

Bijlagen 2024
23 april 2024
Nr. 18/7
Reg.nr. INTB-24-06264
Bijlagen: 8

Agendapunt: 8



Voorstel tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kruisstraat 11, voormalige Drieëenhedskerk

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Door de aanvrager is een transformatieplan ingediend betreffende de verbouw van de Drie-eenhedskerk ten behoeve van 12 appartementen en commerciële ruimtes. Naast de interne verbouwing van de kerk met herinrichting van de oude pastortuin wordt met medewerking van de gemeente ook het aansluitende openbare gebied heringericht. Ten behoeve van het transformatieplan worden 22 extra parkeerplaatsen toegevoegd. Met het transformatieplan wordt het beeldbepalende kerkgebouw als cultuurhistorische erfgoed voor Oldenzaal behouden.

Procedure

Het college van burgemeester en wethouders heeft op de vergadering van 15 december 2022 een planologische principebesluit genomen om medewerking te verlenen voor de transformatie van de voormalige Drieëenhedskerk tot 12 appartementen en commerciële ruimtes. Er zijn vooroverleggen plaatsgevonden met het Oversticht en het Monumentencommissie. In het kader van de transformatie van de kerk naar woningen is een akoestisch onderzoek verricht. Voor parkeren is met behulp van de CROW normen de parkeerbezetting in kaart gebracht. Over het parkeren heeft de ontwikkelaar met de gemeente een vooroverleg gevoerd. Het parkeeronderzoek is met de omwonenden gedeeld. Bij het plan is een participatietraject opgesteld door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft zijn plannen gepresenteerd aan de belanghebbende in de bijzijn van de gemeente. De belanghebbenden hebben aan de ontwikkelaar vragen gesteld over parkeren en verkeersveiligheid. Omwonenden hebben hun zorgen over parkeren kenbaar gemaakt tijdens het participatietraject. Verder hebben omwonenden in het participatietraject vragen gesteld aan de ontwikkelaar over de monumentale waarde van de kerk. Met ingang van 10 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 11" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend. Aan de hand van een zienswijze worden aanpassingen doorgevoerd.

Inhoud

Op het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 11" heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en een antwoord daarop. Vervolgens wordt per zienswijze een voorstel gedaan om delen van het ontwerpbestemmingsplan al dan niet te wijzigen.

Zienswijze 1

1. De zienswijze is gericht op de monumentale waarde van het kerkgebouw. Betrokkene verzoekt om niet in te stemmen met het huidige plan en vraagt om een minder groot programma en plan, waarbij de architectuur beter behouden blijft. Betrokkene heeft reeds in 2013 de gemeente verzocht om het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dat verzoek is in overleg met de gemeente aangehouden. De betrokkene constateert dat het voorliggende bouwplan te weinig respect toont voor de monumentale waarde van het gebouw. Met name de ingrepen in het interieur worden als zeer ernstig beschouwd door de betrokkene. Doordat er verdiepingvloeren worden gelegd verdwijnt de ruimtewerking in de kerk alsmede de beleving van de oorspronkelijke architectuur met zijn gewelven.

Antwoord: De primaire doelstelling van de gemeente is om het pand als beeldbepalend element in de wijk te behouden. In opdracht van de gemeente heeft Het Oversticht in 2013 een waardestellend onderzoek uitgevoerd naar de monumentale waarde van het pand. Daarom heeft de gemeente in 2018 besloten om de procedure te starten die kan leiden tot aanwijzing van de kerk als gemeentelijk monument. Vanaf dat moment rust op het pand een zogenaamde voorbescherming waardoor sloop kan worden voorkomen. Destijds is afgesproken dat de daadwerkelijke beslissing om het voormalige kerkpand aan te wijzen als gemeentelijk monument zal worden genomen na afronding van de planologische procedure en omgevingsvergunning. Een voorontwerpbouwplan voor de transformatie van de kerk is in 2020 aan de monumentencommissie voorgelegd voor advies voor het wijzigen van het kerkgebouw. De monumentencommissie heeft op hoofdlijnen ingestemd met het voorontwerpbouwplan. De monumentencommissie geeft in haar bevindingen aan dat de beoogde functie en indeling denkbaar is en heeft hier op hoofdlijnen geen bedenkingen tegen. De commissie heeft geconcludeerd dat het voorlopige plan, met uitzondering van de ingrepen in de kap, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In het huidige ontwerpbouwplan blijft ter plaatse van het oorspronkelijke priesterkoor wel de ruimtelijke werking gehandhaafd. Door het leggen van verdiepingsvloeren in het zogenaamde 'schipgedeelte' verdwijnt hier wel de ruimtelijke werking. Gewelven en andere bouwconstructies blijven gehandhaafd en zorgen voor een bijzondere woonsfeer. In het ontwerpbestemmingsplan is het pand aangeduid als karakteristiek. Interne bouwkundige aspecten worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor zaken als de bescherming van het interieur is een monumentenstatus vereist waarbij ook het interieur cq interieurelementen specifiek beschreven zijn..

Voorstel: plan handhaven

Zienswijze 2:

1. Betrokkene richt haar zienswijze op de gehanteerde onderzoeksresultaten uit het akoestisch onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 te Oldenzaal met de datum 3 juni 2021 en de ruimtelijke onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan. Betrokkene heeft vragen over de mogelijke geluidsbelasting vanuit haar onderneming op de geluidsgevoelige ruimtes dat na de transformatie worden gerealiseerd. Volgens de betrokkene is in de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met het feit dat haar onderneming milieubelastende activiteiten uitvoert die onder milieucategorie 2 vallen. Hierdoor kunnen de nieuwe gebruikers van de ruimtes in het kerkgebouw geluidsoverlast ervaren. Dit kan volgens de betrokkene leiden tot klachten en juridische procedures. Verder benoemt de betrokkene een aantal verkeerde en onvolledige uitgangspunten uit het akoestisch onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 te Oldenzaal met de datum 3 juni 2021. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan. Betrokkene verzoekt om het akoestisch rapport aan te passen en eventuele maatregelen te nemen die een onbelemmerde voortzetting van haar bedrijfsvoering garanderen. Ook wenst betrokkene dat artikel 4.8 uit het ontwerpbestemmingsplan opnieuw wordt beoordeeld.

Antwoord: In overleg tussen betrokkene en de ontwikkelaar zijn na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de uitgangspunten voor de aanpassing van het akoestisch onderzoek bepaald. Op basis daarvan is het onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 met de datum 3 juni 2021 na terinzagelegging aangepast. Om aan de wettelijke geluidnormen te voldoen dient

een geluidsabsorberend scherm met een hoogte van 4,25 meter op de grens tussen de aangrenzende percelen te worden geplaatst. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen in het kerkpand voorzien. Doordat het scherm geluidsabsorberend wordt uitgevoerd is ook geen sprake van geluidweerkaatsing in de richting van de bestaande woningen aan de Ootmarsumsestraat. Het scherm gaat onderdeel uitmaken van de reeds geplande carportvoorziening in het transformatieplan van de kerk. De betrokkene heeft aangegeven dat zij de wand niet gaan gebruiken voor balspellen. Ook is de betrokkene het eens met de uitgangspunten van het Akoestisch onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 met referentienummer Rm210312aaA1.davh_04 opgesteld op 18 januari 2024.

Met het realiseren van voornoemde voorzieningen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van betrokkene.

Voorstel: Volgende punten wijzigen:

- *Het Akoestisch onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 met referentienummer Rm210312aaA1.davh_01 opgesteld op 3 juni 2021, te vervangen door Het Akoestisch onderzoeksrapport industrielawaai Kruisstraat 11 met referentienummer Rm210312aaA1.davh_04 opgesteld op 18 januari 2024.*
- *Paragraaf. 3.2.3 onder a van het ontwerpbestemmingsplanregels met het kopje voorwaardelijke verplichtingen aanpassen. Daarin de volgende zinsnede opnemen "het niet realiseren van geluidwerende voorzieningen overeenkomstig hoofdstuk 5 van Bijlage 9 Akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen;"*
- *Paragraaf 4.6.2 van het ontwerpbestemmingsplan Toelichting met het kopje industrielawaai aanpassen. Daarin opnemen dat door K+ Adviesgroep het akoestisch onderzoek uit 2021 is geactualiseerd. In paragraaf 2.2 van het rapport is de hoeveelheid van spelende kinderen dat als bronvermogen wordt gezien aangepast van maximaal 20 naar maximaal 110 kinderen. Hierdoor is in het rapport de berekende resultaten veranderd. Uit de geactualiseerde versie blijkt dat het langtijdgemiddelde en de maximale geluidbelasting op de waarneempunten 25 en 26 wordt overschreden. Op deze punten zijn geluidsbelasting van 56dB(A) en 77dB(A) gemeten. Dat betekent dat niet voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit en stap 3 van de VNG handreiking. Om de betrokkene niet te beperken in de bedrijfsmatige activiteiten dienen voorzieningen te worden getroffen om de maximale geluidniveaus te reduceren. Met de realisatie van een geluidscherm met een hoogte van 4,25m wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van 50dB(A) voor het langtijdgemiddelde en 70 dB(A) voor de maximale geluidbelasting. De massa van het scherm dient ten minste 10 kg/m² te bedragen. Het geluidscherm dient absorberend te worden uitgevoerd om de geluidimmissie op de omliggende woningen niet te verhogen.*
- *Paragraaf 4.8.1 van het ontwerpbestemmingsplan Toelichting met het kopje onderzoek aanpassen. Daarin opnemen dat het gebied ter plaatse van de Kruisstraat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. En dat het perceel van het de desbetreffende onderneming binnen de richtafstand van 10m ligt. Met de realisatie van een akoestische wand op de grens tussen de onderneming van de betrokkene en het kerkperceel moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het voormalige kerkgebouw worden bereikt. Met het akoestische wand word een aanvaardbaar geluidsniveau gecreëerd waardoor voorkomen wordt dat de betrokkene in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.*

2. Betrokkene stelt dat toekomstige bewoners van het kerkgebouw een clause dienen te tekenen met een kettingbeding. Daarin moet worden opgenomen dat de eigenaren van de woningen en bedrijven bewust zijn van hun keuze om naast een kinderdagverblijf te wonen en dat ze mogelijk overlast ervaren. Betrokkene stelt voor dat in de clause moet worden opgenomen dat de eigenaren op geen enkele wijze bezwaar of klachten mogen indienen tegen feiten die de toekomstige bedrijfsmatige activiteiten van het kinderdagverblijf belemmeren.

Antwoord: : De gemeente is in dezen geen partij in de onderhandelingen tussen toekomstige bewoners en de planontwikkelaar. Iedereen heeft in Nederland het recht om bezwaar en beroep in te stellen. Met clauses in een overeenkomst kan hier niet van worden afgeweken.

Voorstel: plan handhaven

3. Betrokkene stelt dat in de bijlage Parkeren van het ontwerpbestemmingsplan onterecht de parkeerplaatsen zijn meegeteld die in eigendom zijn van het kinderdagverblijf. Betrokkene rekent in de huidige situatie een verdeling van twee parkeerplekken voor het kinderdagverblijf en één voor de toekomstige eigenaar commerciële ruimte kerk. Bij een mogelijke toekomstige uitbereiding rekent betrokkene drie parkeerplekken voor eigengebruik en twee voor eigenaren commerciële ruimte kerk.

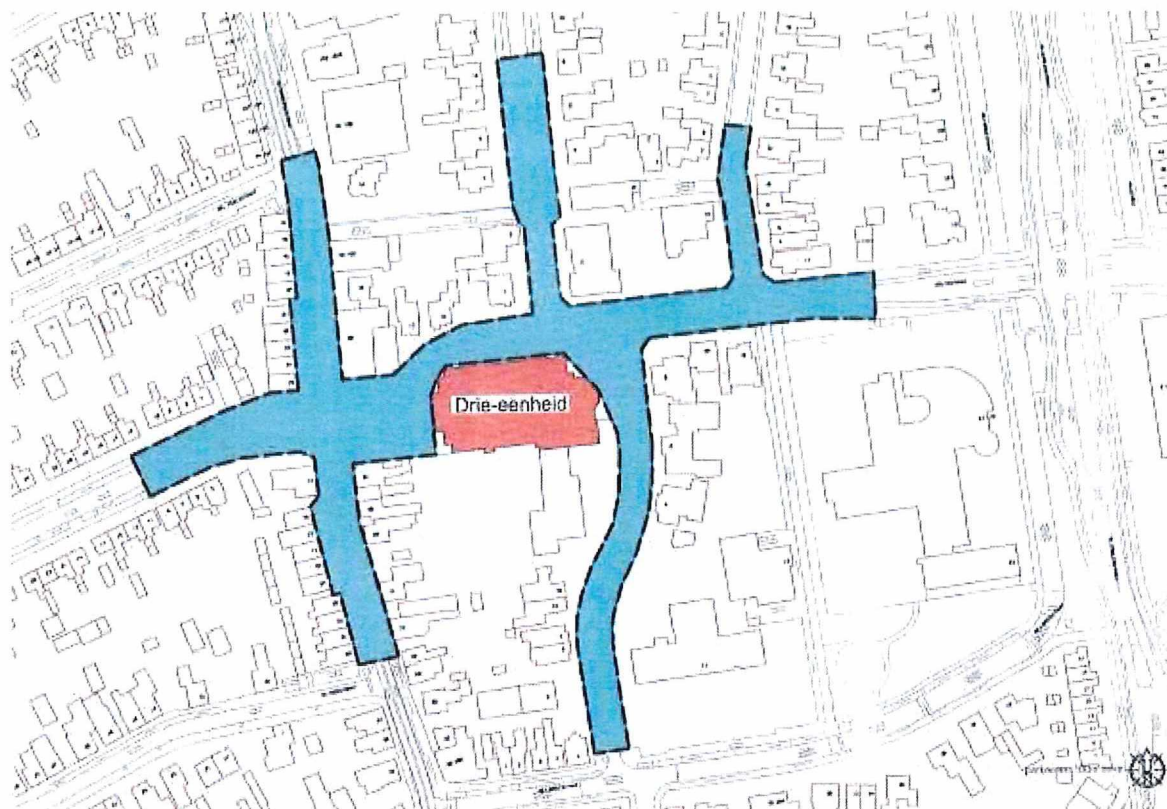
Antwoord: De door betrokkene betwiste parkeerplaatsen liggen op de eigendomsgrens van haar perceel en dat van de ontwikkellocatie. In de parkeerberekening zijn twee parkeerplaatsen toegekend aan betrokkene en twee parkeerplaatsen aan het transformatieplan. Daarmee wordt recht gedaan aan de eigendomssituatie.

Voorstel: plan handhaven

Zienswijze 3:

1. Betrokkenen stellen voor dat een nieuwe parkeeronderzoek wordt uitgevoerd. Er moet duidelijk worden vastgesteld waar de 100 meter grens ligt. Volgens betrokkenen is geen sprake van 78 parkeerplaatsen, maar 45 parkeerplaatsen in het openbare gebied en 10 parkeerplaatsen in de Dr. Ariënsstraat. De aanwezige parkeerplaatsen worden nu gebruikt door buurtbewoners en de bezoekers van aanliggende ondernemingen. Volgens betrokkenen kunnen de omwonenden hun auto's niet parkeren binnen de 100 meter en bezoekers van ondernemingen parkeren de auto nu al regelmatig 100 meter verderop van de plaats van de bestemming.

Antwoord: Binnen de algemeen geaccepteerde loopafstand van 100 meter vanaf de ontwikkellocatie liggen 78 parkeerplaatsen, waaronder parkeerhavens en mogelijkheden voor parkeren op straat. Op onderstaande afbeelding is het gebied met een loopafstand van 100 meter in beeld gebracht.



Om de parkeervraag in het openbare gebied zoveel mogelijk te beperken is gekozen om het eigen erf en het aansluitende openbare gebied zo optimaal mogelijk in te richten. In het inrichtingsplan zijn 22 parkeerplaatsen ingetekend. Naar aanleiding van de zienswijze is een voorstel gedaan om het inrichtingsplan van de Kruisstraat tussen de Pastoor Plegt en Ootmarsumsestraat aan te passen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het inrichtingsplan voorzien van 25 extra parkeerplaatsen, waarvan 14 op eigen terrein en 11 in het openbare gebied. Tevens ontstaat ruimte voor twee extra parkeerplaatsen ter hoogte van de fietsenzaak en kan de bestaande langspareerstrook met een parkeerplaats worden verlengd.

Voorstel: Volgende punten wijzigen.

- Bijlage 1 Parkeren bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan vervangen door een aangepast ontwerp.
- Delen van de tekst uit de toelichtingen op het ontwerpbestemmingsplan, onder paragraaf 4.10.2 met het kopje Maatwerk door herinrichting veranderen. Daarin opnemen dat door de herinrichting van het openbare gebied aan de westzijde 7 parkeerplaatsen, aan noordzijde 1 parkeerplaats en aan de oostzijde 1 parkeerplaats wordt aangelegd. In totaal worden 25 parkeerplaatsen toegevoegd. De situatietekening (paragraaf 2.3 beoogde situatie) waaraan gerefereerd wordt vervangen door tekening nieuwe situatie 3 april 2024.
- Delen van de tekst uit de toelichtingen op het ontwerpbestemmingsplan, onder paragraaf 4.10.2 met het kopje parkeerbezetting omgeving veranderen. Daarin opnemen dat 25 parkeerplaatsen worden toegevoegd in plaats van 22. Daarmee de beschikbaarheid van $78+22=100$ parkeerplaatsen veranderen naar $78+25=103$ beschikbare parkeerplaatsen.

- *De parkeerbezetting van circa 72% voor het scenario kantoorinvulling verandert daarmee naar 70%. De parkeerbezetting op het maatgevend moment in het scenario maatschappelijk en zakelijke dienstverlening veranderen van 78% naar een parkeerbezetting van 76%.*
 - *Delen van de tekst uit de toelichtingen op het ontwerpbestemmingsplan, onder paragraaf 4.10.2 met het kopje conclusie parkeerbehoefte moet worden aangepast. Daarin opnemen dat door de herinrichting openbaar gebied en eigen erf 25 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Op het maatgevende moment genereert het transformatieplan scenario zakelijke dienstverlening een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen, hetgeen in overeenstemming is met het aantal toegevoegde parkeerplaatsen. In het scenario maatschappelijk is de behoefte op het maatgevend moment 28 parkeerplaatsen t.o.v. de aan te leggen 25 plaatsen; een tekort van 3 parkeerplaatsen. Dat tekort kan in de omgeving worden opgevangen. Op het maatgevend moment leveren de scenario's voor de omgeving een parkeerbezetting op tussen de 70% en 76% hetgeen aanvaardbaar is. Het transformatieplan vormt met in achtneming van de aanleg van 25 parkeerplaatsen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.*
 - *Afbeelding Plangebied met toevoeging parkeerplaatsen uit het document toelichtingen op het ontwerpbestemmingsplan, onder paragraaf 4.10.2 vervangen met een nieuwe afbeelding van het inrichtingsplan.*
2. Volgens de betrokkene wordt in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte genoemd dat met de herinrichting van het openbare gebied aan de westzijde 5 en aan de oostzijde 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeerplaatsen aan de westzijde zijn volgens betrokkene geen officiële parkeerplaatsen, maar worden wel als parkeerplaatsen gebruikt.

Antwoord: Ter plaatse van het 'voorrijpleintje' aan de westzijde van de ontwikkellocatie is sprake van een smalle rijbaan in een bocht. Parkeren op straat of op de stoep is in strijd met de verkeerswetgeving. In de telling van beschikbare plaatsen is die mogelijkheid dan ook niet meegenomen. De ingetekende parkeerplaatsen in het herinrichtingsplan vormen aldus wel een toevoeging.

Voorstel: plan handhaven

3. Betrokkenen vinden dat het parkeeronderzoek vele fouten bevat. Verder is het voor de betrokkenen vreemd dat het parkeeronderzoek niet in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Voor de betrokkenen is het onduidelijk hoe en wanneer parkeeronderzoeken plaats hebben gevonden. Ook willen de betrokkenen een uitspraak over een aanvaardbare bezettingspercentage van parkeerplaatsen voor huidige ondernemers en toekomstige bewoners.

Antwoord: Ontwikkelingsplannen worden getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota. In de nota zijn parkeernormen vastgelegd voor diverse functies. Met betrekking tot wonen wordt onderscheid gemaakt in woningtype en grootte en de locatie in de gemeente. In dit geval geldt voor de appartementen een norm van 1,6 parkeerplaats per appartement.

In de parkeernota wordt voorts gesteld dat bij functieverandering de initiatiefnemer niet verantwoordelijk is voor eventuele parkeertekorten uit het verleden. Daarom wordt bij functieverandering de berekende parkeereis op grond van de nieuwe functie verminderd met de parkeereis van de laatst actieve functie. In dit geval betreft dat een kerkfunctie die op eigen terrein over twee parkeerplaatsen kon beschikken. Op basis van de CROW geneert de kerk op piekmomenten een behoefte van gemiddeld 124 parkeerplaatsen en buiten de piekmomenten een behoefte van gemiddeld 40 parkeerplaatsen. De nieuwe functie van de kerk genereert afhankelijk van de definitieve invulling op werkdagen een maatgevende behoefte van 22 tot 28 parkeerplaatsen.

Om inzicht te krijgen in de parkeerdruk in de directe omgeving (Kruisstraat en Pastoor Plegtstraat) van de kerk is op een viertal momenten een parkeertelling gehouden, te weten op woensdag 23 maart 2022 om 11.00 uur, donderdag 24 maart om 14.30 uur, woensdag 25 mei om 15.00 uur en dinsdag 31 mei om 15.00 uur. Op die telmomenten waren respectievelijk 19, 13, 24 en 15 parkeerplaatsen vrij beschikbaar. Voor de parkeerbezetting op basis van het aangepaste inrichtingsplan geeft dit een parkeerbezetting tussen de 70% en 76%. In gebieden met een gemengde functie is een parkeerbezetting tot 80% is heel aanvaardbaar. Bij een bezetting boven de 90% is er sprake van een parkeerprobleem.

Voorstel: plan handhaven

4. Ten aanzien van de verkeersveiligheid vragen de betrokkenen zich af of extra parkeerplaatsen direct aan de Ootmarsumsestraat en de Kruisstraat kunnen worden aangelegd. Deze straten zijn fietsroutes en oversteekroutes voor schoolgaande kinderen.

Antwoord: Door het kruisingsvlak te verkleinen wordt de wegbreedte plaatselijk smaller en het tracé bochtiger. Hetgeen de rijnsnelheid omlaag brengt, waardoor de verkeersveiligheid verbetert. Door de aanpassing (verkleining) van het kruisingsvak met de Ootmarsumsestraat wordt het tracé bochtiger, hetgeen de verkeersveiligheid bevordert. Met betrekking tot het haaksparkeren in relatie tot de verkeersveiligheid wordt opgemerkt dat de Kruisstraat is gecategoriseerd als een erftoegangsweg. Op wegen in die categorie is haaksparkeren aanvaardbaar gelet op de weginrichting en rijnsnelheid. Voor de eventuele andere maatregelen op de overige wegvakken en die nu buiten de scope van dit bestemmingsplan vallen wordt verwezen naar de besluitvorming naar aanleiding van de verkeersknelpuntenkaart.

Voorstel: plan handhaven

5. Betrokkenen willen weten hoe de gemeentelijke milieu doelstellingen worden behaald als groene stroken verdwijnen en meer verstening optreedt door de aanleg van parkeerplaatsen?

Antwoord: Op het particulier terrein vindt enige verstening plaats. Op eigen terrein worden maatregelen getroffen voor extra wateropvang. Voorts wordt het openbare gebied aan de oostzijde en de westzijde van de kerk vergroend.

Voorstel: plan handhaven

6. Betrokken uiten hun ontevredenheid over de wijze van participatie en de informatievoorziening door de ontwikkelaar. De betrokken willen weten hoe de commerciële ruimtes worden bezet.

Antwoord: Met betrekking tot de communicatie rondom particuliere initiatieven ligt in eerste instantie de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. Deze heeft onderkend dat in de laatste fase van het proces de communicatie naar de omwonenden beter had gekund. Een vertegenwoordiging van de omwonenden is later bijgepraat, daarnaast is een presentatie gehouden over de geplande invulling met fysiotherapiepraktijk.

Voorstel: plan handhaven

In de vergadering van het politiek forum van 21 mei 2024 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 22 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

- Regels ontwerp bestemmingsplan Kruisstraat 11
- Toelichting ontwerp bestemmingsplan Kruisstraat 11
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Kruisstraat 11
- Zienswijzen 1,2 en 3 (geanonimiseerd)
- Bijlage 1 Parkeren (nieuwe situatie)
- Nieuwe situatie 03 april 2024
- Bijlage 9 (oud) Akoestisch onderzoek industrielawaai 3 juni 2021
- Bijlage 9 (nieuw) Akoestisch onderzoek industrielawaai 18 januari 2024