

Bijlagen 2023
3 oktober 2023
Nr. 34/3
Reg.nr. INTB-23-06067
Bijlagen: 7

Agendapunt: 8



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat'

Aan de gemeenteraad

Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Loweg liggen twee bedrijfspercelen. Eén perceel is nog in gebruik voor auto-recycling en het andere meest zuidelijk gelegen terrein ligt sinds 2016 braak. Gelet op de ligging van het braakliggend terrein in het buitengebied, in de nabijheid van woningen en het Natuur Netwerk Nederland is voor het meest zuidelijk gelegen terrein niet gekozen voor een nieuwe bedrijfsinvulling maar voor een natuurlijke inrichting. Met de voorgenomen transformatie van het braakliggend bedrijfsterrein naar een groene inrichting is niet de nadruk gelegd op het economisch rendement maar op leefbaarheid en welzijn. Om die transformatie mogelijk te maken heeft het college de gemeenteraad voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen voor het saneren, herbestemmen en herinrichten van dat oude bedrijfsperceel. De gemeenteraad heeft op 31 januari 2022 het gevraagde krediet beschikbaar gesteld.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er drie zienswijzen naar voren gebracht.

Inhoud

Onderstaand een samenvatting van de zienswijzen en beantwoording.

Zienswijze 1

- 1. Betrokkene geeft aan reeds in vroeg stadium interesse te hebben gehad in een aangrenzend deel van het perceel aan de achterzijde. In eerder stadium was dit niet mogelijk, omdat door kantelenvorming niet werd voldaan aan het uitgiftenbeleid van de gemeente Oldenzaal. Betrokkene kan zich daarin niet vinden en wenst alsnog een aangrenzende strook aan te kopen.*

Kantelenvorming ontstaat als door versnippering in de uitgifte van grond inkepingen ontstaan in de perceelgrens, doordat gronden niet in eenzelfde lijn worden uitgegeven. Dit ontstaat op het moment dat gemeentegrond onlogisch of moeilijk te onderhouden is en een slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat. Wij proberen dit te voorkomen door logische rechte kadastrale grenzen aan te houden, dus verkopen wij in eerste instantie pas als de burens een soortgelijk perceel aankopen. Wij begrijpen betrokkene in zijn verzoek en hebben daarom in deze fase nogmaals de partijen die binnen de plangrenzen liggen benaderd. Alle partijen hebben de mogelijkheid gekregen om een aangrenzende strook grond in rechte lijn aan te kopen. Inmiddels zijn alle koopovereenkomsten getekend en wordt de betreffende strook met de bestemming 'Bos' aan de hand van de ingekomen zienswijze aangepast naar de bestemming 'Wonen', met daarbij behorende regels. Voorstel: het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen door in de verbeelding in rechte lijn alsnog de bestemming 'Bos' te vervangen door de bestemming 'Wonen' zoals aangegeven op het document met naam 'aan te passen bestemming Wonen'.

Zienswijze 2

1. *Betrokkene geeft dat het hem bevreemd dat de digitale watertoets onvolledig en dus onjuist is, omdat de bewoners wel degelijk wateroverlast ervaren. In de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.2) wordt vervolgens aangegeven dat de beoogde situatie afhangt van de bereidheid van de betreffende grondeigenaren. Betrokkene wenst meegenomen te worden in de uiteindelijke uitvoering, om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.*

In het verleden was er inderdaad wateroverlast ter plaatse van het achtererf. Door het wijzigen van de afwateringssloot ter hoogte van nummer 10 tot en met 16 door eigenaren of hun voorgangers is de waterafvoer ter plaatse minder geborgd. De gemeente heeft daar toentertijd actie op ondernomen door een grondlichaam te realiseren waardoor water niet meer kon afstromen naar de achtertuinen. Vervolgens is tijdens de gesprekken met een aantal bewoners voorgesteld om het terrein tegen hun percelen op te hogen zodat het water afstroomt naar het verlengde van het toegangspad. Zoals in eerdere overleggen met die bewoners is aangegeven zullen wij nadat de bestemmingsplan procedure is afgerond een definitief inrichtingsplan opstellen hetgeen aan de omwonenden zal worden voorgelegd.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Betrokkene geeft aan dat uit overleg en inspraak met de omgeving, in het kader van participatie wordt afgezien van de mogelijkheid om een waterberging op te nemen. Toch wordt deze onder artikel 3.1, lid d van de bestemmingsregels toegestaan. Betrokkene verzoekt om dit artikel te laten vervallen.*

De aanduiding waterberging maakt standaard onderdeel uit van de bestemming bos binnen andere bestemmingsplannen. De gemeente heeft voor deze locatie inderdaad een afspraak gemaakt om af te zien van een waterberging. Per abuis is dat nog niet in de regels verwerkt. Wij zullen daarop het ontwerpbestemmingsplan aanpassen.

Voorstel: plan aanpassen door een waterberging in de bestemming 'Bos' te schrappen.

3. *Betrokkene geeft aan dat in de toelichting ten onrechte wordt aangegeven onder paragraaf 3.3.1 dat in de structuurvisie Oldenzaal de locatie specifiek niet wordt benoemd. Betrokkene maakt daarbij een verwijzing naar pagina 73 van de structuurvisie Oldenzaal, waar duidelijk wordt omschreven dat de gemeente een rol heeft als verleider bij het project Loweg om een nieuw perspectief stadsrand te creëren. Betrokkene geeft aan dat dit fase 1 is en vraagt zich af of in de toekomst de locatie van de autosloperij wordt getransformeerd naar dezelfde bestemming.*

In de toelichting op de structuurvisie wordt de Loweg niet nader benoemd. In de uitvoeringsparagraaf behorende bij de structuurvisie is de Loweg wel benoemd zonder nader in te gaan op een toekomstige ontwikkeling. Bewoners worden uitgenodigd om met initiatieven te komen voor een nieuw perspectief in de stadsrand waarbij de gemeente de verleidende rol heeft. Een aanwonende heeft ook het initiatief genomen door de gemeente te verzoeken om tot een bestemmingswijziging te komen voor een groene invulling. Met het voorliggende plan wordt hieraan gehoor gegeven. De vraag van betrokkene of de huidige autosloperij in de toekomst naar eenzelfde groene bestemming kan worden getransformeerd kan nu nog niet concreet worden beantwoord. Het huidige beleid ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is bij bedrijfsbeëindiging gericht op het stap vooruit beginsel. Dat kan een minder milieubelastend bedrijf zijn, maar ook een natuurontwikkeling. Op het moment van bedrijfsbeëindiging zullen de diverse belangen worden afgewogen om zo tot een herontwikkeling te komen.

Voorstel: plan handhaven.

4. *Betrokkene vraagt zich af of al iets gedeeld kan worden over de inrichting qua bomen en de indeling van het terrein. Hij vraagt zich af of aanwonenden daarop inspraak krijgen.*

Zoals onder punt 2 aangegeven zullen we na afronding van het bestemmingsplan een definitief inrichtingsplan opstellen, aanwonenden worden daarbij betrokken.

Voorstel: plan handhaven.

5. *Ten slotte verzoekt betrokkene te garanderen dat de bestaande weg – waarop hij recht van overpad heeft – na uitvoerende werkzaamheden in goede staat wordt achtergelaten.*

De betreffende weg wordt in het reguliere onderhoudsschema voor wegen meegenomen.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 3

1. *Betrokkenen geven aan dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, omdat de bestemming wonen dicht bij de bedrijfsbestemming (autorecycling) wordt toegevoegd.*

Wij volgen betrokkenen hierin niet. De richtafstanden die volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn opgenomen, gelden tussen enerzijds de grens van de bedrijfsbestemming (tot waar bedrijven mogen worden gesitueerd) en anderzijds de uiterste situering van de achtergevel van een woning. De huidige woonpercelen worden weliswaar ter plaatse van het achtererf vergroot maar de bestaande woningen zijn gefixeerd op bestaande situatie. De afstand tussen de woning en het bedrijfsperceel voor autorecycling blijft daardoor onveranderd. De bestaande woningen hebben te maken met een onveranderd woon- en leefklimaat en het bestaande bedrijf wordt in de activiteiten niet verder beperkt.

Voorstel: plan handhaven.

2. *De bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden van het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' hoeft wat betrokkene betreft niet te wijzigen, enkel de bestemming voor het opslagterrein. Vervolgens geven betrokkenen aan dat zij geen andere regels wensen dan de woningen aan de overzijde.*

In de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn alleen de grotere boscomplexen als bos bestemd, kleinere complexen zoals een houtsingel maken in dat plan onderdeel uit van de toegekende gebiedsbestemming. In dit geval is de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden' aan de randbeplanting om het voormalige bedrijfsperceel toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de randbeplanting te bestemmen als bos in aansluiting op het te transformeren perceel. Hetgeen overeenkomstig is met de daadwerkelijke situatie.

De woningen aan de overzijde hebben de regelset die geldig is onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' met de bestemming 'wonen'. De nieuwe set regels bij onderliggende bestemmingsplan geven dezelfde (bestaande) rechten. Het is zelfs zo dat het aantal kuub inhoud van elke woning in het onderliggende bestemmingsplan is verruimd van 750 naar 1000 m³ (passend bij hoe het beleid daarop tegenwoordig wordt toegepast voor ontwikkelingen).

Voorstel: plan handhaven.

3. *De verdeling van de bestemming wonen is niet zoals betrokkenen dit wensen. Daarbij wensen betrokkenen een achteruitgang. Ook wenst één van de betrokkenen alsnog de mogelijkheid om gronden aan te kopen langs de weg.*

Uit overleggen met de omgeving is het tot een overeenstemming gekomen in de verdeling van de gronden die wij alsnog zouden kunnen herbestemmen naar de bestemming 'wonen'. Alle partijen hebben de mogelijkheid gekregen om een aangrenzende strook grond in rechte lijn aan te kopen.

Kantelenvorming zou in strijd zijn met ons uitgiftebeleid. Inmiddels zijn alle koopovereenkomsten getekend en wordt de betreffende strook met de bestemming 'Bos' aan de hand van de ingekomen zienswijze aangepast naar de bestemming 'Wonen', met daarbij behorende regels. Wij zullen niet voorzien in een achteruitgang, omdat wij willen voorkomen dat op de overgebleven gronden in eigendom van de gemeente een aantasting plaatsvindt van het bosgebied. Het is vrij aan alle bewoners als zij op de nieuw aan te kopen gronden een recht van overpad te realiseren. Dat zijn onderlinge afspraken tussen eigenaren. Dit kan niet afgedwongen worden, maar kan alleen als alle eigenaren dat contractueel wensen vast te leggen. Van andere omwonenden hebben wij daarover geen vragen gehoord. Dat één van de betrokkenen een strook wenst aan te kopen kan helaas niet leiden tot aanpassingen in onderhavige bestemmingsplan. Alleen binnen de bestemmingsgrenzen kan iets gewijzigd worden in dit stadium. De bestemmingsgrenzen kunnen niet worden opgerekt, zo is vastgesteld door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Voorstel: plan handhaven.

4. *Volgens betrokkenen is het bestemmingsplan in strijd met het gemeentelijk beleid en de structuurvisie van Oldenzaal.*

Betrokkene geeft niet aan op welk punt er een strijdigheid is met het gemeentelijk beleid en structuurvisie. In de toelichting is ingegaan op ons gemeentelijk beleid en in de structuurvisie is in de uitvoeringsparagraaf de Loweg benoemd om de stadsrand ter plaatse nieuw perspectief te bieden. Onzes inziens is het voorliggende plan in lijn met het gemeentelijk beleid en structuurvisie. Voorstel: plan handhaven.

5. *Betrokkenen geven aan dat de bestemming 'Bos' te ruim is en niets met een bos te maken heeft. Waterbergingen moeten daarin niet mogelijk gemaakt worden. Ook vinden betrokkenen bouwen in een bos tot 2 meter niet passen.*

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bos' is in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Gelet op het voortraject zijn we bereid om de aanduiding waterberging te schrappen, zoals ook is toegezegd onder zienswijze 2.

Een bouwhoogte van twee meter voor andere bouwwerken is noodzakelijk om een L-wand te kunnen plaatsen en daarboven een afscheiding te plaatsen tussen de woonpercelen en het bosperceel, om te voorkomen dat onder andere water op de percelen kan komen vanuit het bosperceel. Twee meter is daarvoor niet een verplichting, maar een bepaalde hoogte is wel nodig. Wij willen daarop aansluiten op de bestaande regels van bestemmingsplan Buitengebied 2007. Wij zullen de regel aanpassen aan de geldende regels van het buitengebied 2007 en toestaan dat een bouwwerk geen gebouw zijnde 1,50 meter hoog mag worden.

Voorstel: artikel 3.2 van regels bij het bestemmingsplan wijzigen door de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

6. *Betrokkenen willen de bestaande bomen in de strook die wordt bestemd voor wonen behouden en de bestaande waterloop intact te houden (in verband met zicht, geluid en stof van de autorecyclage).*

Het is vrij aan iedere eigenaar, zodra het eigendom overgaat, om het aangekochte perceel als de bestemming 'wonen' te gebruiken. Wij stellen geen regels met betrekking tot het behouden van de bomen. Indien één van de betrokkenen zelf wenst om de strook onveranderd te laten, staat hem dat natuurlijk vrij. Iedere eigenaar van een perceel kan zelf zorgen voor een redelijke invulling van zijn eigen gronden en daarmee eventuele overlast tegengaan. Daarnaast wordt het voormalige bedrijfsperceel ingericht als bosplantsoen, betrokkenen heeft daarmee geen zich op de bedrijfsperceel van de autorecyclage, voorts verandert de afstand tot de autorecyclage niet daarmee blijft de situatie met betrekking tot geluid en stof onveranderd.

Voorstel: plan handhaven.

7. *Betrokkenen geven aan dat niet aan de verkoopakte van 2001 wordt voldaan op één van de percelen. Zij stellen dat op de betreffende gronden geen bestemming 'Wonen' kan komen.*

De verkoopakte waarnaar betrokkene verwijst is een overeenkomst tussen de gemeente en een andere bewoner (dus niet betrokkene zelf). Een derde kan op deze afspraken niets afdwingen. Of al dan niet aan de daarin gemaakte privaatrechtelijke afspraken wordt voldaan, staat niet in de weg aan dit bestemmingsplan. Gelet op het huidige en voorziene gebruik is een woonbestemming passend.

Voorstel: plan handhaven.

8. *Betrokkenen stellen dat door een wijziging naar de bestemming 'Wonen' een waardevermindering van eigen woning zal plaatsvinden.*

De transformatie van het bedrijfsp perceel naar een groene invulling heeft onzes inziens geen nadelige gevolgen voor de waarde van de bestaande woning. Na vaststelling van een bestemmingsplan is het vrij aan betrokkene om op grond van artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek onderbouwd in te dienen. Dit is een aparte procedure.

Voorstel: plan handhaven.

9. *Betrokkenen stellen dat de werkzaamheden in strijd zijn met de natuurbeschermingswet, flora- en faunawet en de stikstofwet, omdat ter plaatse eekhoorns, salamanders, vleermuizen, marters en diverse vogels zijn. Zij wensen behoud van de huidige bestemming, met toevoeging van de bestemming 'A-LW' uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007.*

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is in 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd, daarvan zijn de conclusies in de onderzoeken en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wij zien ook niet in waarom de werkzaamheden in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Ook in het kader van dit bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar stikstof. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de conclusies staan opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Het onderliggende bestemmingsplan is met name opgesteld om het overgrote deel van het perceel met de enkelbestemming 'Bedrijf' om te zetten naar een bestemming 'Bos'. Een wijziging naar de bestemming 'Agrarisch met Landschappelijke en Natuurlijk waarden' zou hier niet passend zijn, omdat de primaire functie voor deze bestemming agrarisch gebruik is en daarmee dus ingezet zou kunnen worden door een agrarisch bedrijf. Dit is echter niet voorzien. Voorzien is een positieve natuurontwikkeling naar 'Bos'.

Voorstel: plan handhaven.

10. *Betrokkenen vinden dat onvoldoende overleg is geweest en dat geen sprake is van inspraak.*

In het kader van participatie zijn diverse gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de aanwonenden alsook met alle aanwonenden. Daarnaast hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. Ook zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van de herinrichtingsvoorstellen en de procesgang. Wij zien niet in waarom wij in strijd met ons eigen participatiebeleid hebben gehandeld volgens betrokkenen.

Voorstel: plan handhaven.

Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door de verbeelding na vaststelling te wijzigen zoals voorgesteld in de bijlage genaamd 'aan te passen bestemming Wonen';
2. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door de regels aan te passen door artikel 3.1 onder d. een waterberging in de bestemming 'Bos' te schrappen;
3. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door artikel 3.2 van regels in de bestemming 'Bos' te wijzigen door de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
4. het bestemmingsplan 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16056-va01 vast te stellen na doorvoering van voorgaand voorgestelde wijzigingen.

In de vergadering van het politiek forum van 16 oktober 2023 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 20 oktober 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

1	TOE BP 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat'
2	REG BP 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat' inclusief arcering
3	VERB BP 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat'
4	Bijlage 'aan te passen bestemming Wonen'
5	Zienswijze 1 - anoniem
6	Zienswijze 2 - anoniem
7	Zienswijze 3 - anoniem

Nr. 1323



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023, nr. 34/3, reg.nr. INTB-23-06067;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door de verbeelding na vaststelling te wijzigen zoals voorgesteld in de bijlage genaamd 'aan te passen bestemming Wonen';
2. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door de regels aan te passen door artikel 3.1 onder d. een waterberging in de bestemming 'Bos' te schrappen;
3. om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door artikel 3.2 van regels in de bestemming 'Bos' te wijzigen door de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
4. het bestemmingsplan 'Loweg-Oude Ootmarsumsestraat', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16056-va01 vast te stellen na doorvoering van voorgaand voorgestelde wijzigingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 oktober 2023

de griffier,

J.H. Brokers

de voorzitter,

P.G. Welman