

Bijlagen 2024
16 januari 2024
Nr. V2/3
Reg.nr. INTB-23-06211
Bijlagen: 5

Agendapunt: 6



Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Glindestraat – supermarkt en omgeving'

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Bij de gemeente is het initiatief binnengekomen voor de verandering van de bestaande supermarkt en de inrichting van het omliggende gebied aan de Deken Scholtenstraat 38. De afgelopen jaren is het plan op meerdere momenten aan u voorgelegd. Op 21 oktober 2021 heeft uw raad besloten in te stemmen met het "Structuurontwerp entreegebied Jumbo Kuipers Oldenzaal". In dit plan wordt beschreven hoe de winkel gaat veranderen en hoe de openbare ruimte ingericht moet gaan worden, daarbij is aangegeven om gezamenlijk met de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ramingen gemaakt voor de civiele kosten voor de herinrichting van het gebied van de Supermarkt en het openbare gebied eromheen (Glindestraat – supermarkt en omgeving). Deze kosten zijn op 28 november 2022 door uw raad beschikbaar gesteld vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan en op 2 oktober 2023 door uw raad uit het Fonds Stadsuitleg. Na de besluitvorming van 2 oktober 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Glindestraat – supermarkt en omgeving' ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de gevel van de supermarkt wordt aangepast, dat er meer parkeerplaatsen komen, dat de laadhof wordt uitgebreid en dat de rijroute van de grote vrachtwagens in het plangebied wordt vastgelegd. Dit plan is opgesteld in samenwerking met een afvaardiging uit de buurt, de advieswerkgroep. Nu ligt de besluitvorming op het bestemmingsplan voor.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. Ondanks de zorgvuldige participatie met de omgeving zijn er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben vooral betrekking op de verkeersbewegingen, groene inrichting en situering van het milieuplein.

Reactie door de gemeenteraad op de ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

1. *Betrokkene stelt dat, door uitvoering te geven aan het ontwerpbestemmingsplan, nadelige gevolgen voor de veiligheid en leefbaarheid van de Dr. Kuiperstraat ontstaan. Allereerst stelt betrokkene dat gebruik van de Dr. Kuiperstraat vrij is voor de vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden. Ten tweede verwacht betrokkene dat er meer auto's vanuit andere wijken gebruik zullen maken van de Dr. Kuiperstraat. Betrokkene wenst de routing van en naar Jumbo Kuipers duidelijk te hebben, waarbij duidelijk wordt waar de juridisch bindende afspraken zijn gemaakt.*

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om extra parkeerplaatsen aan te leggen, het binnen laden en lossen uit te breiden en de gevel van het gebouw aan te passen. Bij deze herziening van het bestemmingsplan neemt het oppervlakte van de supermarkt niet toe. Omdat er geen sprake is van vergroting van het vloeroppervlak van de supermarkt zelf, is er planologisch geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Immers bij een bepaald oppervlak van de supermarkt hoort een bepaalde parkeercapaciteit. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande parkeersituatie

verbeterd. Bovendien wordt de geluidsbelasting op de omgeving minder, doordat volledig binnen kan worden geladen en gelost. Ook deze ontwikkeling brengt geen directe verkeersaantrekkende werking met zich mee. Tot slot is in dit bestemmingsplan de routing van de vrachtwagens naar het laadhof vastgelegd *binnen het plangebied*. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van deze routing. Hij kan hierop aangesproken worden in het geval dit niet wordt nageleefd. Het plangebied is beperkt tot de directe omgeving van deze ontwikkeling, waardoor de Dr. Kuiperstraat (en overigens ook andere wegen buiten het plangebied) niet wordt betrokken. Het is niet mogelijk om na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het plangebied uit te breiden. Het is nu ook toegestaan om vanuit alle zijden het plangebied te bereiken. Bovendien wordt bijvoorbeeld de Dr. Ariënstraat verder belast als wij nu zonder verdere afweging de Dr. Kuiperstraat zouden afsluiten voor vrachtwagens. De verwachting is niet dat door vaststelling van dit bestemmingsplan er direct (meer) nadelige gevolgen ontstaan voor de leefbaarheid en veiligheid in de Dr. Kuiperstraat. Om gewenste veranderingen kenbaar te maken vragen wij u (als inwoner) om deze in te brengen in het proces van het Wijkplan Glinde-Hooiland.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Betrokkene verzoekt het plangebied uit te breiden met de Dr. Kuiperstraat. Daarnaast verzoekt betrokkene in het bestemmingsplan dan meteen prioritering op te nemen voor onder andere rioleringswerkzaamheden en herinrichting met verkeer remmende maatregelen, éénrichtingsverkeer vanaf de Bentinckstraat en een verbod voor vrachtverkeer door de Dr. Kuiperstraat.*

Uitbreiden van het plangebied om verkeersmaatregelen te (kunnen) nemen in de Dr. Kuiperstraat is niet noodzakelijk. Bovendien mogen de plangrenzen van het bestemmingsplan niet uitbreiden na terinzagelegging van het ontwerp. Eventueel toekomstige verkeerskundige aanpassingen in de Dr. Kuiperstraat passen namelijk binnen de daar geldende bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Daarbij komt dat in een bestemmingsplan wordt aangegeven wat er mogelijk is, maar dit hoeft niet gerealiseerd te worden. Ter plaatse van de Dr. Kuiperstraat geldt het bestemmingsplan “Herziening Glinde Hooiland 2014” en is de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” van toepassing. Deze bestemming is toereikend om in theorie aan uw voorgestelde aanpassingen te voldoen. In het kader van (onderhouds)werkzaamheden die volgen uit het Gemeentelijke RioleringsPlan is het nodig om in de wijk Glinde-Hooiland de riolering te vervangen en aan te passen. Deze werkzaamheden hebben invloed onder de grond, maar geven tegelijk de mogelijkheid om boven de grond ook aanpassingen te maken. Immers de openbare ruimte is opengebroken. Daarom is geheel afzonderlijk besloten om het wijkplan Glinde-Hooiland te maken. Hierin wordt ook nagedacht over de inrichting op straatniveau. In dit wijkplan kan worden meegedacht over maatregelen, zoals voor onder andere klimaatadaptatie, hittestress en verkeer. Bij deze nodigen wij u dan ook uit om de gesprekken die op 3 en 8 november 2023 hebben plaatsgevonden door te zetten om zo de juiste input te kunnen krijgen voor het wijkplan Glinde-Hooiland. Op dit moment ligt er nog geen definitieve planning voor de uitvoering van het wijkplan. Het duurt mogelijk nog meerdere jaren voordat de Dr. Kuiperstraat op de planning staat.

Voorstel: plan handhaven.

3. *Betrokkene heeft tot slot een aantal opmerkingen geplaatst bij de toelichting van het bestemmingsplan. Allereerst stelt de buurtcommissie niet te zijn uitgenodigd bij het webinar van 25 juni 2021. Betrokkene heeft behoefte aan uitleg over het feit dat extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, maar er geen sprake is van verkeersaantrekkende werking. Ook wenst betrokkene uitleg over de manier waarop samenhang met andere activiteiten wordt getoetst in het kader van de m.e.r.-toetsing. Ook wordt aangegeven dat geen gehoor wordt gegeven aan de oproep van de gemeente om te vergroenen.*

Voor het webinar zijn de directe om- en bewoners in het plangebied uitgenodigd. Met betrokkene heeft vooroverleg plaatsgevonden op andere momenten. Dat wordt ook eerder in de zienswijze

wel aangegeven door betrokkene. Bij deze herziening van het bestemmingsplan neemt het oppervlakte van de supermarkt niet toe. Er wordt dus de mogelijkheid gecreëerd om beter te kunnen parkeren ten behoeve van het bezoek aan de supermarkt. Omdat er geen sprake is van vergroting van de supermarkt is er planologisch geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking. In een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt de milieusituatie bekeken ten opzichte van de omgeving. Dit geldt zowel voor de invloed van de omgeving op de ontwikkeling als de invloed van de ontwikkeling op omgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen de omgeving en dat er in de omgeving geen activiteiten zijn die belemmerend werken op de supermarkt.

In dit wijkplan wordt ook gekeken naar vergroening van de wijk. De aanpassingen die gedaan moeten worden om de wijk toekomst- en klimaatbestendig te maken zitten niet alleen in het vergroenen. Daar is overigens zeker aandacht voor bij de civiele uitwerking van het plangebied. Maar naast vergroenen is er ook aandacht voor wateroverlast. In de uitvoering zal aandacht besteed worden hoe dit verder uitgewerkt zal worden. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de mogelijkheid (toelatingsplanologie).

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 2

1. *Betrokkene stelt dat de uitbreiding van de activiteiten een aanzuigende werking heeft op het parkeren vanuit de binnenstad. Daarnaast geeft betrokkene aan dat de verkeersveiligheid van omliggende straten (Dr. Kuiperstraat en Ootmarsumsestraat) niet zijn meegenomen in het plan.*

Ook in huidige situatie is het mogelijk dat geparkeerd wordt vanuit de binnenstad. Voor zover bekend levert dat op dit moment geen problemen op en is het parkeerterrein in de weekenden buiten de winkeltijden om niet buitensporig druk met bezoekers voor de binnenstad. Voor wat betreft de verkeerssituatie van de beide straten buiten het plangebied verwijzen wij naar onze reacties op zienswijze 1. Ditzelfde geldt voor de Ootmarsumsestraat. De input die betrokkene geeft kan ingebracht worden in het proces rondom het Wijkplan Glinde-Hooiland.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Betrokkene stelt dat de eigenaar van de supermarkt de omliggende gronden schoon dient te houden. Tevens kan betrokkene zich niet vinden in het plaatsen van bankjes, omdat betrokkene verwacht dat hiermee hangplekken zullen ontstaan. Tot slot dient in ogen van betrokkene aan de eigenaar van de supermarkt op niet mis te verstane wijze kenbaar gemaakt te worden dat in de toekomst een verdere uitbreiding niet zal plaats vinden.*

Degene die verantwoordelijk is voor de inrichting heeft op grond van de afvalstoffenverordening en het Activiteitenbesluit milieubeheer zorgplichten om in ieder geval binnen de grenzen van de inrichting het gebied schoon te houden. Ook de parkeerplaatsen en het milieuplein maken daar onderdeel van uit.

Door kwaliteit en een ontmoetingsplek voor de buurt te creëren, wordt de sociale controle juist op een positieve wijze vergroot. Dit in combinatie met het aanpassen van de gevels waardoor het risico op hangplekken minimaal is, ontstaat er juist een prettige en sociaal veilige ambiance om elkaar de ontmoeten. Door de gekozen open gevels is er ook veel sociale cohesie met de bezoekers en medewerkers van de winkel, waardoor er sprake is van een optimale sociale controle. Voor wat betreft een onmogelijkheid om in de toekomst uit te breiden kunnen wij het volgende aangeven. Op dit moment ligt onderliggende ontwikkeling voor. De verwachting is dat de eigenaar hiermee voor de komende jaren een bestendig plan heeft en daarmee vooruit kan. Ontwikkelingen in de toekomst kunnen wij niet voorspellen. Daarnaast dient de eigenaar op dat moment een nieuwe aanvraag in te dienen die afgewogen moet worden door de gemeente.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 3

Betrokkene verzoekt om minder prioriteit voor parkeren en de auto en meer prioriteit voor openbaar vervoer, fietsen en lopen en meer ruimte voor de natuur en wonen.

Betrokkene is geen bewoner van de directe omgeving van het plangebied en heeft begrijpelijkwijs daarom andere prioriteiten. Zoals betrokkene zelf al aangeeft is de ruimte in Nederland schaars. Dit betekent dat er constant keuzes gemaakt moeten worden. Dit betekent ook dat niet alles kan in één plan. Bij de civiele uitwerking van het plangebied zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met klimaatadaptie en hittestress.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 4

Betrokkene stelt dat de locatie van het milieuplein bij de nieuwe parkeerplaatsen aan de Glindestraat niet veilig zijn. Betrokkene wijst daarvoor twee alternatieve locaties. Allerlaatst vraagt betrokkene zich af of de 13 parkeerplaatsen aan de straatzijde van de Glindestraat openbare parkeerplaatsen blijven of in eigendom komen van Jumbo Kuipers.

Gelet op het voortraject dat er geweest is met de buurt en de advieswerkgroep die daaruit is ontstaan en waarmee de gesprekken over de inrichting zijn gevoerd is één van de uitkomsten dat de locatie waar het milieuplein nu wordt gerealiseerd gedragen wordt door de meerderheid. Wij achten de eerste aangedragen optie van betrokkene onwenselijk, omdat de opstelplaats voor de vuilniswagen bij leging van de containers op het milieuplein voor de ingang van de winkel ligt. Dit is de locatie waar de hoogste concentratie bezoekers zich zal gaan bevinden. De tweede optie die is aangedragen ligt in verdergaande mate aan een doorgaande weg. Ook dit is niet wenselijk.

Tot slot liggen alle 13 parkeerplaatsen voor het grootste gedeelte op de gronden van de gemeente en zullen een openbaar karakter hebben.

Voorstel: plan handhaven.

In de vergadering van het politiek forum van 5 februari 2024 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 16 februari 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Glindestraat – supermarkt en omgeving'

Bijlage 2: Zienswijze 1

Bijlage 3: Zienswijze 2

Bijlage 4: Zienswijze 3

Bijlage 5: Zienswijze 4

Nr. 1358



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024, nr. V2/3, reg.nr. INTB-23-06211;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- het bestemmingsplan 'Glindestraat – supermarkt en omgeving', identificatie: NL.IMRO.0173.BP01012-va01 met in achtneming van de ingediende zienswijzen ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 2024

de griffier,

de voorzitter,

B.C. de Groot

P.G. Welman