veiligheid en anderzijds omdat de concrete invulling van de voormalige Geldermanfabriek nog niet bekend is.

De ligging van het gebouw naast de spoorlijn maakt namelijk dat het Besluit Externe Veiligheid van toepassing is; het gebouw ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn. Dit betekent dat een onderzoek externe veiligheid moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Adviesgroep AVIV BV. Uitgangspunt voor de risicoberekening was de bestaande bebouwings- en gebruikssituatie (kantoren en bedrijven); de (on)mogelijkheden van nieuwe toekomstige invullingen van het gebouw zijn uit praktische overwegingen niet onderzocht.

Om nieuwe (beperkt) kwetsbare functies in het bestemmingsplan mogelijk te maken dient dus een nieuw onderzoek externe veiligheid naar de (on)mogelijkheden hiervan te worden uitgevoerd.

Visie Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Deze visie beschrijft voor dit gebied de volgende streefbeelden.

Functioneel Streefbeeld

Langs de Eektestraat en de Enschedestraat ontwikkeling van kantoren en bedrijven met een representatief uiterlijk.

Streefbeeld Hoofdstructuur

De Eektestraat en de Enschedesestraat krijgen een representatief beeld door nieuwe bebouwing met een representatieve functie hierlangs te concentreren (met name showrooms en kantoren).

Streefbeeld Groen en Water

Een nieuwe representatieve groene ruimte in het noordoosten (in combinatie met de grootschalige representatieve bebouwing).

Verwezenlijking streefbeeld

De visie moet worden gezien als een streefbeeld voor de langere termijn. Enerzijds is het bedoeld als een stimulans voor de totstandkoming van initiatieven, anderzijds is het een toetsingskader voor de beoordeling van concrete projecten.

De totstandkoming van het streefbeeld is een zaak van zowel de gemeente als van de ondernemers van de verschillende bedrijven. Vooral het particuliere initiatief zal de visie moeten realiseren.

Standpunt

De vraag van betrokkene past in de Visie met uitzondering van reguliere detailhandel en horeca. Detailhandel past hierin niet omdat detailhandel anders dan de grootschalige detailhandel in de meubelbranche en volumineuze detailhandel in de vorm van autobedrijven, boten en caravans als hoofdfunctie niet op een bedrijventerrein thuishoort. Alleen detailhandel die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie is onder voorwaarden toegestaan

Horeca past hierin niet omdat horeca uitsluitend als ondergeschikte aan 'n hoofdfunctie gekoppeld gebruik op een bedrijventerrein wordt toegelaten.

Beleidsmatig is gelet op de ligging van het perceel ten opzichte van de binnenstad en het project 'Oldenzaal Centraal' een ruimere bestemming ten behoeve van zakelijke dienstverlening, bedrijvigheid, bedrijfsgebonden showrooms e.d. op z'n plaats. Aandachtspunt hierin is nog dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.

Voorgesteld wordt daarom om aan de zienswijze tegemoet te komen door aan het betreffende perceel de nieuwe bestemming 'Gemengd' toe te kennen met de volgende hoofdfuncties:

- kantoor
- dienstverlening en bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van bijlage 1
- lichte horeca, zoals bedoeld in bijlage 2: staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'lichte horeca'.

Over de nieuwe functie 'lichte horeca' heeft de Adviesgroep AVIV BV op 27 januari 2012 een aanvullend onderzoek Externe veiligheid gedaan. Hieruit volgt dat het groepsrisico nog steeds (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde blijft.

Aanvullend hierop wordt voorgesteld om voor de volgende nieuwe en (beperkt) kwetsbare functies die passen binnen de Visie 'Bedrijventerrein De Eekte Hazewinkel', een binnenplanse afwijkingsregeling op te nemen:

- kantoor: vergaderaccommodatie
- maatschappelijk: praktijkruimte en onderwijs
- cultuur en ontspanning:museum, wellness en theater
- sport: fitnessruimte,

met dien verstande dat het gezamenlijk gebruik ten hoogste 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, mits

- voor de toename van het groepsrisico invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht zoals opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), waarbij de oriëntatiewaarde als maximum wordt beschouwd
- overeenkomstig de CROW-parkeerkencijfers (publikatie 182, Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering) op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Voorstel

Wij stellen u voor aan de zienswijze tegemoet te komen door aan het perceel bestemming 'Gemengd' toe te kennen.

4. Bouwbedrijf J.H. Poorthuis & Zn b.v., Eekboerstraat 37 te 7570 AH Oldenzaal

5. De heer M.A. Poorthuis, Noordwal 16 te 7571 AM Oldenzaal

Deze zienswijzen zijn gelijklopend en worden hieronder gezamenlijk behandeld.

Samenvatting

1. Gevraagd wordt om de bouwgrens langs de bestaande bebouwing Eekboerplein 9 te laten lopen en de verbeelding hierop aan te passen.
2. Daarnaast wordt gevraagd de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan over te nemen (aanpassing bouwgrens en maximaal bebouwingspercentage)
3. Gevraagd wordt om bij het toekomstige wegprofiel rekening te houden met het in- en uitrijden van vrachtwagens en heftrucks.

Antwoord

1 en 2. In het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding in onderdelen Zuid Berghuizen II is aan het perceel Eekboerplein 9 een bebouwingspercentage van 75 % toegekend. Verder is in de aanvullende richtlijn 2002 vastgelegd dat bij een bouwperceel van 1.500 m² langs drie zijden een onbebouwde en onoverdekte strook van tenminste drie meter in acht moet worden genomen. In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is het bebouwingspercentage verhoogd tot 80 % en is langs de wegzijde een bebouwingsvrije strook van vijf meter aangehouden. Deze bebouwingsvrije strook is gedeeltelijk al bebouwd.

Voorgesteld wordt om de verbeelding zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwing geheel binnen het bouwvlak past, het bebouwingspercentage te laten vervallen en langs het Eekboerplein de bebouwingsvrije strook met twee meter te verkleinen tot drie meter.

3. In het kader van de voorbereiding/uitvoering van het project "Revitalisering bedrijventerreinen" overlegt de gemeente per straat met de ondernemers over onder meer het toekomstige wegprofiel.

Voorstel

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

6. Santing Stralen en Conserveren b.v., de heer T. Santing, Schuttersveldstraat 6 te 7575 BR Oldenzaal

Samenvatting

1. Betrokkene vraagt om de bouwgrens aan te passen aan de op 1 april 2008 ingediende bouwaanvraag voor de uitbreiding van haar bedrijfspand aan de Schuttersveldstraat 6.
2. Betrokkene verzoekt om bij de verdere uitwerking van het voorkeurswegprofiel rekening te houden met haar opmerkingen.
3. Betrokkene geeft aan dat het bestemmingsplan op haar perceel bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toelaat, terwijl haar werkzaamheden, waaronder het stralen van metalen vallen onder milieucategorie 4.1. Gevraagd wordt om de milieucategorie hierop aan te passen.

Antwoord

1. In april 2008 heeft betrokkene een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de uitbreiding van haar bedrijfspand; dit bouwplan is in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan. De bouwaanvraag is aangehouden in verband met een bodemverontreiniging ter plaatse. De sanering hiervan is – door omstandigheden - nog niet afgerond. Zodra dit geval is moet de bouwvergunning volgens de Woningwet worden afgegeven en kan betrokkene de uitbreiding realiseren. Gelet hierop wordt voorgesteld om conform de vraag van betrokkene de bouwgrens aan te passen.
2. In het kader van de voorbereiding/uitvoering van het project "Revitalisering bedrijventerreinen" overlegt de gemeente per straat met de ondernemers over onder meer het toekomstige wegprofiel. Betrokkene kan haar wensen/opmerkingen in dit overleg naar voren brengen.
3. Inderdaad valt met name het stralen van metalen onder milieucategorie 4.1, terwijl volgens het ontwerp-bestemmingsplan maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan. Het bedrijf is sinds jaar en dag ter plaatse gevestigd (eerst als Metaalveredelingsbedrijf Twente en later als Santing Stralen en Conserveren) en voldoet aan de milieuregels.

Voorgesteld wordt daarom om de bestaande situatie vast te leggen door op het perceel Schuttersveldstraat 6 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' te plaatsen. Hiermee wordt het bestaande bedrijf positief bestemd en wordt voorkomen dat andere bedrijven in de milieucategorie 4.1 zich kunnen vestigen (dit laatste in verband met de aanwezigheid van meerdere (bedrijfs)woningen in de omgeving).

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen.

7. De heer H.A.M. Plegt, Veldboersweg 6 te 7669 TL Langeveen, namens de familie Nijland, wonende aan de Eektestraat 29 te Oldenzaal

Hieronder zullen wij puntsgewijs de zienswijze behandelen.

1. Onterecht geen woonbestemming toegekend

Samenvatting

De familie schrijft dat aan de woning Eektestraat 29 geen woonbestemming is toegekend Dit is volgens de familie in strijd met de plantoelichting, waar wordt geschreven dat de aanwezige functies en de aanwezige bebouwing in het plangebied worden beschermd zoals deze nu zijn. De familie is van mening dat dit uitgangspunt ook heeft te gelden voor de woning Eektestraat 29.

Zou er al een uitzondering hierop worden gemaakt voor de woning Eektestraat 29, dan behoort dat in de opvatting van de familie in elk geval deugdelijk te worden gemotiveerd in de plantoelichting; minimaal behoort dan aannemelijk te worden gemaakt op welke wijze de gemeente denkt de woning binnen de planperiode van tien jaar in overeenstemming met het bestemmingsplan te kunnen brengen. Indien het gemeentebestuur dit niet aannemelijk kan maken dan behoort de woning in de opvatting van de familie conform het feitelijke gebruik als woning te worden bestemd.

Antwoord

Het bestemmingsplan bestemt de woning Eektestraat 29 als bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan met uitzondering van bedrijfswoningen voor zover deze zijn aangeduid op de verbeelding (dit is voor de woning Eektestraat 29 niet het geval). Dit betekent dat het bestemmingsplan het gebruik voor wonen niet toelaat.

Vast staat dat de woning sinds jaar en dag wordt gebruikt als burgerwoning (op 12 april 1965 is aan de heer M. Nijland, wonende aan de Eektestraat 29 vergunning verleend voor de herbouw van een woning aan de Eektestraat 29) en in het sinds 1975 geldende bestemmingsplan Het Hazewinkel is 'wegbestemd'. Dit plan kent aan woning en ondergrond namelijk een bedrijvenbestemming toe. Weliswaar mag volgens het bestemmingsplan een bedrijf van 1.500 m² of groter de woning als dienstwoning gebruiken en mag volgens het overgangsrecht behorende bij dit plan het gebruik als woning worden voortgezet mits dit gebruik niet wordt vergroot, een 'positieve' bestemming kent de woning Eektestraat 29 al meer dan dertig jaar niet.

Het opnieuw 'wegbestemmen' brengt de woning voor de 2^e keer onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is dit alleen toegestaan als de gemeente deugdelijk motiveert dat het gebruik als woning gedurende de planperiode (van tien jaar) zal worden beëindigd. Hiervoor is het nodig dat de gemeente aangeeft, in het uiterste geval, bereid te zijn tot onteigening van woning en ondergrond. Is de gemeente hiertoe niet bereid dan ligt het voor de hand om aan de woning de bestemming wonen toe te kennen.

Kortom de gemeente heeft twee opties:

1. Overeenkomstig het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan de woning Eektestraat 29 met ondergrond (weg)bestemmen als bedrijventerrein. De consequentie hiervan is dat de gemeente in het uiterste geval de bereidheid dient uit te spreken om de woning via onteigening te verwerven.
2. Aan de woning Eektestraat 29 met ondergrond de bestemming wonen toe te kennen.

Standpunt en voorstel

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Hazewinkel heeft de gemeente destijds (mede) op verzoek van de bewoners, die graag ter plaatse wilden blijven wonen, ermee ingestemd dat de bestaande woningen op het bedrijventerrein werden gehandhaafd; niet door hieraan de bestemming wonen toe te kennen, maar door de woning onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Het Hazewinkel te brengen. Sindsdien is met de aanwezigheid van deze woningen in bijvoorbeeld de voor de omliggende bedrijven geldende milieuregels steeds rekening gehouden. Ook al zijn de woningen planologisch niet toegestaan toch moet rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Niettemin vinden wij dat met name als gevolg van de rijbaanverdubbeling van de Eektestraat de woning van de familie Nijland niet kan worden gehandhaafd en dus binnen de planperiode van tien jaar dient te worden verwijderd. Als een aantrekkelijke herontwikkeling kan worden gedacht aan een kantoor of showroom langs de Eektestraat.

Met de familie Nijland zijn de onderhandelingen over de verwerving van woning en ondergrond inmiddels gestart. Hierin hebben wij de bereidheid uitgesproken om woning en ondergrond te verwerven tegen (minnelijke) onteigening. De kosten hiervan komen ten laste van het Grondbedrijf en het project Rijbaanverdubbeling Eektestraat, inclusief een deel uit de algemene reserve. Nadat wij de definitieve subsidietoekenningen hebben ontvangen zullen wij u een (totaal) kredietvoorstel doen. Wij gaan er van uit dat de onderhandelingen met de familie zullen resulteren in minnelijke verwerving door de gemeente. Mocht dit niet lukken dan zijn wij – als uiterste consequentie - bereid tot onteigening over te gaan.

Met het oog hierop stellen wij u voor:

1. De bestemming “Bedrijventerrein” te handhaven.
2. Het perceel Eektestraat 29 te verwerven tegen (minnelijke) onteigening en de kosten hiervan ten laste te laten komen van het Grondbedrijf en het project Rijbaanverdubbeling Eektestraat
3. de bereidheid uit te spreken om in het uiterste geval tot onteigening over te gaan.

2. Onvoldoende bescherming tegen hinder en overlast

Samenvatting

De familie vindt het onbegrijpelijk dat de woning Eektestraat 29 in het bestemmingsplan geen enkele vorm van bescherming tegen hinder en overlast van de omliggende bedrijvigheid geniet. Tot pal aan de woning van de familie is bedrijvigheid uit hogere milieucategorieën toegestaan. De familie vindt daarom dat het bestemmingsplan moet worden voorzien van een adequate milieuzonering conform de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering”.

Antwoord

Op de 1^e plaats dient te worden benadrukt dat zelfs indien de woning niet planologisch is toegestaan, toch rekening moet worden gehouden met het woon- en leefklimaat ter plaatse. In het verleden is dit bij de afgifte van milieuvergunningen ook steeds gedaan; dit om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de familie te garanderen.

Op de 2^e plaats dient te worden opgemerkt, dat het voorliggende bestemmingsplan, anders dan het uit 1975 daterende bestemmingsplan Het Hazewinkel, voorzien is van de milieuzonering conform de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” en het woon- en leefklimaat voor de familie daarom niet vermindert als gevolg van dit plan.

3. Hoogte bebouwing

Samenvatting

In paragraaf 2.3.2.7 van de plantoelichting is gesteld dat de bebouwing in het plangebied overal 12 meter hoog mag zijn, behalve op locaties nabij burgerwoningen. Daar is de bestaande hoogte opgenomen, aldus de plantoelichting.

De familie vindt daarom dat ook voor de omgeving van de woning Eektestraat 29 de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen beperkt dient te worden tot de bestaande hoogte.

Antwoord

Paragraaf 2.3.2.7 van de plantoelichting is niet helemaal correct.

Het is de bedoeling om in het bestemmingsplan standaard 12 meter hoge bedrijfsgebouwen toe te laten (om de bedrijven tegemoet te komen zijn ruime bouwregels opgenomen). Middels een (binnenplanse) afwijking kan een hoogte tot maximaal 15 meter worden toegestaan.

Bij de toepassing hiervan zullen uiteraard de eventuele gevolgen voor het woon- en leefklimaat op mogelijk aangrenzende woonpercelen moeten worden onderzocht.

Zoals wij hiervoor onder punt 1 “Onterecht geen woonbestemming toegekend” al aangaven vinden wij dat de woning van de familie Nijland niet langer kan worden gehandhaafd en binnen de planperiode dient te worden verwijderd. De gemeente is inmiddels in onderhandeling over de minnelijke

verwerving hiervan. Het gevolg hiervan is dat de woning in het bestemmingsplan geen planologische bescherming geniet.

4.Hogere grenswaarde geluid

Samenvatting

De familie vindt dat de gemeente zich niet alleen moeten focussen op de geluidsbelasting op de (buiten)gevel van de woning Eektestraat 29, maar dat in elk geval ook duidelijk moet zijn dat het geluidniveau in de woning aan de wettelijke normen voldoet.

Antwoord

Inderdaad kan de gemeente niet volstaan met het alleen maar vaststellen van de geluidbelasting op de (buiten)gevel van de woning, maar moet ook de geluidwering van de (buiten)gevel zelf worden bepaald en voor zover nodig de (aanvullende) geluidwerende voorzieningen worden berekend. De kosten van de eventueel te treffen geluidwerende voorzieningen komen voor rekening van de gemeente.

NIBAG bv te Oldenzaal heeft de geluidwering van de bestaande gevels van de woning onderzocht en de te treffen geluidwerende voorzieningen en de kosten hiervan berekend. Bij handhaving van de woning dient de gemeente de familie een aanbieding te doen tot het van gemeentewege treffen van de berekende geluidwerende voorzieningen.

Zoals hiervoor al is aangegeven gaan wij er van uit dat de onderhandelingen met de familie zullen resulteren in minnelijke verwerving door de gemeente en het bestaande gebruik als woning zal worden beëindigd ; in het uiterste geval is de gemeente bereid tot onteigening over te gaan. Hierna zal de woning worden geamoveerd. Wij hebben daarom besloten voor de woning Eektestraat 29 geen hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

5.Geluidsbelasting

Samenvatting

De familie vindt dat het bestemmingsplan onvoldoende bescherming tegen geluidoverlast biedt.

Antwoord

Zoals hiervoor al is aangegeven vinden wij dat de woning niet langer kan worden gehandhaafd en binnen de planperiode dient te worden verwijderd. Het gevolg hiervan is dat de woning in het bestemmingplan geen planologische bescherming geniet.

Niettemin dient zolang het gebruik als woning niet is beëindigd met de aanwezigheid van deze woning in bijvoorbeeld de voor de omliggende bedrijven geldende milieuregels rekening te worden gehouden; een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de familie is – zolang de familie de woning blijft bewonen – gegarandeerd. Het voorliggende bestemmingsplan brengt hierin in vergelijking met het uit 1974 daterende bestemmingsplan Het Hazewinkel geen verandering. Dit geldt zowel voor het aspect industriegeluid als voor wegverkeerslawaai nu het bestemmingsplan Het Hazewinkel al voorziet in de rijbaanverdubbeling van de Eektestraat ter hoogte van de woning Eektestraat 29.

6.Economische haalbaarheid

Samenvatting

De familie vindt dat de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende is aangetoond. Volgens de familie is het noodzakelijk dat uit de plantoelichting blijkt welke bedragen met in het bijzonder de rijbaanverdubbeling Eektestraat, verwerving en amovering van de woning Eektestraat 30 en het treffen van geluidwerende voorzieningen of de verwerving van de woning Eektestraat 29 zijn gemoeid en op welke wijze de kosten worden gedekt.

Antwoord

Volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de plantoelichting onder meer een omschrijving van de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan te bevatten. Deze eis leidt ertoe dat er onderzoek moet worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan in financieel-economisch opzicht.

Wij hebben de exploitatieopzet geactualiseerd. Een exemplaar hiervan treft u als bijlage aan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Overigens willen wij u niet onthouden, dat het bestemmingsplan ter hoogte van de woning Eektestraat 29 evenals het nu nog geldende bestemmingsplan Het Hazewinkel niet alleen voorziet in de rijbaanverdubbeling van de Eektestraat maar ook in een bestemming van de bestaande situatie. Voorgesteld wordt om paragraaf 5.7 van de plantoelichting aan te passen.

7. Exploitatieplan

Samenvatting

De familie heeft in het ontwerp-bestemmingsplan geen exploitatieplan aangetroffen, terwijl de Wet ruimtelijke ordening gemeenten wel verplicht om gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Ook blijkt niet uit de plantoelichting dat er sprake is van een omstandigheid op grond waarvan het vaststellen hiervan achterwege kan blijven.

Antwoord

In het voorliggende bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Het plan voorziet verder niet in de realisering van bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. In paragraaf 5.7 Economische uitvoerbaarheid wordt hiervan ten onrechte geen melding gemaakt.

Voorstel

Wij stellen u voor paragraaf 5.7 (economische uitvoerbaarheid) van de plantoelichting aan te passen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van de realisering van bouwprojecten als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

8. Luchtkwaliteit

Samenvatting

Volgens de familie staat het niet vast dat ter plaatse van de woning Eektestraat 29 geen overschrijding van de normstelling voor blootstelling aan verontreinigende stoffen plaatsvindt.

Antwoord

De concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn berekend overeenkomstig de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De regeling stelt dat de luchtkwaliteit berekend moet worden op een representatieve locatie doch op maximaal 10 meter afstand van de rand van de weg. De woning Eektestraat 29 is gelegen op een grotere afstand van de weg (rand). Omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate de afstand tot de weg groter wordt, is bij de beoordeling dus rekening gehouden met hogere concentraties dan ter plaatse van de woning Eektestraat 29 optreden (worst case). Ter plaatse van de boordeelde locaties wordt (ruim) voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer en dientengevolge bij de woning Eektestraat 29 ook. Er is een correcte afweging gemaakt voor het aspect luchtkwaliteit.

9. Flora en Fauna

Samenvatting

Volgens de familie kan op basis van het verkennende flora- en faunaonderzoek niet worden geconcludeerd dat de rijbaanverdubbeling van de Eektestraat niet in strijd is met de bepalingen van de Flora- en faunawet.

Antwoord

De familie heeft niet duidelijk gemaakt in welk opzicht de reconstructie van de weg zal leiden tot strijd met de Flora- en Faunawet. Uit het nader Flora- en faunaonderzoek Eektestraat & Stakenbeek Oldenzaal d.d. 29 november 2011 (projectnr. 5005) blijkt namelijk, dat deze reconstructie, mits uitgevoerd met de nodige zorgvuldigheid, niet zal leiden tot strijd met verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Flora- en Faunawet.

10.Regels en Verbeelding

Samenvatting

De familie is van opvatting dat de verbeelding en de regels van het ontwerp-bestemmingsplan niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening,

Antwoord

Na de voorgestelde wijzigingen voldoet het bestemmingsplan aan de landelijke standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen en getuigt het plan van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

- de bestemming 'bedrijventerrein' te handhaven
- het perceel Eektestraat 29 te verwerven tegen (minnelijke) onteigening en de kosten hiervan ten laste te laten komen van het Grondbedrijf en het project Rijbaanverdubbeling Eektestraat
- de bereidheid uit te spreken om – in het uiterste geval – tot onteigening over te gaan
- paragraaf 2.3.2.7 van de plantoelichting aan te passen.

8. TenneT TSO b.v., Postbus 178, 6800 AS Arnhem

Samenvatting

De binnen het plangebied gelegen ondergrondse hoogspanningsverbinding Oldenzaal-Losser is niet in het bestemmingsplan opgenomen en dus niet beschermd. Gevraagd wordt om deze alsnog op te nemen en te beschermen via een dubbelbestemming.

Antwoord

Het ontbreken van de betreffende verbinding is een omissie in het bestemmingsplan. Hoogspanningsverbindingen (bovengronds en ondergronds) dienen planologisch te worden beschermd via een zogeheten dubbelbestemming.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan (verbeelding en regels) aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Voorgesteld wordt om de verbeelding ambtshalve als volgt te wijzigen.

- Aanpassing bouwvlakgrens ter plaatse van het perceel Ainsworthstraat 33 aan de bestaande bebouwing ,alsmede ter plaatse van de perceel Kleibultweg 100 en Nijverheidsstraat 54 aan recente bouwplannen.
- Bestemmingsgrenzen verkeer en water omgeving blusvijver Eektestraat en verkeer en groen langs de Enschedesestraat aanpassen in verband met het gewijzigde wegontwerp.

Planregels

Voorgesteld wordt om artikel 5 als volgt te wijzigen.

- 5.1 toevoegen dat detailhandel niet is toegestaan
- 5.4.1 b toevoegen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen.

Advies

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 "Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 13 februari 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. INT-12-00042;

gelet op artikel van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- 1.de ingediende zienswijzen conform het voorstel van burgemeester en wethouders van februari 2012, nr. grotendeels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
- 2.het bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel, identificatie: NL.IMRO.0173.BP11011-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 5 maart 2012,

de griffier, de voorzitter,

J.H. Brokers

L.V. Elfers