

Nr. 888

De raad van de gemeente Oldenzaal;



gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019, nr. 10V/3, reg.nr. INTB-19-04022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de ingekomen zienswijzen conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019 tegemoet te komen en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Centrum De Thij', identificatie NL.IMRO.0173.BP08028-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.
3. voor de herinrichting van de openbare ruimte in het winkelcentrum een krediet beschikbaar te stellen van € 1.870.000,00 en dit te dekken uit de Reserve herinrichting De Thij.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 april 2019,

de griffier,

J.H. Brokers

de voorzitter,

P.G. Welman

Bijlagen 2019
19 maart 2019
nr. 10V/3
reg.nr. INTB-19-04022
Bijlagen: 5

Agendapunt: 7



Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Centrum De Thij en het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte rond het winkelcentrum

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Zoals u weet is op basis van de uit 2008 daterende wijkvisie De Thij lang gewerkt aan de revitalisering van het Centrum De Thij. De afgelopen jaren is er veel overleg geweest met alle bij deze herontwikkeling betrokken partijen (Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum De Thij, WBO Wonen, Albert Heijn en omwonenden).

Met name bij WBO Wonen, de winkeliers en de klankbordgroep is er hierdoor een groot draagvlak ontstaan voor deze herontwikkeling.

Eind vorig jaar is met betrokken partijen overeenstemming bereikt over de herontwikkeling hiervan. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn de uitbreiding van de AH-supermarkt, de realisatie van een nieuw bouwblok maatschappelijk, de sloop van de Emmauskkerk en de sloop van twee huurwoningen van WBO Wonen ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte. In de raadsinfbrief van 20 december 2018 hebben wij u hierover uitgebreid geïnformeerd. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar.

De herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Centrum De Thij. Dit betekent dat dit plan dient te worden gewijzigd om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Op verzoek van AH heeft u op 28 december 2017 verder besloten om de gemeentelijke coördinatie-regeling van toepassing te verklaren op de renovatie en uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt in het winkelcentrum en in ieder geval de volgende besluiten te coördineren:

- a. de wijziging van het geldende bestemmingsplan Centrum De Thij;
- b. de omgevingsvergunningen op grond van de artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bestemmingsplan Centrum De Thij heeft niet alleen betrekking op het winkelcentrum, maar ook op de direct omgeving. Het plan voorziet in de revitalisering van het winkelcentrum, waarbij het globaal om de volgende ontwikkelingen gaat:

- behoud en renovatie van de bestaande winkels;
- het renoveren en uitbreiden van de bestaande AH-supermarkt;
- nieuwbouw in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies en/of wonen op de begane grond en (zorg)appartementen op begane grond/verdiepingen;
- het herinrichten van het openbare gebied.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen', 'reclame' en 'uitweg aanleggen of wijzigen' en maakt de renovatie en uitbreiding van de AH-supermarkt mogelijk.

Procedure

Het ontwerpplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vanaf 9 januari 2019 zes weken lang ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen naar voren gebracht, terwijl tegen de ontwerp-omgevingsvergunning geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Inhoud zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Deze zienswijze is ingediend door een aantal bewoners van de Peterskampaan en heeft betrekking op de realisatie van een tweede afvalinzamelingspunt (milieuplein) bij het winkelcentrum achter hun woningen. Betrokkenen stellen vraagtekens bij de noodzaak om een tweede afvalinzamelingspunt bij het winkelcentrum te realiseren en vrezen hiervan lawaai- en stankoverlast. Verder vinden zij de locatie hiervan met het oog op veiligheid niet ideaal.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op gronden met de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' nutsvoorzieningen te realiseren, waarvan de hoogte maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 25 m2 per voorziening mag bedragen. Afvalinzamelingspunten (milieupleintjes) zijn (standaard) nutsvoorzieningen bij een winkelcentrum. De locatie van en het aantal afvalinzamelingspunten zijn in het bestemmingsplan niet (juridisch) vastgelegd.

Een afvalinzamelingspunt kan pas worden aangelegd, nadat de locatie hiervan in een concreet besluit op basis van de Afvalstoffenverordening door ons college is aangewezen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht staat tegen dit aanwijzingsbesluit bezwaar en beroep open.

Het is inderdaad onze bedoeling om bij het winkelcentrum een tweede milieupleintje te realiseren, omdat de capaciteit van het huidige milieupleintje te klein is. Ondanks een hoge frequentie van ledigen komt het regelmatig voor dat de containers vol zijn. De aanleg van een tweede milieupleintje aan de andere zijde van het winkelcentrum lost dit probleem op. Omdat er aan beide zijden van het winkelcentrum parkeergelegenheid is vinden wij het logisch om het nieuwe milieupleintje in het westelijk parkeerdeel aan te leggen. Hoewel de ruimte beperkt is zien wij voldoende mogelijkheden om in dit plandeel een milieupleintje aan te leggen zonder dat omwonenden hiervan (onaanvaardbare) overlast ondervinden.

Het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rond het winkelcentrum voorziet op dit moment inderdaad nog in de aanleg van dit tweede milieupleintje achter de woningen van betrokkenen. Een definitief besluit hebben wij echter nog niet genomen.

Wij zeggen u toe, dat wij voordat wij een definitieve locatie voor het tweede milieupleintje aanwijzen wij eerst met de omwonenden daarvan in overleg gaan over de inpassing en dan zullen bezien welke concrete locatie op basis van de Afvalstoffenverordening wordt aangewezen

Tegen dit aanwijzingsbesluit op grond van de Afvalstoffenverordening staat bezwaar en beroep open.

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat :

1. de locatie voor dit tweede afvalinzamelingspunt (milieupleintje) nu nog niet vastligt en er voldoende mogelijkheden zijn om tot de aanleg hiervan over te gaan zonder dat omwonenden hiervan (onaanvaardbare) overlast ondervinden;
2. betrokkenen tegen het concrete aanwijzingsbesluit op grond van de Afvalstoffenverordening voldoende rechtsbescherming genieten.

Zienswijzen 2, 3 en 4

Samenvatting

Deze zienswijzen zijn afkomstig van 57 bewoners van de Willem Dingeldeinstraat. Betrokkenen geven aan dat zij voor het overgrote deel kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Alleen tegen het nieuwe bouwblok 'gemengd' hebben zij de volgende bezwaren:

- de bouw hiervan heeft negatieve gevolgen voor de leefomgeving, doordat inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden, de lichtinval c.q. de bezonning wordt verminderd en het gevoel van opgesloten zitten tussen hoge muren;
- de toegankelijkheid voor hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance e.d. wordt verminderd;
- de locatie is door de ligging grenzend aan een parkeerterrein en door het ontbreken van een behoorlijke tuin niet geschikt voor zorgwoningen;

Samenvattend pleiten betrokkenen er voor om op deze plek geen nieuwbouw te plegen, maar een ruim overzichtelijk plein aan te leggen met goede speelvoorzieningen en een goede groenvoorziening.

Reactie

Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw in twee bouwlagen in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies op de begane grond (circa 800 m²) en maximaal 24 (zorg)woningen op begane grond en verdieping. De ruimte voor dit nieuwe bouwblok is ontstaan door de sloop van 't Noaberhoes met gymzaal en de Emmauskerk, waarbij het nieuwe bouwblok ongeveer 30 meter is verschoven. Het bebouwd oppervlak wordt bijna gehalveerd; van ongeveer 1.340 m² bebouwd oppervlak naar 700 m² bebouwd oppervlak.

In stedenbouwkundig opzicht vormt dit nieuwe bouwblok een goede begrenzing van de openbare ruimte voor het winkelcentrum. De afmetingen van deze openbare ruimte zijn ongeveer 70 x 40 meter. Zonder dit bouwblok zou een plein van ongeveer 140 x 40 meter ontstaan. Deze afmetingen bieden geen prettig verblijfsklimaat (ter vergelijking: de Ganzenmarkt meet ongeveer 95 x 60 meter en de Grote Markt ongeveer 50 x 40 meter).

Functioneel past de ontwikkeling van de nieuwe maatschappelijke en/of commerciële functies binnen de behoefte om te komen tot een evenwichtig, eigentijds, breed en centraal gelegen voorzieningenniveau in De Thij. Daarmee ontstaat er een volledig voorzieningenaanbod voor de inwoners van De Thij.

Verder sluit de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan op het coalitieprogramma 2018-2022, waarin wordt gestreefd naar levensloopbestendige wijken met een flexibel aanbod van nieuwe woningen voor alle doelgroepen en extra aandacht voor wonen met zorg.

In de vorig jaar door Companen opgestelde huisvestingsopgave Wonen met Zorg is geconstateerd dat er op korte termijn een tekort ontstaat aan woningen voor ouderen die zorg behoeven. Ook voor verstandelijk gehandicapten en mensen die psychiatrische hulp nodig hebben is er nu sprake van een tekort. Het nieuwe bouwblok biedt een van de weinige mogelijkheden in De Thij om in de vraag naar wonen met zorg te voorzien op deze centrale plek in de wijk. Wij zijn daarom van plan om op korte termijn te starten met de voorbereidingen om te komen tot realisatie van dit nieuwe bouwblok.

Positie/omvang van het nieuwe bouwblok

Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven vormt dit nieuwe bouwblok een goede begrenzing van de openbare ruimte.

Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en als gedeeltelijke tegemoetkoming aan de zienswijze van betrokkenen stellen wij u voor om het bouwblok als volgt aan te passen:

- een verplichte oriëntatie van de woningen op het westelijk gelegen parkeerterrein en het oostelijk gelegen openbaar groen;

- het maximaal (zorg)woningen terug te brengen tot 16 woningen;
- het bouwblok aan de zijde van het parkeerterrein met ongeveer 15 meter in te korten en de aldus beschikbaar gekomen ruimte te bestemmen tot 'verkeer en verblijfsgebied'; dit maakt een groene invulling mogelijk.

Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit van de woningen verbeterd, maar wordt ook deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van betrokkenen.

Belangenafweging

- Het nieuwe bouwblok vormt een goede begrenzing van de openbare ruimte rond het winkelcentrum en is daarom uit stedenbouwkundige overwegingen gewenst;
- functioneel voorzien de hierin gedachte functies aan de behoefte aan dienstverlening en (zorg)wonen en is deze plek een van de weinige mogelijkheden in De Thij om hierin te voorzien;
- met de verplichte oriëntatie van de woningen en het terugbrengen van het maximale aantal van 24 tot 16 wordt geen (onevenredige) inbreuk op de privacy van omwonenden gedaan;
- doordat het bouwblok noordelijk van de bestaande woningen ligt wordt de lichtinval/bezonnings niet of nauwelijks aangetast;
- met het inkorten van het bouwblok met ongeveer 15 meter wordt de (ruimtelijke) kwaliteit verbeterd en wordt tegemoet gekomen aan het 'gevoel van opgesloten zitten';
- de toegankelijkheid voor nooddiensten is voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing via de Johanna van Burenlaan als via de Willem Dingeldeinstraat, alsmede via de centrale parkeer-ruimte voldoende gewaarborgd.

Wij stellen u daarom voor om aan de zienswijze tegemoet te komen door de verplichte oriëntatie van de woningen op het westelijk gelegen parkeerterrein en het oostelijk gelegen openbaar groen, het aantal woningen terug te brengen van 24 naar 16 en het bouwblok aan de zijde van het parkeerterrein met ongeveer 15 meter in te korten en voor het overige ongegrond te verklaren.

De verkleining van dit bouwblok, inclusief het terugbrengen van het maximale aantal woningen betekent voor de gemeente enerzijds een inkomstenderving en anderzijds een verhoging van de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De inkomstenderving bestaat uit de (normatieve) afname van de opbrengstpotentie met 33%, terwijl de vermindering van het aantal woningen de aantrekkelijkheid hiervan voor ontwikkelaars/beleggers kan verkleinen (lagere exploitatiemogelijkheden).

De kostenverhoging wordt geraamd op € 30.000,00. Deze kosten kunnen worden gedekt uit een bijdrage uit de Reserve Wonen en Stedelijke Vernieuwing van € 30.000,00 (herstructurering openbare ruimte).

Kredietvoorstel herinrichting openbare ruimte Centrum De Thij

Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch opheffen van de kerk, het voormalige wijkcentrum 't Noabershoes met gymzaal en 2 woningen. In het centrum wordt de supermarkt, op verzoek van de exploitant uitgebreid met circa 455 m2 en wordt voorzien in de bouw van een woonzorgcomplex. De ondergrond hiervan is eigendom van de gemeente.

De openbare ruimte in het winkelcentrum wordt opnieuw ingericht. Hierbij is voorzien in de totale behoefte van parkeren. De in te richten ruimte bestaat uit de omgeving rondom de uitgebreide supermarkt, het binnenplein van het winkelcentrum inclusief de omgeving van het nieuwe woonzorgcomplex. Ook de huidige parkeerplaatsen ten westen van het winkelcentrum vallen hieronder. Daarnaast wordt de Johanna van Burenlaan heringericht.

Kosten

De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte worden voor de volgende onderdelen geraamd op:

Fase 1 - Centrum rondom de winkels	€ 1.596.000,00
Fase 2 - Johanna van Burenlaan tussen de plateau's	€ 198.000,00
Fase 3 - Herinrichting gebied tussen nieuwe bouwblok en bestaande woningen Willem Dingeldeinstraat	€ 76.000,00
Totaal benodigd	€ 1.870.000,00

Fase 2 en 3 zijn in een later stadium tijdens de planvorming door de projectpartijen aan het plangebied toegevoegd, maar waren geen onderdeel van de oorspronkelijke raming (kostenniveau 2011) bij de aanwijzing van de projectreserve in 2011.

Beschikbare middelen

Verkoop ondergrond supermarkt	€ 283.000,00
Reserve herinrichting De Thij	€ 1.330.000,00
Bijdrage Fonds Stadsuitleg (De aanpassing van de gehele Johanna van Burenlaan, inclusief de plateau's bedraagt ongeveer € 364.000,00. De Johanna van Burenlaan maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur, waardoor een bijdrage vanuit het Fonds Stadsuitleg van 50% reëel is)	€ 182.000,00
Bijdrage vanuit de post verkeersaanpassingen (met de aanpassing van de Johanna van Burenlaan kan er werk met werk worden gemaakt, waardoor een bijdrage vanuit de post verkeersaanpassingen mogelijk is)	€ 45.000,00
Bijdrage Reserve Wonen en Stedelijke Vernieuwing	€ 30.000,00
Totale Dekking	€ 1.870.000,00

Wij stellen u voor om een krediet beschikbaar te stellen van € 1.870.000,00, dit conform bovenstaand voorstel te dekken en deze dekkingsmiddelen hierna over te hevelen naar de reserve herinrichting De Thij. De projectkosten bestemmingsplan c.a. zijn geraamd en worden verantwoord onder de post bestemmingsplannen van de Algemene Dienst.

Voorstel

1. Aan de ingekomen zienswijzen tegemoet te komen conform ons voorstel en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Centrum De Thij, identificatie NL.IMRO.0173.BP08028-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.
3. Voor de herinrichting van de openbare ruimte in het winkelcentrum een krediet beschikbaar te stellen van € 1.870.000,00 en dit te dekken uit de Reserve herinrichting De Thij.

In de vergadering van het politiek forum van 1 april 2019 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 4 april 2019

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra

P.G. Welman

Bijlagen

- 4 zienswijzen
- bestemmingplan Centrum De Thij

Nr. 888



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019, nr. 10V/3, reg.nr. INTB-19-04022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. aan de ingekomen zienswijzen conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019 tegemoet te komen en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Centrum De Thij', identificatie NL.IMRO.0173.BP08028-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.
3. voor de herinrichting van de openbare ruimte in het winkelcentrum een krediet beschikbaar te stellen van € 1.870.000,00 en dit te dekken uit de Reserve herinrichting De Thij.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 april 2019,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman