

Bijlagen 2013
4 februari 2014
nr. 5/7
reg.nr. INTB-14-01191

Agendapunt: 7

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het
bestemmingsplan Bedrijventerrein De Essen

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein De Essen en de daaraan grenzende woningen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bentheimergraven en de Zandbreeweg, aan de oostzijde door de Weerselosestraat, aan de zuidzijde door de provinciale rondweg en aan de westzijde door een groenstrook met daarachter de Operalaan. Het plan voorziet met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een nieuwe ontwikkeling op de locaties Thorbeckestraat 79 t/m 93 en Thorbeckestraat 114 t/m 139. Verder is ter plaatse van de locatie Zandbreeweg 6 de vestiging van een gezondheidscentrum voorzien. Voor het overige is het plan voornamelijk conserverend van karakter.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2013 zes weken lang ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen naar voren gebracht.

1. De N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162 te 7400 AD Deventer
2. De heer [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED] Oldenzaal
3. Mevrouw mr M.H. Blokvoort van Blokvoort Advocatenkantoor B.V., Papenstraat 17 te 7411 NA Deventer, namens de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te De Lutte, de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te Oldenzaal en de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te Oldenzaal
4. Imotep b.v., Zandbreeweg 10a te 7577 BZ Oldenzaal, namens [REDACTED], wonende [REDACTED] te Oldenzaal
5. De heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] Oldenzaal
6. Fransen Groep b.v., Postbus 32 te 7570 AA Oldenzaal

Inhoud

Onderstaand volgt per zienswijze een samenvatting en een antwoord.

1. De N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162 te 7400 AD Deventer

Samenvatting

De Nederlandse Gasunie vraagt om artikel 13 van de planregels (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') zodanig aan te passen dat de veiligheid van de hoge druk gasleiding, de personen in de nabijheid van de leiding en het bedrijfszekere gastransport onder alle omstandigheden worden gegarandeerd.

Bestemmingsomschrijving

Vraag

Gevraagd wordt om aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen dat de bij de hoge druk aardgasleiding behorende belemmeringstrook ook onder de bestemmingsomschrijving valt.

Antwoord

Aan artikel 13.1.1, onder a wordt de zinsnede 'met bijbehorende belemmeringstrook' toegevoegd.

*Afwijken bouwregels**Vraag*

Gevraagd wordt om de term 'bouwregels' toe te voegen aan de titel van artikel 13.3. Verder wordt gevraagd om de afwijkmogelijkheid van artikel 13.3 te beperken conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juni 2012.

Antwoord

Het toevoegen van de term 'bouwregels' is niet mogelijk, omdat de gemeente gebonden is aan de verplichte redactie van de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). De SVBP biedt niet de mogelijkheid om eigen titels van leden op te nemen. Gelet op het primaat van het begrip 'gebruik' in het bestemmingsplan is er voor gekozen om deze afwijking van zowel het gebruik als van de bouwregels te scharen onder 'afwijken van de gebruiksregels'. Voor de volledigheid zijn kwetsbare objecten uitgesloten en is toegevoegd dat de leiding niet mag worden geschaad.

Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

De term 'onevenredig' is verwijderd. Ook is het woord 'blijvend' geschrapt, omdat op deze manier het beste wordt aangesloten op artikel 14, 3^e lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin staat letterlijk.

'Voor zover in een bestemmingsplan de bevoegdheid wordt opgenomen om in afwijking daarvan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook toe te staan, wordt daarbij bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.'

Verder is aan artikel 13.4.1 sub a de zinsnede 'en overige groundbewerkingen' toegevoegd en is artikel 13.4.4 uitgebreid met de volgende uitzondering.

- Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

2. De heer [REDACTED] te [REDACTED] Oldenzaal

Samenvatting

De heer [REDACTED] merkt op dat er voor het pand Thorbeckestraat 88 op 14 augustus 2003 een vrijstelling van het detailhandelsverbod is afgegeven. Hij vraagt om dit als aanduiding op de plankaart op te nemen.

Antwoord

Op 14 augustus 2003 hebben wij aan Tegama Automaterialen en Gereedschappen vrijstelling van het detailhandelsverbod verleend voor de verkoop van automaterialen vanuit het pand Thorbeckestraat 88. Hierin is nog steeds een winkel in automaterialen gevestigd.

Een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan is dat de aanwezige (legale) functies en aanwezige (legale) bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Op basis hiervan zijn de in het plangebied aanwezige specifieke vormen van detailhandel, zoals detailhandel in wintersportartikelen en woningstofferij via een aanduiding op de verbeelding en een beschrijving hiervan in de bestemmingsomschrijving positief bestemd.

Voorgesteld wordt om ter plaatse van het perceel Thorbeckestraat 88 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – automaterialen' op de verbeelding te plaatsen en de bestemmingsomschrijving uit te breiden met 'een winkel voor automaterialen'.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

3. Mevrouw mr M.H. Blokvoort van Blokvoort Advocatenkantoor B.V., Papenstraat 17 te 7411 NA Deventer, namens de heer [REDACTED], wonende aan [REDACTED] te De Lutte, de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te Oldenzaal en de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te Oldenzaal

Samenvatting

Betrokkenen zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel met opstallen aan de Thorbeckestraat 93 en kunnen zich niet verenigen met de aan dit perceel toegekende bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Verder richt de zienswijze zich tegen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone wijzigingsgebied'.

Betrokkenen vinden dat deze bestemmingen niet stroken met de in het verleden gemaakte afspraken, waarbij met de heer [REDACTED] in het kader van de aanleg van de rotonde Essenlaan-Rondweg is afgesproken dat aan dit perceel in de toekomst een bestemming zou worden toegekend die in ieder geval de bouw van kantoren in 3 of 4 lagen mogelijk maakt. De thans toegekende bestemmingen zijn hiermee in strijd.

Betrokkenen zijn niet tevreden met de in het plan opgenomen mogelijkheid om deze bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', omdat zij op grond van de gemaakte afspraken menen recht te hebben op een 'directe' bestemming en omdat de bestemming 'Bedrijventerrein' ook geen recht doet aan de gemaakte afspraken.

Antwoord

Om een einde te maken aan de verkeersonveilige situatie op de kruising Essenlaan-Thorbeckestraat is in 2003 een rotonde aangelegd. In het kader van de aanleg van deze rotonde is de familie [REDACTED], destijds wonende aan de [REDACTED] (vrijwillig) verplaatst en hebben betrokken dit perceel gekocht ten behoeve van kantoorontwikkeling. De door de gemeente met betrokkenen gemaakte afspraken zijn vastgelegd in onze brief van 1 maart 2005. De belangrijkste afspraken hieruit zijn:

- De gemeente verkoopt een gedeelte van het perceel dat is gelegen tussen de rotonde en het perceel Thorbeckestraat 93 ter grootte van circa 280 m².
- De gemeente heeft de inspanningsverplichting om op de locatie [REDACTED], inclusief het door de gemeente te verkopen perceel, haar medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming waarbij de bouw van kantoren in maximaal drie of vier bouwlagen op de kop aan de Essenlaan en twee bouwlagen daarachter mogelijk zou worden; de huidige woonbestemming zou dan komen te vervallen.
- De overeenkomst voor koop en verkoop zal aan betrokkenen worden aangeboden op het moment dat door ons wordt ingestemd met het door u te realiseren bouwplan en er geen belemmeringen bestaan om de bestemming van de betrokken percelen te wijzigen in kantoren.

In vervolg hierop hebben wij op 29 maart 2005 een stedenbouwkundige visie voor het gebied rondom deze rotonde (het entreegebied van De Essen) vastgesteld, die onder meer voorziet in de randvoorwaarden voor de bouw van een kantoor ter plaatse; deze visie is op 11 mei 2005 ter kennis gebracht van de commissie Stedelijke Ontwikkeling. Hierna stopt de ontwikkeling; waarschijnlijk vanwege wegvallende vraag naar nieuwe kantoren, die later nog is versterkt door de economische recessie.

Betrokkenen zijn er sindsdien niet in geslaagd om een kantorenontwikkeling ter plaatse van de grond te krijgen. Laatstelijk in 2011 hebben betrokkenen nog geprobeerd een kantoorgebouw ten behoeve van een accountant te realiseren. Tot een daadwerkelijke ontwikkeling is het niet gekomen.

Thans maken de gewijzigde stedenbouwkundige inzichten een kantorenontwikkeling ter plaatse onwenselijk.

Een kantorenontwikkeling op deze locatie is namelijk in strijd met de op 23 april 2012 door uw raad vastgestelde Kantorenvisie Netwerkstad Twente, waarin onder meer de volgende twee beleidsafspraken zijn gemaakt;

Beleidsafpraak 1: Inzet op twee typen kantoorlocaties

Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantoorlocaties, namelijk Centrum/stationslocaties en stadsrandlocaties. Voor Oldenzaal betreft dit de gebieden Stationslocatie Oldenzaal-Centraal en Jufferbeek-Zuid.

Buiten deze locaties zal nieuwbouw en vernieuwbouw worden ontmoedigd.

Beleidsafpraak 2: Geen nieuwe kantoorlocaties (plancapaciteit) toevoegen

Gemeenten nemen buiten de prioritaire locaties (beleidsafpraak 1) geen nieuwe kantoorplannen meer in voorbereiding. Een uitzondering kan worden gemaakt voor monumentale panden die door een kantoorfunctie kunnen worden behouden.

Een kantorenontwikkeling ter plaatse is kortom niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet wel aan de huidige stedenbouwkundige inzichten. Het plan biedt betrokkenen de mogelijkheid om – nadat conform de eerder gemaakte afspraken overeenstemming is bereikt over het te realiseren bouwplan – de locatie te herontwikkelen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Imotep b.v., Zandbreeweg 10a te 7577 BZ Oldenzaal, namens de heer [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] te Oldenzaal

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Thorbeckestraat 76. Het bestemmingsplan merkt dit perceel aan als bedrijventerrein met aanduiding bedrijfswoning. Gevraagd wordt om de aanduiding bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Antwoord

Wonen is langs de Weerseloseweg de belangrijkste functie, terwijl langs de Thorbeckestraat sprake is van een menging van wonen en bedrijven. Het wijzigen van de functie bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming stuit daarom niet op stedenbouwkundige bezwaren. Wel kan dit leiden tot beperkte gebruiksmogelijkheden voor het aangrenzende deel van het bedrijfsterrein. Uit het ter zake ingestelde onderzoek blijkt, dat alleen de gebruiksmogelijkheden het perceel Thorbeckestraat 76 zelf worden beperkt, zodat derden hierdoor niet in hun belangen worden getroffen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

5. De heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te [REDACTED] Oldenzaal

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Thorbeckestraat 84.

Betrokkene vraagt om ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden op/voor zijn bedrijfsperceel. Verder vraagt hij om behoud van de drie parkeerplaatsen op gemeentegrond en om een spoedige uitvoering van het bodemsaneringsplan.

Antwoord

Hieronder gaan wij hierop puntsgewijs in.

1. De betreffende drie parkeerplaatsen liggen op gemeenteground en krijgen een verkeersbestemming. De parkeerplaatsen blijven dus behouden.
2. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens mogelijk (artikel 4.3.1, onder b planregels).
3. Een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan is dat de aanwezige (legale) functies en aanwezige (legale) bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Op basis hiervan zijn de in het plangebied aanwezige specifieke vormen van detailhandel via een aanduiding op de verbeelding en een beschrijving hiervan in de bestemmingsomschrijving positief bestemd.
Ter plaatse is een landbouwtechniekbedrijf gevestigd. Voor het uitoefenen van detailhandel ter plaatse is geen vrijstelling van het detailhandelsverbod verleend, zodat er bij honorering sprake is van uitbreiding van reguliere detailhandel; dit is in strijd met het in de Detailhandelsvisie neergelegde beleid. De ondergeschikte (detailhandels)verkoop van landbouwvoertuigen aan derden past wel binnen de Detailhandelsvisie. De ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten, alsmede de ondergeschikte detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen wordt standaard als afwijkmogelijkheid in de Oldenzaalse bedrijvenbestemmingen opgenomen. Wij hebben geconstateerd dat dit in het voorliggende plan abusievelijk achterwege is gebleven. Voorgesteld wordt om deze (gebruiks)afwijkmogelijkheden alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.
4. Conform uw beleid laat het bestemmingsplan de bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen niet toe; dit in verband met de milieuconsequenties voor aangrenzende bedrijven. Betrokkene wordt hierdoor niet zijn bestaande rechten getroffen, omdat hij ook volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'De Essen, 3^e wijziging' geen bedrijfswoning ter plaatse mag realiseren; dit plan laat weliswaar de bouw van een dienstwoning toe op een bedrijfsperceel van ten minste 5.000 m², maar het perceel van betrokkenen is te klein (ongeveer 900 m²).
5. In de op 23 april 2013 door u vastgestelde Kantorenvisie is vastgelegd dat buiten de gebieden Stationslocatie Oldenzaal-Centraal en Jufferbeek-Zuid geen ruimtelijke medewerking wordt verleend aan nieuwe kantoorplannen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om ter plaatse een kantoor te realiseren, omdat dit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Overigens wordt betrokkene ook hierdoor niet in zijn bestaande rechten getroffen, omdat het geldende bestemmingsplan de bouw van een (zelfstandig) kantoor ook al niet toelaat.
6. Ter hoogte van de percelen Thorbeckestraat 82-84 is op gemeenteground een bodemverontreiniging geconstateerd. Op ons verzoek hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel – als bevoegd gezag – de ernst en de urgentie van de sanering vastgesteld. In haar beschikking van 21 november 2011 concluderen Gedeputeerde Staten dat er weliswaar sprake is van een ernstige verontreiniging, maar dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mensen, het ecosysteem en op verspreiding van de verontreiniging. Dit betekent dat conform bestaand beleid deze bodemverontreiniging pas wordt gesaneerd als er graafwerkzaamheden ter plaatse worden verricht (bijvoorbeeld riolering).

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren (punt 3) en voor het overige ongegrond te verklaren (de punten 1, 2, 4, 5 en 6) en het bestemmingsplan aldus gewijzigd vast te stellen.

6. Fransen Groep b.v., Postbus 32 te 7570 AA Oldenzaal

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen de aan het eigen bedrijfsperceel, Thorbeckestraat 106/Zandbreeweg 4 en aan het naastgelegen perceel Zandbreeweg 6 toegekende bestemmingen.

Percelen Thorbeckestraat 106 en Zandbreeweg 4

Gevraagd wordt om de bestemmingsbeschrijving aan te vullen met de functie kantoor ten behoeve van autorischool Brunen en de omschrijving detailhandel aan te vullen met de verkoop van meubels, keukens, badkamers, (houten, aluminium en kunststof) kozijnen, ramen en deuren en de verkoop van glas, verf en behang.

Perceel Zandbreeweg 6

Met de komst van een gezondheidscentrum verblijven kwetsbare groepen ter plaatse. Betrokkene vreest voor parkeerdruk en gebruiksbeperkingen.

*Antwoord***Percelen Thorbeckestraat 106 en Zandbreeweg 4**

Een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan is dat de aanwezige (legale) functies en aanwezige (legale) bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Op basis hiervan zijn de in het plangebied aanwezige specifieke vormen van detailhandel via een aanduiding op de verbeelding en een beschrijving hiervan in de bestemmingsomschrijving positief bestemd.

Betrokkene oefent al decennia lang ter plaatse detailhandel uit in glas, verf en behang.

Op 22 december 1992 hebben wij besloten om naast de bestaande detailhandel in verf, glas en behang de detailhandel in de volgende soorten goederen te gedogen:

- hoogwaardige woningtextiel (harde en zachte vloerbedekking);
- vitrages en valletjes;
- overgordijnen en rails e.d.;
- tapijten;
- dekbedovertrekken;
- zonweringsproducten.

Betrokkene heeft eerder op 14 juli 2006 de gemeente gevraagd om voor de locaties Zandbreeweg 4 en Thorbeckestraat 106 het bestemmingsplan De Essen te herzien ten behoeve van detailhandel. Daar is geantwoord dat in 'n toekomstige herziening van het bestemmingsplan de uitgangspunten, zoals verwoord in de Detailhandelsvisie zullen worden betrokken; uitgangspunt hiervan is de bescherming van het winkelapparaat in de binnenstad en de buurtwinkelcentra (geen nieuwe detailhandel toestaan) en een terughoudend beleid ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen.

Op 21 januari 2014 is op locatie met de heer [REDACTED] ambtelijk gesproken over zijn zienswijze. Daarbij is samen het volgende geconstateerd/geconcludeerd:

1. De ter plaatse gevestigde autorisatieschool Brunen verhuist dit jaar, zodat de bestemmingsomschrijving hierop niet meer hoeft te worden aangepast.
2. Naast de uitoefening van detailhandel uitgeoefend in glas, verf, behang en woningstoffering wordt ook detailhandel in ramen en deuren uitgeoefend.
3. Verder worden bedrijfsmatig interieuradviezen verstrekt, waarbij incidenteel meubels, keukens, maar ook badkamers worden verkocht. Behalve één door een derde geplaatste keuken en enkele in de winkel geplaatste stoelen zijn deze goederen niet ter plaatse aanwezig; voor zover nodig worden kopers verwezen naar de betreffende verkooppunten. De vraag is daarom of deze incidentele verkoop van meubels, keukens en badkamers in dit kader moet worden aangemerkt als detailhandel. Op grond van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden geconcludeerd, dat voor zover detailhandelsactiviteiten vanaf een bepaald perceel geen ruimtelijke uitstraling hebben zij om die reden niet strijdig zijn met een bestemmingsplan. Pas als de goederen, in dit geval meubels, keukens en badkamers, ter plaatse worden getoond of kunnen worden afgehaald en ter plekke kunnen worden afgerekend is er sprake van een winkel in meubels, keukens en badkamers. Dit is hier niet het geval, zodat er geen sprake is van detailhandel.

Voorgesteld wordt de aanduiding detailhandel aan te vullen met detailhandel in ramen en deuren.

Perceel Zandbreeweg 6

Het nu nog geldende bestemmingsplan "De Essen, 3^e wijziging" laat de komst van een gezondheidscentrum toe. Op basis hiervan heeft de huisartsenpraktijk Oostindjer op 23 mei 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van het bestaande kantoorgebouw tot een gezondheidscentrum voor de eerste-lijns zorg. Op 31 juli 2012 is aan de huisartsenpraktijk een omgevingsvergunning verleend.

Het gezondheidscentrum is niet gerealiseerd en zal blijkens van de heer [REDACTED] ontvangen informatie ook niet worden gerealiseerd.

Dit betekent dat de op de verbeelding geplaatste aanduiding 'sm-gc specifieke vorm van maatschappelijk - gezondheidscentrum' kan worden geschrapt. Wij stellen u voor dit ook te doen omdat de situering van een gezondheidscentrum ten opzichte van garage Peterman met afleverzuil LPG uit een oogpunt van milieu/externe veiligheid weinig gelukkig is.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

Advies

Wij stellen u voor de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' aldus gewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 17 februari 2014 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 28 februari 2014

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

H.W. van Rinsum

T.J. Schouten