

Bijlagen 2011

Agendapunt:

nr.

reg.nr. INT-11-00225

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2007, 1e partiële herziening

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Op 5 maart 2009 heeft u het bestemmingsplan Buitengebied 2007 vastgesteld. Dit plan is op 3 november 2009 (grotendeels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel. Tegen de goedkeuring hebben een zevental personen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de beroepen is nog niet beslist.

Met dit bestemmingsplan worden enkele onjuistheden in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 hersteld en enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is voor gekozen om voor de betreffende zes percelen – vooruitlopende op de uitspraak van de Raad van State - een partiële herziening op te stellen en hierop niet te wachten in verband met de urgentie van enkele nieuwe ontwikkelingen.

- 1.Op het perceel Oldenzaalsedijk 20 (voorheen Oldenzaalsedijk 9) Erve Huiskes, wordt een schaapskooi met een educatiecentrum en een bedrijfswoning gerealiseerd.
- 2.Op het perceel Oude Almeloseweg 13, Erve Het Hulsbeek, wordt het hotel uitgebreid.
- 3.Op het perceel tussen de Grondmanstraat en de Ossenmaatstraat, terrein Enaxis, wordt het trafostation uitgebreid met een gebouw en een groensingel.
- 4.Op het perceel tussen de Schipleidelaan, Oude Almeloseweg, Hulsbekenkamp en de Bornsedijk heeft een perceel in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 per abuis de aanduiding 5 (maximaal aantal eenheden) gekregen. In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding 5 gewijzigd in 3, zijnde het bestaande aantal woningen.
- 5.Op het perceel Tankenbergstraat 1, aannemersbedrijf Segerink, wordt de bedrijfsbestemming nader gespecificeerd.
- 6.Op het perceel Beldhuismolenweg 4 is de situering van een te bouwen kantoorpand gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt dat mogelijk gemaakt.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 5 januari 2011 zes weken lang ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen naar voren gebracht door:

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting en de beantwoording van de zienswijze.

1.

De heer XX heeft bezwaar tegen het terugbrengen van het maximaal aantal woningen op het perceel tussen de Schipleidelaan, Oude Almeloseweg, Hulsbekenkamp en de Bornsedijk. Volgens hem zijn er vier woningen op dit perceel gerealiseerd, zodat een woning onder het

overgangsrecht wordt gebracht. Verder mag hij volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2007 een (extra) nieuwe woning op zijn perceel mag bouwen. Hij vraagt u om hem dit recht niet te ontnemen. Wanneer u dit toch doet zal hij een verzoek tot planschade indienen.

Antwoord

Zoals in de inleiding onder nr. 4 al is verwoord staat in de betreffende woonvlek per abuis een foutief woningaantal aangegeven (5 in plaats van de werkelijk aanwezige 3 (vrijstaande) woningen). Dit foutieve woningaantal was voor Gedeputeerde Staten aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het maximaal aantal woningen binnen deze woonvlek. Dit bestemmingsplan herstelt de gemaakte fout.

De vrees van de heer XX dat een van de bestaande woning onder het overgangsrecht wordt gebracht wordt dus niet bewaarheid. Verder is er – doordat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan het woningaantal – geen sprake van een recht om ter plaatse een nieuwe woning te bouwen en dus ook niet van het wegnemen hiervan.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.

De XX geeft aan dat het voldoende is om een belemmerde strook van vier meter in plaats van vijf meter ter weersijden van de hartlijn van de gastransportleiding aan te houden.

Antwoord

Tegen het terugbrengen van de belemmerde strook van vijf naar vier meter bestaan geen bezwaren, zodat wordt voorgesteld om dit op de plankaart aan te passen.

Verder hebben wij conform het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen een kwantitatieve risicoanalyse laten verrichten en hebben wij hierna het bestuur van de Veiligheidsregio Twente gevraagd op basis hiervan ons te adviseren. Uit het ter zake uitgebrachte advies blijkt dat er geen knelpunten optreden met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voorgesteld wordt om de verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

3. De heer XX te Oldenzaal

Volgens de heer XX houdt het plan (uitbreiding hotelfunctie Erve Hulsbeek en realisatie schaapskooi met educatiecentrum) anders dan de Hulsbeekvisie onvoldoende rekening met de verkeersproblemen op de Oude Almeloseweg.

Antwoord

In paragraaf 4.1.3 Verkeer van de door u vastgestelde Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving is het volgende aangegeven.

‘De toekomstige verkeersdruk van het Hulsbeek is voor omwonenden een punt van zorg. Op dit moment is van verkeersoverlast geen sprake. Omdat er ook plannen zijn voor de bouw van een crematorium, ten noorden van het Hulsbeek, vraagt de verkeersontsluiting veel aandacht. Het aanleggen van een nieuwe toegang van de zuidkant van het Hulsbeek zou de verkeersdruk in het noorden waarschijnlijk verminderen. Een nieuwe zuidelijke toegang tot het Hulsbeek, dicht bij de A1, is in de ogen van de planopsteller van deze visie noodzakelijk om het Hulsbeek goed te ontwikkelen als transferium naar het Nationaal Landschap en Overijssel.’

Volgens ons is de capaciteit van de Oude Almeloseweg ruim voldoende om de extra verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van Erve Hulsbeek met 13 hotelkamers en het onderbrengen van een kleinschalig educatiecentrum in Erve Huiskes op te vangen. Aanvullende verkeersmaatregelen in welke vorm dan ook zijn hiervoor niet nodig.

Wel zullen wij - conform de Integratie Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving - in het kader van de in voorbereiding zijnde gemeentelijke Structuurvisie ingaan op de toekomstige verkeersontsluiting van het Hulsbeek, inclusief de hieraan verbonden kosten en de verdeling hiervan over de verschillende partijen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijziging

Volgens artikel 5.2.1 (Horeca) mag de gezamenlijke bedrijfsoppervlakte Erve Hulsbeek niet meer bedragen dan 1.000 m². Om conform het uitgebrachte advies van de Welstandscommissie een landschappelijk goed ingepast bouwplan te kunnen realiseren en daarbij tevens rekening te houden met het programma van eisen van de exploitant van Erve Hulsbeek is uitbreiding hiervan tot 1.200 m² nodig. Wij vinden het van groot belang, dat op deze cultuurhistorische waardevolle plek wordt gekozen voor een landschappelijke goed ingepast bouwplan en stellen u daarom de te bebouwen oppervlakte te vergroten tot 1.200 m².

Advies

Wij stellen u voor:

- de zienswijze nr 2 gegrond te verklaren
- de zienswijzen nr 1 ongegrond te verklaren
- ambtshalve de in artikel 5, 2.1 onder a genoemde oppervlakte te vergroten tot 1.200 m²
- het bestemmingsplan Buitengebied 2007, 1^e partiële herziening aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 9 mei 2011 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

F.T.J.M. Backhuijs

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-11-00226;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- 1.De zienswijze van de N.V. Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren.
- 2.De zienswijzen van IMOTEP, namens de heer G.N.A. Hoogendijk, en de heer R.M. Olymulder ongegrond te verklaren.
- 3.De in artikel 5.2.1 onder a van de planregels genoemde oppervlakte te vergroten tot 1.200 m2.
- 4.Het bestemmingsplan Buitengebied 2007, 1^e partiële herziening, identificatie NL.IMRO.0173.BP16034-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 30 mei 2011,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

F.T.J.M. Backhuijs