

Bijlagen 2023
31 oktober 2023
Nr. 39/4
Reg.nr. INTB-23-06076
Bijlagen: 6

Agendapunt: 6



Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek'

Aan de gemeenteraad

Aanleiding

In het nieuwe woongebied tussen de school de Bongerd en de bergingsvijver worden maximaal 200 woningen in een divers bouwprogramma gerealiseerd. Het draagt bij aan de gewenste versnelling van de woningbouw in Oldenzaal, waarbij rekening wordt gehouden met het aantrekken en behouden van jonge huishoudens. Het plan is in nauw overleg met ontwikkelaar BPD opgesteld en sluit aan op de sfeer en opzet van aangrenzende delen van de Graven Es. Er is veel belangstelling voor het plan en omwonenden hebben meegepraat tijdens de planvorming. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze zienswijzen ingezien en besloten om de gemeenteraad alsnog een voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te doen en het plan te handhaven.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen.

Inhoud

Onderstaand een samenvatting van de zienswijzen en beantwoording.

Zienswijze 1

Betrokkene is van mening dat een andere locatie beter zou zijn voor de situering van de vijf tiny houses, nu de huidige locatie opgesloten is door hoge bomen, waarbij hij zich de vraag stelt of zonnepanelen op die locatie voor voldoende energie kunnen zorgen. Daarnaast heeft betrokkene een aantal vragen die hij beantwoord wenst:

- Hoe groot worden de kavels?
- Zijn er regels voor kleur en materiaal gebruik (welstand)?
- Is er een reductie op de grondprijs mogelijk?
- Hoe groot is het bouwvlak?

De locatie aan de zuidzijde van het bestemmingsplan is juist beoordeeld als meest passend. Een andere locatie is daarvoor niet eerder aangewezen. Allereerst omdat de ontwikkelingen aan de zuidzijde als eerst worden uitgevoerd, deze locatie zal in de eerste fase worden uitgegeven. Daarnaast is juist gezocht naar een locatie aan de rand van het gebied. Aan de zuidzijde staan inderdaad bomen, maar de tiny houses liggen daar niet volledig in. De zon komt op in het oosten en gaat aan het eind van de dag onder in het westen. Er is voldoende ruimte om zonlicht te ontvangen op te plaatsen zonnepanelen.

In bijlage 1 bij de toelichting is op pagina 30 van het beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan de spelregels van een tiny house. De kavels worden circa 150 m², de footprint van een tiny house is circa 40 m² en het woonoppervlak circa 60 m². De bouwvlakken zijn niet beperkt tot de footprint, zoals is te zien op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Qua uitstraling dient aandacht te worden

besteed aan een natuurlijke uitstraling, met aandacht voor duurzaamheid. Overigens is de grondprijs voor tiny houses niet gereduceerd ten opzichte van de overige ontwikkellocaties.
Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 2

Betrokkene constateert dat de ontsluitingsweg uitkomt op de Wieldraaierlaan, tegenover het pad dat uitkomt op het erf van betrokkene. In de huidige situatie ondervindt betrokkene overlast van mensen die zonder toestemming op zijn erf komen. Datzelfde pad wordt ook gebruikt door automobilisten. Betrokkene verzoekt de duiker/toegang tot het pad te verwijderen.

De locatie waarover wordt gesproken ligt buiten het plangebied. Het bestemmingsplan hoeft er niet voor te worden aangepast. Wel heeft de gemeente in het kader van dit vraagstuk de situatie ter plaatse beoordeeld. De duiker kan in eigendom zijn van het Waterschap, van de gemeente of betrokkene zelf. Dat wordt op dit moment nog nagezocht door het Waterschap. In ieder geval hebben zowel wij als het Waterschap geen problemen met het verwijderen van de duiker. Het verwijderen van de duiker kan, indien gewenst door de betrokkene, tijdens het bouwrijp maken in opdracht van de gemeente uitgevoerd worden. Overigens is het ook mogelijk om als alternatief de locatie door ons te laten afzetten met bijvoorbeeld betonblokken. Wij zullen hierover separaat contact hebben met betrokkene.
Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 3

Kort samengevat concluderen betrokkenen dat sprake is van een ongelijke behandeling tussen uitbreiding van woonwagenstandplaatsen met woonwagens ten opzichte van de uitbreiding van andere woningen in de gemeente Oldenzaal. Daarvoor hebben betrokkenen een berekening opgesteld waaruit in hun ogen de ongelijkheid volgt; 80,8% voor de reguliere woonvraag ten opzichte van 45,4% voor de woonvraag woonwagens met standplaats. In ogen van betrokkenen wordt daarmee niet voldaan aan de evenredigheid. Ook wordt niet voldaan aan de wachttijd die geldt voor sociale huurwoningen. Zij verzoeken het aantal van 6 standplaatsen binnen dit bestemmingsplan te verhogen naar 26 standplaatsen voor woonwagens. Daarnaast verzoeken zij om de locatie te verplaatsen naar de overzijde (waar momenteel twee appartementencomplexen mogelijk worden gemaakt), dan wel een andere plek die meer ruimte biedt voor 26 plaatsen. Tevens verzoeken zij de woonwagen anders te plaatsen dan in een rij, maar juist cirkelvormig met de "konten" aan elkaar. Als daar in dit bestemmingsplan niet aan tegemoet kan worden gekomen, verzoeken zij in de aankomende bestemmingsplannen een uitbreiding te doen van minimaal 10 tot 20 woonwagenstandplaatsen. Daarbij hun verzoek de woonwagengemeenschap actief te betrekken bij het opstellen van de planologische schetsen.

Wij begrijpen het verzoek van betrokkenen, maar willen erop wijzen dat wij binnen dit bestemmingsplan voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt en vastgelegd in het recentelijk vastgestelde Woonwagenbeleid Oldenzaal 2023. In het oorspronkelijke plan waren 5 woonwagenstandplaatsen voorzien. Op verzoek van belanghebbenden is er ruimte geboden voor één extra standplaats, zodat twee families de mogelijkheid kunnen hebben om bij elkaar te wonen. Het betreft in het onderliggende plan een eerste uitbreiding van zes woonwagenstandplaatsen. 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. Voor toekomstige ontwikkellocaties wordt daar ook een afweging in gemaakt, waarbij het belang van betrokkenen en andere woonwagenbewoners worden afgewogen.
Voorstel: plan handhaven.

Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. om de beantwoording van de zienswijzen ongewijzigd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP10028-va01 ongewijzigd vast te stellen.

In de vergadering van het politiek forum van 20 november 2023 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 21 november 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

G.A. Tiebot P.G. Welman

Bijlagen

1	TOE BP 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek'
2	REG BP 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek'
3	VERB BP 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek'
4	Zienschijze 1 - anoniem
5	Zienschijze 2 - anoniem
6	Zienschijze 3 - anoniem

Nr. 1341



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023, nr. 39/4, reg.nr. INTB-23-06076;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. om de beantwoording van de zienswijzen ongewijzigd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Graven Es, deelgebied Gravenbeek', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP10028-va01 ongewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2023

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman