

Bijlagen 2017
28 februari 2017
nr. 8/5
reg.nr. INTB-17-03003
Bijlagen: 4

Agendapunt: 6



Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het
bestemmingsplan Graven Es gebied 9 vlek F

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op twee gebieden. Vlek A bevindt zich globaal tussen de Griekenlandlaan en de Mandenmaker. Vlek F bevindt zich globaal tussen de Griekenlandlaan en de Koperslager. Het geldende bestemmingsplan voorziet voor beide gebieden in een bijzondere woonvorm; vlek A ecowoningen en vlek F patiowoningen. Veranderende marktomstandigheden zijn aanleiding geweest om te kiezen voor een andere opzet; voor vlek A in een nieuwe verkaveling met rijenwoningen haaks op de straat en voor vlek F in de mogelijkheid vrijstaande en dubbele woningen te realiseren.

Met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Koopmans Projecten B.V. zijn contractuele afspraken gemaakt over de realisatie van de betreffende woningen. De effecten hiervan zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

Procedure

Het ontwerpplan heeft vanaf 19 oktober 2016 zes weken ter inzage gelegen. Verder is er voor belangstellenden op dinsdag 25 oktober 2016 van 16.00 tot 19.00 uur in het stadhuis een inloopbijeenkomst gehouden.

Tegen het ontwerpplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht, te weten van:

1. Zienswijze 1.
2. Zienswijze 2

Inhoud

Hieronder volgt per zienswijze een samenvatting en een antwoord op de zienswijze.

1. Zienswijze 1

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op vlek A en is afkomstig van eigenaren/bewoners van de tegenover vlek A aan de Mandemaker gelegen woningen.

De zienswijze richt zich tegen het aantal woningen dat in deze vlek mag worden gebouwd. De bewoners verwijzen daarbij naar het oorspronkelijke bestemmingsplan (lees: het op 16 februari 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'De Graven Es, 3^e fase, gebied 9') op basis waarvan zij destijds hun koopbeslissing hebben genomen en hun eigen woningen hebben gebouwd. Dit plan kende aan deze vlek de uit te werken bestemming woondoeleinden (ecowoningen) toe, waarbij het bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan voorzag in drie haaks op de Mandemaker gelegen bouwvlokken. In het voorliggende ontwerpplan is hier één bouwblok aan toegevoegd. Tegen deze verdichting richt zich de zienswijze. De bewoners vinden dat zij hiermee in hun belangen worden geschaad en dat dit zal leiden tot een afname van de leefbaarheid en parkeerproblemen.

Antwoord

Op 11 januari jl. is ambtelijk gesproken met een delegatie van de bewoners. Uit dit gesprek kwam naar voren dat de bewoners niet tegen woningbouw zijn (ze wisten vanaf het begin dat tegenover hun woningen woningbouw zou worden gepleegd), maar dat zij grote bezwaren hebben tegen het grotere aantal woningen dat het ontwerpplan mogelijk maakt. Hiertegen richten zich met name hun bezwaren. Hier komt bij dat de bewoners – naar hun gevoel – destijds van de gemeente geen enkele ruimte kregen om af te wijken van het bestemmingsplan; in het oorspronkelijke bestemmingsplan was bijvoorbeeld geen 10% afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De bewoners hebben dit destijds als belemmerend ervaren bij de ontwikkeling van hun eigen woningen. De bewoners willen graag dat het aantal bouwblokken wordt teruggebracht van vier naar drie, dat de oorspronkelijke bouwhoogte (9 meter in plaats van 10 meter) blijft gehandhaafd en het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan gehanteerd moet worden.

Met de bewoners is afgesproken dat de gemeente samen met Bouwfonds en Koopmans zal onderzoeken of en zo ja in hoeverre hieraan kan worden tegemoet gekomen. Dit onderzoek is nog niet afgerond, terwijl Bouwfonds en Koopmans wel graag zo spoedig mogelijk willen beginnen met de bouw van de in vlek F opgenomen woningen.

Voorstel

Met het oog hierop stellen wij u voor dit bestemmingsplan voor zover het betrekking heeft op vlek A niet vast te stellen, maar verder te onderzoeken of aan de zienswijze kan worden tegemoet gekomen. Partijen zijn zich er van bewust dat dit betekent dat te zijner tijd voor dit gebied de bestemmingsplanprocedure opnieuw moet worden doorlopen.

2. Zienswijze 2

Samenvatting

Deze zienswijze richt zich tegen vlek F ('n Oetslag). Betrokkene vindt de wijziging van patiowoningen naar vrijstaande en twee onder een kapwoningen erg ingrijpend. Het ruimtelijk beeld wordt hierdoor volgens hem zeer ernstig verstoord. Met name de hoogte van de woningen heeft een enorme impact op de beeldkwaliteit. Daarnaast vindt hij dat de samenhang met de tegenover deze locatie gelegen drie appartementengebouwen ernstig wordt verstoord. Tenslotte vreest betrokkene voor een waardedaling van zijn woning. De zienswijze van betrokkene zoals verwoord in zijn brieven van 28 november 2016 en 26 december 2016 treft u als bijlage aan.

Antwoord

Het geldende bestemmingsplan kent aan deze locatie de uit te werken bestemming 'wonen', waarbij de woningen in de vorm van geschakelde patiowoningen moeten worden gebouwd. Patiowoningen zijn een voor de Graven Es afwijkend woningtype, waarvoor destijds is gekozen omdat de structurele relatie met de andere plandelen in de Graven Es door het omringende bos minder aanwezig is. De ter plaatse gedachte patiowoningen zijn echter nooit gerealiseerd; ontwikkelaars hebben de afgelopen tien jaar geen interesse getoond in de ontwikkeling hiervan. Samen met Bouwfonds en Koopmans is daarop geconcludeerd dat aan dit woningtype op deze locatie geen behoefte is. Hierop is gezocht naar een andere stedenbouwkundige opzet van vlek F. Samen is gekozen voor de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op deze locatie. Verwacht wordt dat voor deze – in de Graven Es overheersende woningtypen – wel voldoende belangstelling bestaat. Over de afname van de bouw kavels is inmiddels overeenstemming bereikt met de ontwikkelaars.

De verandering van woningtype heeft tot gevolg dat de bouwhoogte van de woningen wordt verhoogd van 5 naar 10 meter. Hier tegenover staat dat de bebouwingsdichtheid afneemt. De ruimtelijke gevolgen hiervan voor de omgeving zijn – mede door het omringende bos – zeer beperkt. Voor betrokkene zelf zijn de gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat niet of nauwelijks merkbaar (de kortste afstand tussen zijn woning en vlek F is 55 meter).

Natuurlijk is het zo dat de verschijningsvorm en dus ook de beeldkwaliteit een andere wordt, maar er is – anders dan betrokkene vindt – geen sprake van een ernstige verstoring van het ruimtelijk beeld.

Immers de omgeving van deze locatie bestaat grotendeels uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De nieuwe woningen sluiten hier op aan.

Samen met de tegenovergelegen drie appartementsgebouwen vormen de woningen in vlek F de zuidoostelijke entree van gebied 9. Zoals betrokkene terecht constateert heeft de nieuwe opzet tot gevolg dat het ruimtelijk beeld verandert. In onze optiek is dit eerder een verbetering dan een verslechtering, omdat de woningen dicht bij de Griekenland worden gesitueerd en de locatie drie in plaats van twee ontsluitingen op de Griekenlandlaan krijgt. Hierdoor wordt de entreefunctie versterkt, hetgeen - samen met de vormgeving van deze ontsluitingen - ook een positief effect kan hebben op de (hoge) snelheden op dit deel van de Griekenlandlaan.

Voor zover betrokkene vindt dat hij hierdoor schade lijdt kan hij te zijner tijd een planschadeverzoek bij ons indienen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

1. Geconstateerd is dat de noord-west zijde van het plangebied vlek F (met de bestemmingen verkeer-verblijfsgebied en groen) voor een klein deel binnen het bos 'n Oetslag is gesitueerd. Ter bescherming hiervan wordt voorgesteld het plangebied met 1,50 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. Hierdoor blijft het bos helemaal in tact.
2. Het Waterschap Vechtstromen heeft opgemerkt dat in de regels voor de bestemmingen 'tuin' en 'wonen' de mogelijkheid om voorzieningen ten behoeve van de afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater aan te leggen niet is opgenomen. Gevraagd wordt om dit alsnog te doen.
3. Voorgesteld wordt om aan de bestemmingen 'tuin'(artikel 4) en 'wonen' (artikel 6) toe te voegen dat de gronden met deze bestemming ook zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op vlek A niet vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze tegen vlek F ongegrond te verklaren.
3. De door het college van burgemeester en wethouder voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Graven Es, gebied 9, vlek F, identificatie NL.IMRO.0173.BP10024-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

In de vergadering van het politiek forum van 13 maart 2017 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 17 maart 2017

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

T.J. Schouten

Bijlagen

1. Zienswijze 1 d.d. 16 november 2016
2. Zienswijze 2 (brieven d.d. 28 november 2016 en 26 december 2016)
3. Ontwerp-bestemmingsplan De Graven Es gebied 9 vlekken A en F.

Nr. 684

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2017, nr. 8/5,
reg.nr. INTB-17-03003;

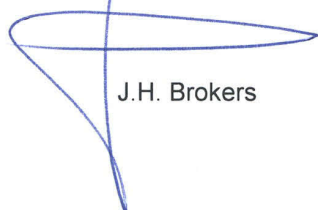
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op vlek A niet vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze tegen vlek F ongegrond te verklaren.
3. De door het college van burgemeester en wethouder voorgestelde ambtshalve wijziging over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Graven Es, gebied 9, vlek F, identificatie NL.IMRO.0173.BP10024-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

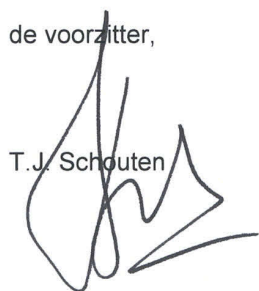
Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2017,

de griffier,



J.H. Brokers

de voorzitter,



T.J. Schouten