

Bijlagen 2009
6 januari 2009
nr. 1/3
reg.nr. INT-08-01061

Agendapunt: 7

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Scholtenhoeklaan, eerste wijziging Meijbree-Haerbroek

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Medio januari 2004 heeft de gemeente met de Ten Tije Groep afgesproken dat deze aan de Scholtenhoeklaan, op de plek van de vroegere bibliotheek, veertien gestapelde wooneenheden ten behoeve van de bewoning ervan door één- en tweepersoonshuishoudens op basis van een nog te ontwikkelen bouwplan mag realiseren. Volgens de hierna gemaakte overeenkomst vervalt deze bouwmogelijkheid indien *“op basis van nader uit te voeren onderzoek bij de ontwikkeling van het bestemmings- c.q. bouwplan blijkt dat redelijkerwijs de gewenste bestemming niet te realiseren is. Hiervan is in ieder geval sprake indien uit bodemonderzoeken blijkt dat in de bodem van het te ontwikkelen terrein sprake is van de aanwezigheid van hogere concentraties van schadelijke stoffen dan op grond van gebiedseigen achtergrondwaarden verwacht mag worden, aanwijzingen op het voorkomen van beschermde flora en fauna c.q. archeologische vondsten waarbij van de gemeente in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat zij met het oog op de toekomstige woonbestemming saneringsmaatregelen c.q. vervangende en/of inpassingsmaatregelen moet treffen. De gemeente kan dan bedoelde koop/ontwikkelingsovereenkomst eenzijdig ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.*

Ter uitvoering hiervan is het voorliggende bestemmingsplan Scholtenhoeklaan, dat voorziet in de bouw van twaalf appartementen op dit terrein.

Procedure

Vanaf 27 augustus 2008 heeft gedurende een periode van zes weken bij de publieksbalie van het stadhuis het ontwerp-bestemmingsplan Scholtenhoeklaan, eerste wijziging Meijbree-Haerbroek voor een ieder ter inzage gelegen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op een braakliggend terrein aan de Scholtenhoeklaan, waarop voorheen achtereenvolgens de bibliotheek en een kantoor voor maatschappelijke dienstverlening waren gevestigd. Het plan heeft tot doel ter plaatse de realisering van een appartementengebouw met bergingen en carports mogelijk te maken.

Binnen de wettelijke termijn van zes weken, ingaande 27 augustus 2008, is een zienswijze kenbaar gemaakt door de bewonersgroep Scholtenhoeklaan, p/a de heer B.J.M. Veldhuis, Scholtenhoeklaan 1d te 7573 BG Oldenzaal. Deze bewonersgroep bestaat uit de eigenaren/bewoners van de woningen Scholtenhoeklaan 1, 1a t/m 1g, 4, 5 en 6.

Inhoud

De zienswijze van de bewonersgroep kan als volgt worden samengevat.

Betrokkenen zijn in beginsel niet tegen een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw. De bezwaren van betrokkenen richten zich tegen:

- het parkeren;
- de omvang van het appartementengebouw zelf.

Het parkeren

Op de eerste plaats is van belang de invulling van de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het appartementengebouw zelf.

Overeenkomstig de landelijke CROW-normen is als parkeernorm gehanteerd: 1.7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat ten behoeve van deze ontwikkeling twintig parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd.

Op eigen terrein worden twaalf parkeerplaatsen door middel van de geprojecteerde carports aangelegd (één parkeerplaats per woning). Gekozen is voor de bouw van carports in plaats van garages om hiermee te bewerkstelligen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar blijven ten behoeve van het parkeren. De overige parkeerplaatsen worden gevonden door voor het toekomstige appartementengebouw en langs de Scholtenhoeklaan vijf parkeerplaatsen aan te leggen en voor de drie nog resterende parkeerplaatsen gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de Scholtenhoeklaan (de parkeerplaatsen die destijds zijn aangelegd ten behoeve van de bibliotheek).

Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen komt hiermee op 42 stuks. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het (normatief) benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van het aantal woningen in de omgeving, de huisartsenpraktijk en de moskee.

Op de tweede plaats gaat het over de door de buurt ervaren (over)last van langparkeren door medewerkers van in de binnenstad gevestigde bedrijven, waaronder de gemeente. Inderdaad is het zo dat de bestaande parkeerplaatsen in deze omgeving als gevolg van het betaald parkeren in de binnenstad op werkdagen (intensief) worden gebruikt door werknemers van in de binnenstad gevestigde bedrijven. Wij vinden dat dit gebruik de bouw van een appartementengebouw niet in de weg staat, omdat er voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige bewoners worden aangelegd en de parkeerbehoefte voor bezoekers zich grotendeels voordoet in de avonden en in de weekenden, kortom op tijden dat er geen parkeerdruk van werknemers in de binnenstad is. Niettemin zijn wij bereid om een en ander te monitoren en zodra er sprake is van parkeeroverlast passende maatregelen te treffen. Wij hebben de bewoners dit in onze schriftelijke reactie op de geleverde inspraak van 3 juli 2008 ook aangeboden.

De omvang van het appartementengebouw

Betrokkenen vinden het gebouw veel te hoog, waardoor de zonlichtinval in hun woningen en tuin drastisch minder wordt. In hun schriftelijke inspraakreactie van 11 april 2008 geven zij aan twee bouwlagen in plaats van drie een juiste invulling van dit terrein te geven. Op verzoek van de buurt heeft op 16 september 2008 een gesprek plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en een vertegenwoordiging van de bewoners. Tijdens dit gesprek gaven de bewoners te kennen dat de zonlichttoetreding in hun woningen en tuinen vanaf een bouwlaag drastisch wordt beperkt. Met het oog hierop is voor de bewoners slechts een bouwlaag zonder kap aanvaardbaar. De door Te Kieft Architecten gemaakte schaduwimpressie hoeft voor de bewoners niet opnieuw te worden gemaakt.

Het geldende bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek kent aan dit terrein de op het vroegere gebruik afgestemde bestemming maatschappelijke dienstverlening toe. Ook de hoogtebepaling van maximaal vier meter is op het vroegere gebouw (een bouwlaag zonder kap) afgestemd.

Het voorliggende bestemmingsplan kent aan dit terrein de nieuwe bestemming wonen in maximaal drie bouwlagen toe. Volgens de planvoorschriften mag de goothoogte maximaal tien meter bedragen en de dakhelling maximaal 50 graden (de goothoogte van het ontwikkelde bouwplan bedraagt 9,10 meter en de nokhoogte 10,80 meter).

Wij vinden dat het gebouw en de functie passen in deze binnenstedelijke omgeving. De omgeving kenmerkt zich door woningen in voornamelijk twee bouwlagen met kap.

De nokhoogte van het appartementengebouw is hiermee vergelijkbaar; de nokhoogte van een nieuw blok van twee woningen (twee bouwlagen met kap) bedraagt namelijk ongeveer tien meter, waarvan de nokhoogte ongeveer tien meter bedraagt. De goothoogte verschilt wel. De goothoogte van een blok van twee woningen bedraagt ongeveer zes meter en van het appartementengebouw iets meer dan negen meter. Hiertegenover staat dat de afstand van een blok van twee woningen tot de perceelsgrens over het algemeen drie meter bedraagt, terwijl de afstand van het toekomstige appartementengebouw tot de perceelsgrens vijf meter bedraagt.

Advies

Wij stellen u voor de zienswijze van de bewonersgroep Scholtenhoeklaan ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Scholtenhoeklaan, eerste wijziging Meijbree-Haerbroek ongewijzigd vast te stellen. Een ontwerp-besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Met de Zorgfederatie Oldenzaal is afgesproken dat deze mee zullen gaan denken over de inrichting van de omgeving ter verbetering van de bereikbaarheid/toegankelijkheid voor haar cliënten.

In de vergadering van het politiek forum van 26 januari 2009 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 30 januari 2009

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.W. van Rinsum

F.T.J.M. Backhuijs

Nr. 281

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 januari 2009, nr. 1/3, reg.nr. INT-08-01058;

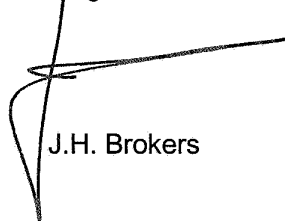
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze van de bewonersgroep Scholtenhoeklaan conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 januari 2009, nr. 1/3 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Scholtenhoeklaan, eerste wijziging Meijbree-Haerbroek ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

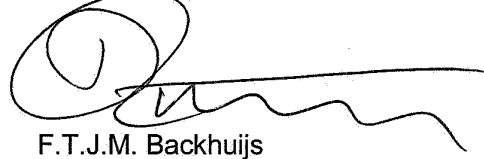
Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2009,

de griffier,



J.H. Brokers

de voorzitter,



F.T.J.M. Backhuijs