

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Oldenzaal wil beter kunnen inspelen op de wensen van het bedrijfsleven door het kunnen aanbieden van een mix van kleinere en grotere bedrijfskavels. Het huidige bedrijventerrein Jufferbeek Zuid, tussen de spoorlijn en de provinciale weg (N342) aan de zuidkant van Oldenzaal is geheel bouwrijp. Het westelijk plandeel (fase 1) is grotendeels uitgegeven c.q. in optie. Dit plandeel biedt nog beperkte mogelijkheden voor kleinere bedrijfskavels. Het vrij recent bouwrijp gemaakte oostelijke plandeel (fase 2) heeft een centraal gelegen ontsluitingsweg waardoor dit plandeel voornamelijk geschikt is voor de grotere bedrijfskavels. Om ter plaatse kleinere kavels te kunnen aanbieden is verbetering van de interne ontsluiting noodzakelijk bijvoorbeeld in de vorm van een insteekstraat of ontsluitingslus op de centrale ontsluitingslus (Waterwinweg).

Het vigerende bestemmingsplan Jufferbeek Zuid 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2011 en onherroepelijk geworden op 22 juni 2011 laat de aanleg van interne ontsluitingswegen niet toe. Om aan de wens voor kleinere bedrijfskavels te kunnen voldoen moet het bestemmingsplan Jufferbeek Zuid 2010 worden herzien. Om flexibel te kunnen inspelen op de marktwensen is gekozen voor een aanpassing van de bestemmingsregels 'bedrijventerrein' en 'groen' en niet voor het concreet op de verbeelding vastleggen van de nieuwe interne ontsluitingswegen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

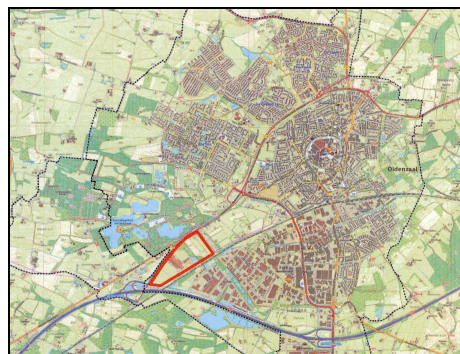
Het bestemmingsplan "Regelwijziging Jufferbeek-Zuid 2010" bestaat uit de volgende stukken:

- a. toelichting;
- b. planregels.

In de planregels zijn de regelingen en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeksresultaten en beleidsmatige afwegingen zijn opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan Jufferbeek Zuid 2010 blijft onverminderd van kracht.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied is circa 42 hectare groot en ligt ten noorden van de rijksweg A1. De noordwest- en zuidoostgrens worden bepaald door respectievelijk de provinciale weg N342 en de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door de Hazewinkelweg. Het bedrijventerrein sluit aan bij het ten zuidoosten ervan gelegen bedrijventerrein Het Hazewinkel Noord-West. Op onderstaande afbeelding is de situering van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied



Afbeelding 2.2 voorbeeld ontsluitingslus

Hoofdstuk 3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit zijn de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVB2012)'

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De geldende verbeelding van het bestemmingsplan Jufferbeek Zuid 2010 blijft onverminderd van kracht en behoeft geen verdere toelichting.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels;

De inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels behoeven hier geen nadere toelichting.

3.2 De bestemmingen

Bedrijventerrein

De gronden welke zijn bestemd voor de toekomstige bedrijven hebben de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Om een kleinere verkaveling mogelijk te maken is aan de bestemming een nieuw lid e. wegen toegevoegd. De reeds eerder toegekende mogelijkheden blijven onverminderd van kracht.

Groen

De bestemming 'groen' ligt langs de randen van het bedrijfsterrein. Dat groen heeft vooral een functie als belevings- en kijkgroen ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsrand en als buffer tussen de hoofdverkeerswegen en de bedrijfskavels. Om extra ontsluitingswegen ten behoeve van kleiner bedrijfskavels te kunnen realiseren op bedrijventerrein is aan lid 1.c van het artikel groen wegen toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Beleidskader

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Zo ook binnen de gemeente Oldenzaal. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is waarop een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld. Het moederplan Jufferbeek Zuid 2010 is daarbij opgezet in overeenstemming met het beleid van hogere overheden als wel met het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid voor bedrijventerreinen is verwoord in verschillende gemeentelijke beleidsstukken. In 1997 is een structuurvisie voor bedrijventerreinen in Oldenzaal opgesteld als reactie op het dreigend tekort aan bedrijventerreinen in de (nabije) toekomst. In de visie is het doortrekken van de ecologische verbindingzone naar het Hulsbeek en langs de spoorzone een voorwaarde.

Ook in het Programma Stedelijke Vernieuwing (juni 2000) is de wens verwoord de bedrijventerreinen uit te breiden. Daarvoor worden net als in de structuurvisie de terreinen in het zuidwesten van de gemeente aangewezen, waaronder onderhavig plangebied.

Het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen richt zich op het handhaven en versterken van de kwaliteit van de ruimte en het voorkomen van storende elementen. Hierbij wordt de functionaliteit van het bedrijventerrein in het oog gehouden.

In het Bedrijvigheidsplan van de gemeente Oldenzaal (december 2004) wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie. Hierin wordt onderhavige locatie in beeld gebracht voor gemengd bedrijventerrein met de volgende ontwikkelingsvisie:

- c. het realiseren van hoogwaardige bebouwing met bijbehorende uitstraling van het gebied gelegen tussen de N342 en de Hazewinkelweg;
- d. het realiseren van een regulier gemengd bedrijventerrein in het binnengebied.

Intensief ruimtegebruik is een item in het beleid van de gemeente. Er moet zo efficiënt en effectief mogelijk met de ruimtelijke mogelijkheden worden omgegaan. Het bouwen in meerdere lagen, het stapelen van kantoorruimte bovenop bedrijfsruimte en gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke parkeervoorzieningen zijn voorbeelden voor intensief ruimtegebruik. Oldenzaal streeft verder naar segmentering en clustering van bedrijven. Gelijksortige bedrijven worden zo veel mogelijk bij elkaar gevestigd in de daarvoor bedoelde gebieden.

In het coalitieprogramma 2018-2022 is gesteld dat Oldenzaal tegemoet moet komen aan de vraag naar kleinere bedrijfskavels op het bedrijventerrein Jufferbeek Zuid.

4.3 Verkeer

De hoofdinfrastructuur is op het onderhavige bedrijventerrein reeds aangelegd. In fase 2 bestaat dit uit een centraal gelegen ontsluitingsweg, de Waterwinweg met een aansluitpunt op de Hazewinkelweg en langs de rand van fase 2 zijn er fietspaden aangelegd. Dit bestemmingsplan maakt een verdere verfijning van de ontsluitingsstructuur mogelijk door de aanleg van een ontsluitingslus met aansluitpunten op de Waterwinweg. Het vorenstaande betekent een verbetering van de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.

4.4 Overige onderzoeksaspecten

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een regelwijziging ter verbetering van de interne ontsluitingsstructuur van fase van het bedrijventerrein Jufferbeek Zuid. De regelwijziging heeft voornamelijk betrekking op de bestemming 'bedrijventerrein' en deels op de bestemming 'groen'. De gronden met de bestemming bedrijventerrein en groen zijn recent bouwrijp gemaakt. De daadwerkelijke groenaanleg heeft nog niet plaatsgevonden.

In het moederplan Jufferbeek Zuid 2010 is reeds uitvoerig op de diverse onderzoeks-aspecten ingegaan. De voorliggende regelwijziging heeft geen invloed op de onderzoeks-aspecten; flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid, water en overige milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan betrekking op een verruiming van de verkaveling door de mogelijke aanleg interen ontsluitingswegen en er geen sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), brengt dit bestemmingsplan voor de gemeente naast de plankosten mogelijk verminderde inkomsten met zich mee door minder uitgeefbare grond. Het vorenstaande kan binnen de exploitatie van het bedrijfsterrein worden opgevangen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan raakt geen belangen van andere instanties. Het bestemmingsplan maakt alleen kleinere bedrijfskavels mogelijk door verfijning van de ontsluiting. Daarom is er geen vooroverleg gevoerd.

6.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp van 19 september 2018 tot en met 30 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.