

Bijlagen 2023
6 juni 2023
Nr. 21/3
Reg.nr. INTB-23-05934
Bijlagen: 4

Agendapunt: 8



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.'

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Eén van de deelgebieden van het Masterplan Oldenzaal Centraal (2004) dat voorziet in grootschalige herinrichting van de stationsomgeving is het gebied Stakenbeek, fase 2. Het betreft het gebied tussen de Groene Loper (Helmichstraat) en de Boerskottenlaan. Dit gebied wordt getransformeerd van een oud bedrijventerrein naar een woon- en werkgebied. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.' heeft zes weken ter inzage gelegen. Nadien is aan de hand van de meest recente Aeries-calculator een berekening uitgevoerd.

Procedure

Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er acht zienswijzen ontvangen. Onderstaand een samenvatting van de ingediende zienswijzen en onze reactie.

Zienswijze 1

1. *Betrokkene wenst dat aan de achterzijde van de woningen aan de Boerskottenlaan (32 t/m 36) een verhard pad wordt aangelegd, met daarbij verlichting. Zij wenst een bijgebouw, danwel erfafscheiding aan de achterzijde te realiseren zonder beperkingen. Betrokkene vraagt zich af waarom achter haar perceel – daar waar vroeger een smalle sloot waar oranje/bruin water door liep – geen bodemonderzoek is verricht. Zo ook wenst zij dit onderzoek uitgevoerd op haar eigen perceel, nu zij een deel van haar perceel wenst te gebruiken als moestuin.*

Op de gronden waarover betrokkene spreekt is de bestemming 'Groen – Park' van toepassing. Op deze gronden is het volgens de regels mogelijk om voet- en fietspaden aan te leggen met daaraan ondergeschikt bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde (dat zou verlichting kunnen zijn). Er kan een pad aangelegd worden, indien dit past binnen de ontwikkeling en daarin ook voor de gemeente meerwaarde is. Indien de huidige bedrijven ongewijzigd blijven is er voor de gemeente geen noodzaak om een voetpad aan te leggen, omdat het alleen om een ontsluiting gaat voor de aanwonenden. In dat geval kunnen de bewoners gezamenlijk op eigen grondgebied een pad aanleggen. Wij zouden dan een ontsluiting kunnen aanleggen vanaf het toekomstige fietspad naar het particuliere pad. Beleidsmatig worden voetpaden niet verlicht. Om – in het geval de bestaande bedrijven qua functie wijzigen – een pad aan te leggen op de gronden met bestemming 'Groen – Park' hoeven wij geen regels in het bestemmingsplan aan te passen.

Het verzoek van betrokkene om aan de achterzijde een bijgebouw/erfafscheiding te realiseren zonder beperkingen, kunnen wij niet voldoen. De regels die gelden voor de bestemming 'wonen' ter plaatse stelt wel enige beperkingen, om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat en te voorzien in een goede ruimtelijke ordening. In artikel 11.2.2 staan de regels en beperkingen voor bijgebouwen. De bouw- en goothoogte zijn beperkt tot 6,5 respectievelijk 3 meter op 15 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gemeten en op 12 meter van de voorgevel van overige woningen gemeten. De hoogtes zijn beperkt tot 4,5 en 3 meter verder op het achtererfgebied gelegen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten

het bouwvlak zijn beperkt tot een maximale grootte van 50 m². De regels voor erfafscheidingen staan in artikel 11.2.3: voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog en achter de voorgevel maximaal 2 meter hoog.

Er is (nog) geen bodemonderzoek verricht op de locatie achter de woningen, omdat het betreffende gebied nog niet toegankelijk was. Tijdens het slopen en saneren van het gebied wordt dit als nog meegenomen. Op dit moment weten wij niet of de bodem ter plaatse van de voormalige sloot verontreinigd is. Mocht onderzoek uitwijzen dat er vermoedens zijn van een potentiële ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de voormalige sloot, wordt bekeken wat de vervolgstappen zijn.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 2

1. *Betrokkenen geven aan dat het geplande fietspad door de Putterstraat een gevaarlijke verkeerssituatie met zich meebrengt voor zowel de fietsers als de bewoners aan de Putterstraat. Zij stellen voor het fietspad te verleggen langs de flat.*

Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie; er is beschreven wat op bepaalde gronden wel of niet kan. Op de strook die nog onderdeel uitmaakt van het plangebied is het op elke plek met de bestemming "Groen – Park" mogelijk om fiets- en voetpaden te realiseren. De locaties zijn in het onderliggende bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Wel is in uitvoering vast gekeken naar waar de fietspaden voorzien zijn. Aan de hand van de ingebrachte zienswijze hebben wij geconstateerd dat voor de uitvoering nog goed naar het plan moet worden gekeken voor wat betreft de fietsverbinding aan de Putterstraat. Daarover hebben wij nog geen definitieve conclusie kunnen trekken, omdat daarin meerdere belangen moeten worden afgewogen (waaronder de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en bestaande beperkingen). Wij informeren voor de uiteindelijke uitvoering de betrokkenen over de plannen.

Voorstel: plan handhaven.

2. *In uitvoering wensen betrokkenen geen rekken met stenen langs de oevers van de Stakenbeek, omdat dit ongedierte trekt. Tevens verzoeken zij om de natuurlijke kanten langs de Stakenbeek vaker te onderhouden.*

De schanskorven trekken niet meer ongedierte aan dan normaal. Door de kleine openingen in de Schanskorven kunnen zich juist kleine visjes en dergelijke verschuilen. Het onderhoud van de Stakenbeek is in handen van waterschap vechtstromen. De gemeente onderhoudt alleen de schanskorven. Aan de zijde van Berghuizen worden de oevers niet aangepast. Aan de noordzijde worden natuurlijke oevers aangelegd, daar waar mogelijk. Bij ruimtegebrek en daar waar nodig voor de overstorten van de wadi's worden de oevers bekleed. Gelijk aan de inrichting bij de eerdere fase aan de Stakenbeek. Het bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. Het geeft de regels die mogen worden toegepast binnen een bepaalde bestemming. Het bestemmingsplan zelf gaat dus niet over de uitvoering, zeker niet op dit detailniveau. Wij kunnen in dit stadium ook nog niets zeggen over het onderhoud.

Voorstel: plan handhaven.

3. *Betrokkenen wensen ten slotte het geplande speeltuintje aan de Stakenbeek niet op de voorziene plek. Zij verwachten dat dit een hangplek wordt voor jongeren en drugsdealers. Tevens vinden zij dit gevaarlijk langs de beek. Zij stellen ter plaatse voor om een hondenloslooppveldje uit te voeren.*

De locatie van een speelplek komt niet tussen het fietspad en de Stakenbeek en ook niet in de wadi's. Een hondenlosloopgebied is gepland langs de groene loper aan de andere zijde van het

plangebied. Voor wat betreft het detailniveau over de uitvoering verwijzen wij naar bovenstaande antwoorden op de door betrokkene ingebrachte zienswijzen. Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Groen – Park' de mogelijkheden toe. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Voorstel: plan handhaven

Zienswijze 3

1. *Betrokkene wenst dat een twee-onder-eenkapper in eigen beheer uit te voeren en niet bij een projectontwikkelaar. Hij staat inmiddels bijna 30 jaar ingeschreven bij de gemeente Oldenzaal, maar heeft tot op heden zonder succes mee moeten loten. Hij wenst met zijn vrouw in de wijk te wonen waar zij beide geboren en getogen zijn. Mocht de gemeente toch kiezen voor een realisatie door projectontwikkelaars dan vraagt hij de gemeente af te dwingen dat ingeschrevenen op de kavellijst voorrang krijgen.*

Als iemand interesse heeft om een nieuwbouwwoning te (laten) bouwen, dan zijn er 2 mogelijkheden:

- a. **Projectbouw;** geïnteresseerden nemen contact op met de verkopende makelaar om een woning uit een woningbouwproject te kunnen kopen. Wij hebben als gemeente helaas geen invloed op het verkoopsysteem dat de makelaar hanteert, nu de projectontwikkelaar en verkoper onafhankelijke partijen zijn.
- b. **Vrije sector bouw;** geïnteresseerden reageren op de aankondiging die de gemeente doet om de beschikbare vrije sector kavels onder de aandacht te brengen. In de praktijk komt het er op neer dat alle ingeschrevenen persoonlijk een brief ontvangen waarin zij worden opgeroepen hun interesse kenbaar te maken. Alle belangstellenden worden op een uitgiftelijst geplaatst op volgorde van inschrijfdatum. De uiteindelijke toewijzing gebeurt dan ook op basis van deze inschrijfdatum. De kandidaat heeft de keuze om ingeschreven te staan op de lijst voor een vrijstaande of voor een half vrijstaande kavel. Registratie op beide lijsten is niet mogelijk.

De uitdaging in het bouwen van een vrije sector half vrijstaande woning zit in het feit dat je al vanaf het begin met een medebouwer het koop- en bouwtraject ingaat. Als een van beide halverwege het traject niet doorzet, gaat de kavel ook voor de andere kandidaat niet door. De koop van een half vrijstaande woning uit een project is eenvoudiger; je kiest voor huis A of B en hoeft alleen maar de financiering rond te krijgen, indien je ingeloot wordt. Nadeel is dat wijzigingen in het bouwplan vaak beperkt mogelijk zijn. In het project Stakenbeek fase I bleek dat er weinig animo was voor half vrijstaande kavels, waardoor in deze fase is gekozen om uitsluitend projectmatige bouw van half vrijstaande kavels mogelijk te maken. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om aan het verzoek van betrokkene mee te werken om een half vrijstaande kavel in eigen beheer uit te voeren.

Hoewel wij het verzoek zeker begrijpen en het enthousiasme voor de planvorming toejuichen is dit niet van invloed op de bestemmingsplanprocedure, omdat het bestemmingsplan op de uitgifte van de gronden geen invloed heeft. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de gronden pas uitgegeven.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 4

1. *De woonwagengemeenschap van Oldenzaal is op zoek naar uitbreiding en daarvoor lijkt de Parallelweg ruimte te bieden. Zij wensen om in dit stadium aan deze doelgroep ruimte te bieden binnen het plangebied. De woonwagengemeenschap stelt het op prijs als er aandacht wordt besteed in dit bestemmingsplan aan de doelgroepen. De locatie waar de wijzigingsbevoegdheid op is genomen, zou voor hen een passende locatie zijn om kavels te kopen en geen woningen te bouwen, maar woonwagens te plaatsen. Wel zijn de eisen onevenredig voor woonwagengebwoners die al een bestaande wagen wensen te plaatsen en vragen ze zich af of de beeldkwaliteitseisen voor hen niet*

onevenredig belemmerend zijn, gezien de wagens qua materialen, vormen en dergelijke minder flexibel zijn.

De gemeente moet naast de woningbouwopgave voor woonwagenbewoners ook andere woningbouwopgaven en ruimtelijke opgaven vervullen voor haar inwoners. Er zijn weinig ruimtelijke mogelijkheden om deze opgaven uit te voeren. Voor elke plek weegt de gemeente af waar vraag naar is, wat de ruimtelijke en financiële mogelijkheden zijn en wat het beste op die plek kan komen. Er zijn op dit moment meer opgaven dan er plekken beschikbaar zijn. Overigens bieden zowel het bestemmingsplan als de voorgenomen kavelverkoop gelijke kansen voor woonwagenbewoners ten opzicht van overige bewoners. Voor de verhuur van woonwagenlocaties (en sociale huurwoningen) is in Oldenzaal WBO Wonen de aangewezen partij. WBO Wonen heeft er geruime tijd geleden voor gekozen geen kavels op de Stakenbeek fase II af te willen nemen voor sociale woningbouw of anderszins. Indien alsnog zou blijken dat WBO wel interesse heeft blijft een afweging vanuit WBO in welke woningbouwopgave zij willen en kunnen voorzien.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Tot slot voegt betrokkene daar aan toe dat het behoefteonderzoek naar mening van de gemeenschap niet juist is uitgevoerd, nu 35 standplaatsen in hun ogen te weinig is. Elke wijk – zo ook in dit bestemmingsplan – zou ruimte moeten bieden voor een woonwagenlocatie.*

Er zijn op dit moment 10 woonwagenstandplaatsen (waarvan één standplaats nog verhuurd moet worden) en er komen 6 woonwagenstandplaatsen bij op de Graven Es. WBO Wonen en de gemeente hielden in 2021 een onderzoek onder mensen die geïnteresseerd zijn in een woonwagen. Daarnaast houdt WBO Wonen het aantal ingeschreven geïnteresseerden bij. Uit het onderzoek komt verder naar voren dat 25 personen die aan het afstammingsbeginsel voldoen belangstelling hebben voor een woonwagenstandplaats met een huur- of een koopwoonwagen, waarvan 92% geïnteresseerd is in een woonwagenlocatie in Oldenzaal. Is de lokale vraag naar woonwagenstandplaatsen groter dan het aantal woonwagenstandplaatsen, dan spannen gemeente en WBO Wonen zich in om het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden. Er zijn echter op dit moment meer opgaven dan er plekken beschikbaar zijn. Vooralsnog is gekozen voor flexibiliteit in het bestemmingsplan om op korte termijn in de vraagstukken te kunnen voorzien.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 5

1. *Wat betrokkene betreft gaat de voorkeur uit naar een variant waarbij de in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkte bestemming 'gemengd' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen', met het oog op eventuele verkoop van hun object op termijn. Maar voorlopig wensen zij de bestemming 'bedrijf' gehandhaafd op hun pand, waarbij zij instemmen met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor hun perceel.*

In het bestemmingsplan is gekozen voor enige flexibiliteit. In eerste plaats is bewust de keuze gemaakt voor een gemengde functie. De oude fabriekspanden van Zwartz hebben lange tijd de identiteit van het gebied bepaald en zijn dan ook cultuurhistorisch waardevol. Inpassing van (een deel van) deze panden is dan ook een belangrijke ambitie. Tegelijkertijd is het niet zeker of het technisch en financieel haalbaar is de panden te herontwikkelen en een passende functie te geven. Daarom is het raamwerk flexibel; de panden kunnen worden ingepast, maar ook een ontwikkeling zonder de voormalige bedrijfspanden is mogelijk. De ligging van de noord-zuidstraten en bouwvelden daartussen is hierop afgestemd. Zo kan vanuit het westen het gebied fasegewijs ontwikkeld worden en kan de beslissing over het al dan niet inpassen van de panden van Zwartz later genomen worden. Mochten de panden niet ingepast kunnen worden, is er een mogelijkheid om de bestemming door het college te laten wijzigen naar een woonbestemming. Ongeacht de bestemming

voor de panden van Zwartz is het mogelijk om de bestemming 'bedrijf' van de betrokkene voorlopig gehandhaafd te houden en bestaat er ook een mogelijkheid tot eventuele verkoop van het object op termijn.

Voorstel: plan handhaven.

1. *Betrokkene stelt dat de milieucategorie van hun gronden momenteel categorie 4 betreft. Met het oog op verhuurbaarheid van hun pand achten zij een afschaling naar milieucategorie 2 passender dan naar categorie 1. Dit zou ook meer in lijn zijn met de activiteiten die recentelijk hebben plaatsgevonden.*

Het voorgaande bestemmingsplan kende aan de locatie de bestemming 'Handel en Nijverheid I' toe. Het hield in dat de bedrijven volgens het bestemmingsplan geen beperking hadden in categorie. In de milieuwetgeving kan en zal deze beperking wel zijn opgelegd (via een melding of een vergunning) omdat er reeds bestaande woningen in de directe omgeving liggen. De bestaande woningen vormen al een beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande bedrijf van betrokkene ter plaatse. Vanwege de ingediende zienswijze is alsnog onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke situatie, om zodoende zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene. Er is gekeken naar de bestaande meldingen Activiteitenbesluit en is geconstateerd dat voor het perceel van de betrokkene in vol gebruik sprake is van een milieucategorie 3.1. Het betreft zowel in oude als nieuwe situatie een gemengd gebied. Daarmee zou een afstand van 30 meter tot een woonbestemming volgens de handreiking van de VNG passend kunnen zijn. Er zal sprake zijn van kortere afstand. In dit kader is vanuit de meest beperkende factor (geluid) een onderzoek verricht, welke is toegevoegd aan de toelichting. Hieruit volgt dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en de bestaande activiteit in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Waarbij de beperking wordt opgenomen dat in de toekomst alleen een vergelijkbaar bedrijf – dan wel een bedrijf in milieucategorie 1 kan worden gevestigd.

Voorstel: Het uitgevoerde akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen en de verbeelding aan te passen, door een aanduiding toe te voegen 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf'.

Zienswijze 6

1. *Betrokkene geeft aan dat ter hoogte van hun bestaande woning sprake is van bestaande parkeerproblematiek, waar in het ontwerpbestemmingsplan geen voorzieningen voor worden getroffen. Op hun eigen erf bestaat geen mogelijkheid om te parkeren. Als er in het openbaar gebied geen extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, zal dit de problematiek verergeren. Tevens heeft betrokkene verzocht een smalle strook grond aan de westzijde van hun perceel aan te kopen om daar hun auto voortaan op eigen erf te kunnen parkeren, en zo het parkeerprobleem (althans voor henzelf) op te lossen.*

Naar ons oordeel is in de omgeving geen sprake van een parkeerprobleem. Uit beoordeling van de locatie blijkt dat met name aan de Boeskottenlaan voldoende parkeerruimte ligt binnen 100 meter afstand van de woning van betrokkene. Deze 100 meter is een acceptabele loopafstand volgens onze nota parkeernormen. In die omgeving is sprake van openbare parkeerplaatsen, waardoor niet iedereen voor zijn eigen deur kan parkeren. De historisch bepaalde ligging van de woning van betrokkene aan de straat maak wel dat er in – dan wel bij - de bocht niet veilig geparkeerd kan worden. Maar iets verderop kan dat wel. Overigens wordt het straatprofiel bij de woning iets verbreed. Over het verzoek tot aankoop van de strook grond westelijk naast hun perceel kunnen wij pas een besluit nemen nadat duidelijk is wat de nieuwe functies en bebouwing van de Zwartz-locatie zijn, waarbij de ambitie is om de bestaande panden een nieuwe functie te geven. Als hier ruimte over mocht blijven kunnen wij het verzoek van betrokkene beoordelen, maar dat kan nog enkele jaren duren.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 7

1. *Betrokkene wenst op de bestemming 'bedrijf' zijn huidige milieucategorie te behouden. Een afschaling beperkt de verhuur-/verkoopbaarheid van het pand. Het bevreemt betrokkene dat zij buiten het plan zijn gehouden, zeker nu hun industriepand tussen woningen en appartementen zal komen te liggen en zij verzoeken om in de plannen opgenomen te worden.*

Het voorgaande bestemmingsplan kende aan de locatie de bestemming 'Handel en Nijverheid I' toe. Het hield in dat de bedrijven volgens het bestemmingsplan geen beperking hadden in categorie. In de milieuwetgeving kan en zal deze beperking wel zijn opgelegd (via een melding of een vergunning) omdat er reeds bestaande woningen in de directe omgeving liggen. De bestaande woningen vormen al een beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande bedrijf van betrokkene ter plaatse. Vanwege de ingediende zienswijze is alsnog onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke situatie, om zodoende zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van betrokkene. Er is gekeken naar de bestaande meldingen Activiteitenbesluit en is geconstateerd dat voor het perceel van de betrokkene in vol gebruik sprake is van een milieucategorie 3.1. Het betreft zowel in oude als nieuwe situatie een gemengd gebied. Daarmee zou een afstand van 30 meter tot een woonbestemming volgens de handreiking van de VNG passend kunnen zijn. Er zal sprake zijn van kortere afstand. In dit kader is vanuit de meest beperkende factor (geluid) een onderzoek verricht, welke is toegevoegd aan de toelichting. Hieruit volgt dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en de bestaande activiteit in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Waarbij de beperking wordt opgenomen dat in de toekomst alleen een vergelijkbaar bedrijf – dan wel een bedrijf in milieucategorie 1 kan worden gevestigd.

Voorstel: Het uitgevoerde akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen en de verbeelding aan te passen, door een aanduiding toe te voegen 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf'.

Zienswijze 8

1. *Aan de overzijde van het plangebied legt betrokkene een perron aan. Hoewel het perron geen onderdeel uit maakt van het ontwerpbestemmingsplan, wensen zij dit in de beschrijving/toelichting benoemd te hebben.*

Het klopt dat aan de overzijde van het plangebied een tijdelijk perron wordt aangelegd. Dit tijdelijke perron geeft niet meer milieuruimte en zal ook geen verdere gevolgen (mogen) hebben op de ontwikkelingen. De ontwikkeling heeft tijdens het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden, maar heeft geen gevolgen voor de planontwikkeling (nu niet meer rechten zijn verkregen en de inrichtingsgrenzen ten opzichte van het plangebied niet veranderen). Wij zien geen reden om de toelichting hierop aan te passen.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Onder 4.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderzoek naar het aanwezig emplacement. Betrokkene wenst dit – in samenhang met het geluid van doorgaand verkeer – te hebben onderzocht. Dit ontwerpbestemmingsplan mag de bestaande rechten niet beïnvloeden.*

Per abuis hebben wij bij het ontwerpbestemmingsplan het emplacement niet in de onderzoeken meegenomen. Aan de hand van de ingekomen zienswijze is alsnog een aangepast akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het emplacement is één lijn getrokken met de beoordelingskaders van de door betrokkene verkregen geldende omgevingsvergunning van 2012. Voor de geluidbelasting

vanwege het emplacement van ProRail wordt voldaan aan de in de omgevingsvergunning gestelde eisen. Het equivalent geluidsniveau ligt onder de 50 dB(A) voor de maximaal planologische mogelijkheden. Hiermee wordt per definitie ook voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor L_{night}. Ten opzichte van de conclusies in de ontwerpfase is – ook na cumulatie – geen wijziging tot stand gekomen en kan worden vastgehouden aan de voorzieningen die reeds waren voorgescreven. De zienswijzen van betrokkene heeft tot gevolg gehad dat een nieuw onderzoek onderdeel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorstel: het aangepaste onderzoek als bijlage bij de toelichting opnemen en verder het plan handhaven.

3. *Tot slot is betrokkene met de gemeente in gesprek over bestaande milieuruimte. Mogelijk wenst zij eventuele uitbreiding van de milieuruimte op het emplacement in de toekomst.*

Het bevoegd gezag heeft binnen de ruimtelijke ordening rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen, mits voldoende concreet. Hoewel betrokkene eventueel meer milieuruimte zou wensen, is dit nog niet voldoende concreet. In de toekomst zal beoordeeld moeten worden of die ontwikkelingen – eventueel met bepaalde maatregelen in het gebied – ook passend zijn op die locatie.

Voorstel: plan handhaven.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve hebben wij een aantal wijzigingen doorgevoerd:

1. In de toelichting zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd, welke hieronder worden toegelicht:
 - Er is een MER-besluit genomen op 30 augustus 2022, waarnaar een verwijzing miste in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daar wordt onder paragraaf 4.1 alsnog naar verwezen.
 - In bepaalde onderzoeken is verwezen naar 160 woningen en in andere naar 158. Er is alsnog gerekend met 158 woningen om elk onderzoek op elkaar aan te laten sluiten.
 - Onder paragraaf 3.4 ontbrak een toetsing aan het door de raad in augustus 2011 vastgestelde 'herijking Masterplan Oldenzaal Centraal'. Dit heeft alsnog plaatsgevonden en de conclusie is dat onderhavig plan daarmee in lijn is.
2. In de verbeelding is ambtshalve een wijziging doorgevoerd:
 - In de hoek van de Boerskottenlaan is de bestemming Verkeer iets ruimer neergelegd.
3. In de regels zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd
 - In de artikelen 9.1, sub d, 6.1 sub j, 7.1 sub e en 12.1 sub i is de tekst aangepast naar “*voorzieningen van algemeen nut, waaronder mede (al dan niet ondergrondse) afvalcontainers*”.
 - Artikel 16.1 is gewijzigd van “*Binnen het plangebied moet, de bestaande watergang daarbij niet meegerekend, minimaal 20 mm per m² afvoerend verhard oppervlak aan waterberging worden gerealiseerd*” naar “*Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het meest recente Gemeentelijke Rioleringsplan van de gemeente Oldenzaal.*”. Daarmee wordt – ook in de toekomst – voldaan aan de bedoeling van het gemeentelijk rioleringsplan.
 - In artikel 17.2 is de hoogte van de geluidswal aangepast naar minimaal 5 meter, met een minimale lengte van 400 meter, aangepast aan de conclusie van het akoestisch onderzoek op basis van het spoor.

Advies

Wij stellen u voor:

1. om aan de zienswijze tegemoet te komen door het uitgevoerde akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen en de verbeelding aan te passen, door een aanduiding toe te voegen 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf' en specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf' ter plaatse van de bestaande bedrijfslocaties aan de Boerskottenlaan binnen het plangebied;
2. de voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.' aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 19 juni 2023 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 20 juni 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers P.G. Welman

Bijlagen

1.	Toelichting
2.	Regels
3.	Verbeelding
4.	Zienschijzen 1 t/m 8 - anoniem

Nr. 1286



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023, nr.21/3, reg.nr. INTB-23-05934;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. om aan de zienswijzen tegemoet te komen door het uitgevoerde akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen en de verbeelding aan te passen, door een aanduiding toe te voegen 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf' en specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf' ter plaatse van de bestaande bedrijfslocaties aan de Boerskottenlaan binnen het plangebied;
2. de voorgestelde ambtshalve wijzigingen conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023 over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.' , identificatie: NL.IMRO.0173.BP06005-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 26 juni 2023

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman