

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het gebied gelegen tussen de Lyceumstraat, Titus Brandsmastraat, Sparstraat en de Berkstraat ten behoeve van maatschappelijke functies. Het plan voorziet met name in de vestiging van de school voor speciaal basisonderwijs De Windroos, de (toekomstige) realisering van een tweede maatschappelijke voorziening en de herinrichting van het openbaar gebied.

Ten behoeve van de huisvesting van De Windroos heeft u op 10 juli 2006 het bestemmingsplan "Schoollocatie Berkstraat, Oldenzaal" vastgesteld. Het onvoldoende verzekerd zijn van de financiële haalbaarheid hiervan heeft geleid tot onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het bestemmingsplan is hierdoor niet in werking getreden.

Hierop is gestart met een bredere gebiedsgerichte aanpak.

Proces

Als 1^e stap is er een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de toekomstige invulling van dit gebied. Hieruit kwamen verschillende stedenbouwkundige modellen naar voren. Hierna is door middel van een open planproces met omwonenden en betrokkenen in en uit de nabije omgeving van het plangebied één stedenbouwkundig model opgesteld. Op basis van dit model zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijbehorende financiële uitgangspunten geformuleerd, die op 5 februari 2009 door uw raad zijn vastgesteld.

Als afsluiting van dit open planproces hebben wij omwonenden en eigenaren in de gelegenheid gesteld op het gemaakte concept-bestemmingsplan te reageren. De ontvangen reacties hebben niet geleid tot plaanpassingen.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari 2010 zes weken lang ter inzage gelegen.

Binnen deze wettelijke termijn van zes weken zijn twee zienswijzen naar voren gebracht door:

- Zienswijze 1
- Zienswijze 2

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting hiervan en onze reactie hierop.

- Zienswijze 1

Samenvatting

- A. Betrokkenen zien graag een 7,5 meter brede groenstrook in het bestemmingsplan opgenomen, teneinde hiermee te waarborgen dat er een verdere bebouwing kan plaatsvinden door de school zelf.
- B. Betrokkenen hebben bezwaar tegen de bouwhoogte van 9 oplopend naar 10 meter aan de sportvelden van het Carmel College en vragen om deze hoogte te verlagen tot 7 respectievelijk 8 meter.
- C. Betrokkenen maken bezwaar tegen de toegestane ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten, omdat horeca en detailhandel tot ongewenste overlast kan leiden.
- D. Betrokkenen maken bezwaar tegen het via een ontheffing toestaan dat een 40 meter hoge zend-, ontvang- of sirenemast kan worden gerealiseerd.
- E. Betrokkenen verzoeken om de bouwhoogte van alle gebouwen, niet zijnde onderwijsvoorzieningen, op zes meter vast te stellen.
- F. Betrokkenen hebben bezwaar tegen het aantal lokalen, dat benodigd is voor de bouw. Zij verwijzen daarbij naar het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting periode 2010-2013 en het afhaken van de Zevensprong en het expertisecentrum.

De drie vragen van betrokkenen hebben wij in onze brief van april 2010 voor zover mogelijk beantwoord.

Reactie

- A. Volgens het bestemmingsplan moet het schoolgebouw binnen het bouwvlak te worden gesitueerd (de kortste afstand van het bouwvlak tot de oostelijke perceelsgrens is conform de met de buurt gemaakte afspraken 15 meter). Zonder een (door uw raad vast te stellen) wijziging van het bestemmingsplan mogen in deze strook grond geen gebouwen worden opgericht. Wij vinden dat de rechtszekerheid van betrokkenen hiermee voldoende is gewaarborgd. De opname van een 7,5 meter brede groenstrook in het bestemmingsplan vinden wij daarom niet nodig.
- B. Het bestemmingsplan laat de realisering van een schoolgebouw in twee bouwlagen toe. Hier past een maximale bouwhoogte bij van 10 meter. Deze hoogte komt overeen met de nokhoogte van een reguliere twee onder een kap woning (twee bouwlagen met kap, waarvan de maximale nokhoogte in moderne bestemmingsplannen wordt vastgelegd op 10 meter). Wij vinden het daarom niet nodig om het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen. Overigens is het - mede uit financiële overwegingen - vanzelfsprekend dat het schoolgebouw niet groter en hoger zal worden dan nodig is om de school te huisvesten.
- C. Het bestemmingsplan (artikel 1 - Begrippen) verstaat onder de bestemming "maatschappelijke voorzieningen": *educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*. Deze omschrijving is een standaardbegripsomschrijving uit het Handboek bestemmingsplannen gemeente Oldenzaal; gedacht kan worden aan een bedrijfsrestaurant/kantine e.d. Zelfstandige horeca en detailhandel is uitgesloten, zodat voor overlast niet hoeft te worden gevreesd.
- D. De plaatsing van een dergelijke mast is ter plaatse niet voorzien, zodat wij u voorstellen hieraan tegemoet te komen door deze regel te schrappen.
- E. De toegelaten hoogte van de gebouwen (maximaal 10 meter in twee bouwlagen) voldoet aan de door u vastgestelde randvoorwaarden en past in deze (stedelijke) omgeving. Deze hoogte kan niet afhankelijk worden gesteld van de daarin - binnen de bestemming maatschappelijk - onder te brengen functie.
- F. Ook het aantal lokalen is ruimtelijk niet van belang (wordt namelijk niet genoemd in het bestemmingsplan). Uitsluitend de omvang van het nieuwe schoolgebouw is ruimtelijk van belang. Uiteraard wordt het gebouw niet groter dan noodzakelijk.

Wij stellen u voor de zienswijze van betrokkenen gedeeltelijk gegrond (punt D) en voor het overige ongegrond te verklaren.

- Zienswijze 2

Samenvatting

- A. Betrokkene heeft bezwaar tegen het weghalen en niet herstellen van de groenstrook tussen het nieuwe schoolgebouw en de weg parallel aan de Sparstraat.
- B. Betrokkene heeft verder bezwaar tegen het als peil hanteren van de hoogte van deze weg omdat het terrein afloopt.

Reactie

- A. Met de KONOT is afgesproken, dat de bestaande haag achter de woning van betrokkene wordt gehandhaafd. Voor meer (opgaand) groen is geen ruimte in verband met de handhaving van de kelders 3 en 4 ten behoeve van de waterhuishouding en de speelplaats voor de schoolgaande kinderen.
- B. Het bestemmingsplan verstaat onder het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Het bouwpeil zal daarbij met name worden gerelateerd aan de bovenkant van de te handhaven kelders 3 en 4.

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Wij hebben geconstateerd, dat het plangebied niet helemaal aansluit op het bestemmingsplan Carmel-Inslag. Zo ligt een bestaande groenstrook en een deel van de weg parallel aan de Sparstraat buiten beide bestemmingsplannen. Wij stellen u voor om deze stroken alsnog in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

Verder past het (voorlopig) bouwplan niet helemaal binnen het bouwvlak. Voorgesteld wordt om dit bouwvlak in zuidelijke richting met 1,5 meter te verlengen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Berkstraat gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van mei 2010 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Odenzaal,

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