

Bijlagen 2009
10 maart 2009
nr. 10/4
reg.nr. INT-09-00155

Agendapunt: 8

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het
bestemmingsplan Prossinkhof

Aan de gemeenteraad

Inleiding

De Woonmaatschappij WBO is van plan om op een onbebouwd terrein aan de Prossinkhof, dat deels is begroeid met bomen, struikgewas en gras, vijftien appartementen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Daartoe heeft de gemeente medio 2004 het terrein verkocht aan de Woonmaatschappij WBO.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan "Hofmeijerstraat" bestemt dit terrein namelijk voor de bouw van grondgebonden woningen in twee bouwlagen met voor- en achtertuin, waarin de bouw van een appartementengebouw (ook al is het kleinschalig) niet past. Het eind 2008 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan "De Klei Esch" duidt dit terrein aan als ontwikkelingslocatie.

Het voorliggende bestemmingsplan Prossinkhof voorziet in de planologisch-juridische vastlegging van deze ontwikkeling.

Ten slotte hebben wij u in onze raadsinfobrief van 7 oktober 2008 geïnformeerd over de in het verleden over dit terrein gemaakte afspraken. Verder hebben wij in deze brief aangegeven hoe wij met deze afspraken - mede in relatie tot het zgh. tien stappen model - om zullen gaan. Een afschrift van deze brief hebben wij voor de goede orde bijgevoegd.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2008 gedurende een periode van zes weken bij de publieksbalie van het stadhuis voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de wettelijke termijn van zes weken heeft de heer H. Heeres, Wilhelminastraat 37 te Oldenzaal mede namens dertien omwonenden Wilhelminastraat, Prossinkhof, Emmastraat en Julianastraat een zienswijze kenbaar gemaakt. Hieronder zullen wij puntsgewijs op de zienswijze ingaan en u per onderdeel een voorstel doen over de wijze waarop dit naar onze mening dient te worden afgedaan.

Buiten de wettelijke termijn van zes weken heeft DAS Rechtsbijstand, namens mevrouw D.C.E.M. Ankoné, Ootmarsumsestraat 34 en mevrouw W.A.M. Ankoné-Lansink, Wilhelminastraat 35 een zienswijze kenbaar gemaakt.

Zoals hiervoor al aangegeven heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf woensdag 26 november 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze hiertegen kenbaar bij u kenbaar maken.

Dit betekent dat tot en met dinsdag 6 januari 2009 een zienswijze kenbaar kon worden gemaakt. De zienswijze is te laat ontvangen, namelijk pas op woensdag 14 januari 2009.

De Algemene wet bestuursrecht verbindt hieraan het gevolg dat betrokkenen niet ontvankelijk moeten worden verklaard. Wij stellen u daarom voor betrokkenen niet- ontvankelijk te verklaren in hun bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Inhoud

Onderstaand volgt puntsgewijs een samenvatting van de zienswijze (cursief gedrukt) die de heer Heeres mede namens dertien omwonenden heeft ingediend en de beantwoording hiervan.

- 1. Betrokkene geeft aan dat het volume en de uitstraling van het bouwplan niet in het tuinstedelijk karakter van de wijk past. Het plan heeft een onverantwoorde impact op de buurt. In dit plan wordt geen recht gedaan aan het criterium dat in de welstandsnota voor dit gebied is omschreven. Het bouwvolume is te kolossaal en past niet op deze plek.**

Reactie

De Oliemolenstraat, Vos de Waelstraat, Bleekstraat en Prossinkhof zijn belangrijke ontsluitingswegen op stadsniveau. Om deze functie te accentueren en de wegen te begeleiden streeft de gemeente langs deze wegen naar een ander soort bebouwing dan grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. Deze nieuwe bebouwing is over het algemeen grootschaliger en zal een moderne uitstraling hebben. Als voorbeelden hiervan kunnen worden genoemd het nieuwe appartementengebouw op het terrein van de vroegere Opel-garage en de geplande invulling van het terrein Eshuis.

De welstandscommissie heeft het bouwplan op hoofdlijnen voorzien van een gunstig advies. De details worden te zijner tijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Door het bouwvolume optisch te splitsen, door middel van een glazen tussendeel, is het bouwvolume in de omgeving ingepast. De gevellijn past in de lijn van de bestaande bebouwing. Ook de kleur van de gevel is afgestemd op de omgeving. Verder is de bebouwing in de omgeving grotendeels twee bouwlagen met kap. De nokhoogte van het nieuwe gebouw komt overeen met de bestaande nokhoogte in de omgeving.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dertien meter als maximumhoogte genoemd. Op de verbeelding staat elf meter aangegeven. Dit schept verwarring. Desondanks is de hoogte onacceptabel vanwege vermindering van privacy voor de woningen Wilhelminastraat 31 t/m 37a.**

Reactie

Het verschil in bouwhoogte tussen de toelichting en de plankaart (de verbeelding) is een fout. De regels en de verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zodat er sprake is van een maximum bouwhoogte van elf meter. Nieuwe (traditionele) grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap hebben al snel een nokhoogte van tien meter. Een maximum bouwhoogte van elf meter kan daarom in deze buurt niet uitzonderlijk worden genoemd. Ten opzichte van de bouwhoogte van de omliggende bebouwing doet dit bestemmingsplan geen onevenredige afbreuk aan de privacy van omwonenden. Verder is het bouwplan zodanig opgezet dat de meeste vertrekken aan de achterzijde van het gebouw een slaapkamer betreft. De belangrijkste verblijfsruimten, zijn dus aan de voorzijde van het gebouw gelegen, dus straatgericht. Verder is het gebouw niet voorzien van balkons, maar is gekozen voor een gezamenlijk terras op de begane grond. Ook het bouwplan houdt dus rekening met de privacy van de omwonenden.

Ten slotte heeft de Woonmaatschappij WBO aangegeven in overleg met de omwonenden afscherpende beplanting, zoals bijvoorbeeld leibomen en/of een schutting aan te zullen brengen, die de inijk en de privacy waarborgen.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en de maximale bouwhoogte van elf meter ook in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

3. **In de toelichting en regels wordt op geen enkele manier invulling gegeven aan begrippen als "lounge", "wasruimte", "terras" en "veranda", die op de plattegronden van het ontwerp zijn aangegeven. Betrokkene wenst dat hierover rechtszekerheid wordt gegeven in de regels en verbeelding.**

Reactie

Het bestemmingsplan kent aan het plangebied de hoofdbestemming Wonen toe. Volgens artikel 7:10 van de Wet ruimtelijke ordening is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan; kortom het gebruik dient beperkt te zijn tot wonen in de algemene betekenis hiervan. Hiermee is het gebruik ten behoeve van wonen voldoende gewaarborgd. De manier waarop het gebouw is ingericht (lounge, wasruimte, terras en veranda) is verder niet "ruimtelijk relevant" en vormt daarom geen onderwerp dat in de regels of de verbeelding aan de orde kan komen. Alleen als er sprake is van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, een activiteit die kan conflicteren met het hoofdgebruik wonen, is er sprake van "ruimtelijke relevantie" en beperkt het bestemmingsplan dit gebruik (qua oppervlakte en aantallen mensen).

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. **Er worden geen randvoorwaarden gesteld aan de voor dit plan beoogde doelgroepen. Betrokkene vindt dat de beoogde doelgroep niet aansluit bij de sociale kleur van de omgeving.**

Reactie

Dit onderwerp heeft eveneens geen ruimtelijke relevantie en kan in een bestemmingsplan daarom geen rol spelen. Overigens creëert de Woonmaatschappij WBO met dit bouwplan een plek in Oldenzaal voor eigentijds wonen. De opvallende architectuur en de ligging in de binnenstad van Oldenzaal maken dit tot een gewilde woonplek voor jongeren en starters op de woningmarkt. Met de Woonmaatschappij zijn wij het eens dat het voor Oldenzaal belangrijk is dat jongeren in Oldenzaal kunnen en blijven wonen en dat voor deze jongeren aantrekkelijke en betaalbare woningen worden gebouwd. Deze locatie nabij het centrum van Oldenzaal is geschikt voor deze doelgroep vanwege de voorzieningen en de bereikbaarheid voor het openbaar vervoer. De Woonmaatschappij WBO stelt verder huisregels op voor het gebruik van de gezamenlijke ruimten en is er een wijkconsulent die de leefbaarheid in de wijk en dus ook in en rond het gebouw bewaakt en die waar nodig mensen op hun gedrag aan kan spreken. De Woonmaatschappij vindt het namelijk belangrijk dat de leefomgeving goed blijft en wil hier (ook in het weekend) een actieve rol in spelen. Wij hebben hierin alle vertrouwen.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. **De woningen aan de overzijde van het terrein raken hun zicht op groen kwijt. Hun leefomgeving zal hierdoor in negatieve zin veranderen en dit moet worden gecompenseerd.**

Reactie

Het geldende bestemmingsplan "Hofmeijerstraat" voorziet al in de mogelijkheid om op dit terrein (grondgebonden) woningen in twee bouwlagen met kap te bouwen. Dit betekent dat aan de (toevallige) aanwezigheid van groen geen rechten kunnen worden ontleend. Overigens betekent de bouw van dit appartementengebouw dat de beeldbepalende moeraseik kan worden gehandhaafd, waar deze volgens het geldende bestemmingplan zou moeten wijken.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. **In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt elk inzicht waarop de sanering van de aangetroffen vervuiling wordt uitgevoerd en wat dit betekent voor de omwonenden. Daarnaast kan de haalbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar komen door hoog oplopende saneringskosten.**

Reactie

Uit het bodemonderzoek volgt dat de bovengrond (deels) is verontreinigd met asbest. Deze bovengrond moet worden verwijderd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt helaas ten onrechte gesuggereerd dat het op basis van een saneringsplan duidelijk wordt of en op welke wijze wordt gesaneerd en hoe de maatregelen worden bekostigd.

De juiste tekst is dat de bovengrond op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze moet worden verwijderd. Deze sanering vindt plaats als onderdeel van het bouwrijpmaken van het terrein. De kosten hiervan komen ten laste van de gemeente. In de saneringskosten is voorzien, zodat de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in gevaar komt.

De sanering valt verder onder het Besluit Uniforme Saneringen. Dit besluit voorziet in een eenvoudige meldingsprocedure voor kleinschalige bodemsaneringen. De te volgen procedure is dat de gemeente ongeveer acht weken voor met het bouwrijpmaken van het terrein wordt begonnen een zogeheten BUS-melding doet bij de provincie Overijssel. Binnen vijf tot zes weken hierna kan met de sanering worden begonnen.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

7. **Betrokkene vindt dat de berekening in het akoestisch onderzoek voor weglawaai niet nauwkeurig is uitgevoerd. Enkele meetpunten zijn niet meegenomen en er zijn meetgegevens waarmee de ontheffingsnorm van 63 dB niet kan worden gehaald. Op basis van het rapport kan geen ontheffing hogere grenswaarde geluidhinder worden verleend.**

Reactie

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in alle waarneempunten wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Prossinkhof. Volgens de Wet Geluidhinder kunnen wij een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB. Een hogere grenswaarde tussen de 48 dB en 63 dB wordt landelijk als "stedelijk toelaatbaar" aangemerkt.

Aanvullend op het akoestisch rapport hebben wij Buijvoets Bouw en Geluidsadvisering gevraagd om ons nader te rapporteren over het door betrokkene ingebrachte argument, dat de bouw van dit appartementengebouw door reflectie leidt tot een geluidtoename van de tegenover het terrein gelegen woningen. Uit het vergelijkingsoverzicht dat dit bureau heeft gemaakt, volgt dat de geluidbelasting met maximaal 0,3 dB toeneemt. Dit is een verwaarloosbaar kleine toename, die feitelijk niet herkenbaar is.

Wij concluderen dat het akoestisch rapport voldoet aan de hiervoor geldende regels en dat volgens deze regels (het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 geen "kruispunttoeslag" hoeft te worden toegepast en ook geen "obstakeltoeslag" hoeft te worden toegepast. Inmiddels hebben wij op 10 maart 2009 - onder ongegrondverklaring van de hiertegen ingebrachte zienswijzen - voor de in dit plan opgenomen appartementen de benodigde hogere grenswaarde vastgesteld, variërend van 61 tot 63 dB. Korthedshalve verwijzen wij u hier naar. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering (meer) voor dit bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Nergens in dit bestemmingsplan zijn de gevolgen van vliegverkeer als gevolg van het heropenen van de vliegbasis Twente in 2009-2010 meegenomen.

Reactie

In de Luchtvaartwet en de daaraan gekoppelde besluiten "Het Besluit Geluidbelasting grote luchtvaart" en "Het Besluit Geluidbelasting kleine luchtvaart" staan de regels voor de geluidbelasting die wordt veroorzaakt bij luchtvaartterreinen. Bij luchtvaartterrein wordt gewerkt met een geluidzoneringssystematiek. De Luchtvaartwet regelt de vaststelling van grenswaarden voor luchtvaartterreinen. Voor ieder bestaand burgerluchtvaartterrein en voor de meeste militaire vliegvelden in Nederland is een geluidzone vastgesteld (opgenomen in het Structuurschema Militaire Terreinen). Ook voor de vliegbasis Twente is zo'n geluidzone vastgesteld. Het plangebied ligt ver buiten deze geluidzone en dus buiten de belemmeringlijnen. Deze zone is vigerend, zodat deze ook van toepassing is op een eventuele doorstart van de vliegbasis als burgervliegveld.

Dit betekent dat het aspect geluid afkomstig van vliegverkeer geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Betrokkene eist een nieuw akoestisch onderzoek waarin ook wordt gekeken naar de gevolgen voor de al bestaande woningen. Dit omdat er wordt verwacht dat bij nieuwbouw sprake zou zijn van resonantie, reflectie en piekgeluiden en dat er in het bestemmingsplan geen maatregelen zijn getroffen om deze tegen te gaan. De situatie rond de muziekvereniging dient hierin ook te worden opgenomen.

Reactie

Zoals onder punt 7 al is verwoord voldoet het akoestisch rapport aan de hiervoor geldende regels (het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006). Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij Buijvoets Bouw en Geluidsadvisering aanvullend hierop gevraagd na te gaan of en zo ja in welke mate de realisatie van het appartementengebouw door reflectie leidt tot een geluidtoename op het gevels van de tegenover liggende woningen. Uit het door dit bureau gemaakte vergelijkingsoverzicht volgt dat de geluidbelasting met maximaal 0,3 dB toeneemt. Dit is een verwaarloosbaar kleine toename, die feitelijk niet herkenbaar is.

Een nieuw akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Op de geluidssituatie rond de muziekvereniging gaan wij bij punt 11 in.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 10. Betrokkene vindt dat de luchtkwaliteit onvoldoende is afgewogen voor dit bestemmingsplan. Naast de regels van de Wet Luchtkwaliteit moet het kappen van de bomen en de gevolgen hiervan op de luchtkwaliteit worden meegewogen. Betrokkene laat de mogelijkheid, tot het dwingen van de gemeente, tot het maken van een strategische milieubeoordeling (SMB) open. Deze is in de huidige wetgeving nog niet geëffectueerd, maar rechtstreeks beroep op de Europese richtlijn is een mogelijkheid.**

Reactie

Volgens de nieuwe Wet Luchtkwaliteit hoeven projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de AMvB Luchtkwaliteit worden o.a. een woningbouwproject tot 500 woningen aangemerkt als een plan in 'niet betekenende mate'. Nu het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijftien woningen is een nadere toets vanuit de Wet Luchtkwaliteit niet nodig.

Inzake het opstellen van een strategische milieubeoordeling (SMB) het volgende. Een strategische milieubeoordeling moet voor plannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals structuurplannen en bestemmingsplannen, worden gemaakt in het geval de met het betreffende ruimtelijke plan voorziene ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit bevat dan wel er sprake is van een situatie als bedoeld in de artikelen 6 of 7 van de Habitatrichtlijn.

In dit geval waar sprake is van de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw in plaats van de oorspronkelijk op dit terrein gedachte grondgebonden woningen op een braakliggend (bouw)terrein dat niet in een beschermd (natuur) gebied ligt, waarop de Habitatrichtlijn van toepassing is en dus niet aan de tweede voorwaarde wordt voldaan hoeft geen strategische milieubeoordeling plaats te vinden.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 11. Betrokkene wil weten wat de gemeente gaat ondernemen om het knelpunt van de gevelbelasting als gevolg van de aanwezigheid van de muziekvereniging op te lossen. De noodzaak tot het treffen van maatregelen wordt aangegeven in de toelichting, maar wordt niet concreet gemaakt.**

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gangbare streefwaarde door de activiteiten van de muziekvereniging Semper Crescendo (het muziekcofenlokaal) worden overschreden. Deze overschrijding heeft vooral betrekking op de bestaande woningen, die dicht bij het clubgebouw liggen, maar daarnaast ook op de nieuwe appartementen.

Wij hebben daarom Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing gevraagd om na te gaan of de activiteiten bij Semper geluidsoverlast zullen veroorzaken bij de nieuwe appartementen en welke maatregelen eventueel mogelijk zijn.

Uit het akoestisch rapport d.d. 28 augustus 2009 volgt dat de streefwaarde geluidbelasting weliswaar wordt overschreden, maar dat dit aspect geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. De bewoners van de nieuwe appartementen zullen hiervan geen nadelige gevolgen ondervinden, omdat er voldoende geluidwerende voorzieningen aan de gevels worden getroffen, waardoor het geluid binnen de appartementen acceptabel is. Voor de gezamenlijke buitenruimte (terras en veranda) kunnen eveneens geluidwerende maatregelen worden getroffen, zodat wij concluderen dat er sprake is van een ontwikkeling die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar is.

Verder volgt uit dit rapport dat, om de geluidbelasting te beperken, ingrijpende en kostbare maatregelen aan het plafond/dak van de grote zaal moeten worden getroffen. Maatgevend hierin is de dichtstbijgelegen bestaande woning. Een beslissing op dit punt valt buiten het kader van dit bestemmingsplan, zodat wij u hierover geen voorstel doen.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 12. Onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State (13 juli 2005) omtrent het meenemen van stemgeluid in de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, wordt de waarborging van woon- en leefklimaat voor de omgeving in twijfel getrokken. In het plan is niets opgenomen omtrent het gebruik van het 'terras'. Dagelijks gebruik in de zomer, door minimaal 15-20 man lijkt in de ogen van betrokkene meer op een klein horecabedrijf dan op een normale woonsituatie. In het bestemmingsplan is niets aangegeven over grootte en gebruik van dit terras.**

Reactie

Zoals u kunt lezen wordt in het bestemmingsplan ruimschoots aandacht geschonken aan de verschillende aspecten van hinder voor de omgeving, zoals verkeer en geluid. In het plan wordt onderbouwd dat deze aspecten binnen algemeen aanvaardbare grenzen zullen blijven.

Stemgeluid kan onder omstandigheden een aspect zijn waarmee rekening moet worden gehouden. De door betrokkene aangehaalde uitspraak is hiervan een voorbeeld. Deze uitspraak heeft echter betrekking op een horecavoorziening met een open dakterras. In dit geval oordeelde de Raad van State dat de hinder als gevolg van stemgeluid voor omwonenden een belemmering vormde voor de afgifte van de planologische vrijstelling.

In het voorliggende bestemmingsplan is er echter geen sprake van een horecabedrijf, maar van een kleinschalig appartementengebouw; kortom is er sprake van een normale woonsituatie, waarbij de woningen niet beschikken over een eigen balkon/buitenruimte, maar waar sprake is van een gezamenlijke veranda/terras. Niet alle bewoners zullen hier continue gebruik van maken. In die zin is deze situatie dan ook niet vergelijkbaar met een horecabedrijf met terras. De invloed van het stemgeluid op de omgeving vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 13. Betrokkene uit zijn angst over de toename van wateroverlast in de straat als gevolg van het verwijderen van de groenstrook in het plangebied. De omwonenden zullen (water)schade als gevolg van dit plan verhalen.**

Reactie

In het algemeen heeft een bouwplan, als het voorliggende geen wateroverlast tot gevolg. Het regenwater wat voorheen kon wegzakken in de bodem wordt in de nieuwe situatie afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Alleen als de capaciteit van de gemeentelijke riolering (nog) niet toereikend is ontstaat er een probleem.

Hiervan is in dit geval op dit moment nog sprake.

De gemeentelijke riolering ter plaatse voldoet niet aan de in het GRP (gemeentelijk rioleringsplan) opgenomen eis dat het stelsel een zodanige capaciteit moet hebben, dat een theoretische bui die één keer per twee jaar valt moet kunnen worden afgevoerd zonder dat er water op de straat staat.

Uit recent onderzoek van het adviesbureau DHV blijkt dat dit probleem afdoende kan worden verholpen door een koppeling aan te brengen tussen de riolering in de Prossinkhof en de riolering in de Wilhelminastraat. Deze maatregel wordt dit voorjaar uitgevoerd. Hierna voldoet de riolering ter plaatse aan het GRP en wordt wateroverlast bij de maatgevende (theoretische) bui voorkomen.

Daarnaast wordt met de bouw van dit appartementengebouw een regenwaterberging gerealiseerd. Aanleg en capaciteit hiervan voldoen eveneens aan het GRP.

Hiermee is voldoende aangetoond dat de bouw van het appartementengebouw de bestaande situatie niet verslechtert, zodat het aspect water geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Verder zullen wij volgens planning vanaf 2011 verbeteringsmaatregelen uitvoeren, zoals het vergoten van de capaciteit van de riolering, uitvoeren en het afkoppelen van het regenwater van het bestaande rioolstelsel, hetgeen tot een verdere verbetering leidt.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Betrokkene heeft bedenkingen bij de quickscan flora en fauna. De conclusies zijn gebaseerd op één dag veldwerk. Daarnaast worden onvolledige en verouderde onderzoeken gebruikt en worden er bij de kwaliteit van het onderzoek vraagtekens gezet. Verkeerde soorten worden benoemd en enkele soorten worden niet meegenomen. Betrokkene vindt dit onderzoek niet getuigen van een zorgvuldige voorbereiding artikel 3:2 Awb en de deugdelijke motivering artikel 3:46 Awb is ook niet in orde. Op basis van dit rapport mogen er geen beslissingen worden genomen. Ook wordt gepleit voor het opstellen van een SMB, zodat duidelijk wordt wat de werkelijke waarde van het gebied is voor flora en fauna.

Reactie

Royal Haskoning heeft een quickscan uitgevoerd voor een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden. Naast de ter plekke aangetroffen soorten is een inschatting gemaakt van de soorten die in andere seizoenen kunnen voorkomen. Van de flora is geen soort aangetroffen die wettelijk beschermd is. Wat betreft de moerassiek is bepaald dat deze behouden moet blijven (anders dan bij de bouw van de oorspronkelijke grondgebonden woningen maakt deze ontwikkeling het behoud van deze boom ook daadwerkelijk mogelijk).

Van de aangetroffen of mogelijk aan te treffen fauna is vast komen te staan dat geen van allen valt onder het beschermingsregime, waardoor er geen ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en Faunawet; of de soorten vallen onder een algemeen geldende ontheffing (egels, muizen e.d.) of de soorten kunnen door middel van mitigerende maatregelen worden ontzien (uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels en het maaien van vegetatie voor de start van de werkzaamheden). Deze maatregelen zijn in het betreffende rapport aangegeven en vormen een voorwaarde voor de verdere ontwikkeling.

Hiermee is aan de Flora en Faunawet, alsmede aan de Natuurbeschermingswet voldaan. De resultaten uit de natuurtoets vormen daarmee geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 15. Betrokkene betreurt het dat in dit bestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Met enige creativiteit had er een plan kunnen liggen dat recht doet aan het "laatste stukje vesting Oldenzaal".**

Reactie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Hofmeijerstraat en de latere bestendiging in het bestemmingsplan De Klei Esch, alsmede met de verkoop van dit terrein in 2004 aan de Woonmaatschappij WBO ten behoeve van woningbouw heeft de gemeente bewust gekozen voor woningbouw op dit terrein en niet voor behoud van de cultuurhistorische waarden hiervan.

Uit het verrichte archeologisch onderzoek volgt dat de archeologische waarde van de gedempte gracht ter plaats zeer gering wordt geacht, zodat het aspect cultuurhistorie op zichzelf geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. In het kader van het bouwrijp maken en het ontgraven van de bouwput zal - voorzover de ingreep meer dan een meter diep bedraagt - een archeoloog de profielen en de vlakken van de bouwput inspecteren en opnemen. Op dat moment aanwezige waarden worden dus opgenomen en vastgelegd, maar niet behouden.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 16. Betrokkene maakt zich zorgen over de plek van de in- en uitrit voor de parkeerplaatsen. De gemeente gaat uit van 12.200 verkeersbewegingen per etmaal op de Prossinkhof. Er wordt ingeschat dat hier 75 bewegingen per etmaal bijkomen. Het aantal van 3,7 miljoen bewegingen per jaar is volgens betrokkene onverantwoord in het kader van verkeersveiligheid, milieu en leefbaarheid. Daarbij wordt de registratie van schadegevallen in de straat in twijfel getrokken en daarmee ook of het gestelde in het bestemmingplan een realistisch beeld geeft van de werkelijke situatie.**

Reactie

Mede gezien de teruggelegen rooilijnen van de woningen ten noorden van het terrein is de gekozen plek van de in- en uitrit de meest optimale. Ook ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat (grondgebonden woningen met afzonderlijke in- en uitritten) is dit een duidelijke verbetering.

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt is de situatie aan de Prossinkhof geen 'black spot' op grond waarvan aanvullende maatregelen nodig zouden zijn.

Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 17. Volgens betrokkene is niet de juiste norm gebruikt voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Daarnaast maakt betrokkene zich zorgen over het gebruik van de parkeerplaatsen door sluipparkeerders als gevolg van het instellen van betaald parkeren en het vergunningenstelsel in de binnenstad en het schrappen van 70 parkeerplaatsen op het Plechelmusplein. Volgens betrokkene heeft dit gevolgen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan en moet de gemeente hier opnieuw naar kijken en aanvullende maatregelen treffen.**

Reactie

Zoals gebruikelijk is bij het bepalen van de parkeerbehoefte de CROW-richtlijn gevolgd. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord is aangesloten bij de gemiddelde parkeernormen voor goedkope nieuwbouw in een centrumgebied van een matig stedelijk gebied. Hier hoort een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning bij. Dit betekent dat er afgerond negentien parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze worden op eigen terrein aangelegd.

Anders dan betrokken maken wij ons geen zorgen dat deze parkeerplaatsen door sluipparkeerders zullen worden gebruikt, gelet op de situering hiervan achter het gebouw.

Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 18. Bij gebrek aan een planschaderisicoanalyse en de te verwachten saneringskosten lijkt betrokkene het doorgaan van de plannen hoogst onzeker. Betrokkene trekt de economische haalbaarheid dan ook in twijfel.**

Reactie

De gemeente heeft het terrein medio 2004 verkocht aan de Woonmaatschappij WBO, waarbij de gemeente zich heeft verplicht het terrein bouwrijp op te leveren, inclusief de juridische bouwtitel. Dit betekent dat eventuele planschade en de saneringskosten voor rekening van de gemeente komen. In deze kosten is voorzien, zodat de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in gevaar komt.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 19. Betrokkene vindt dat de omwonenden onvoldoende actief bij de planvorming zijn betrokken.**

Reactie

Medio 2004 heeft de gemeente het terrein verkocht aan de Woonmaatschappij WBO met als doel hierop sociale huurwoningen te realiseren. In de betreffende overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente de grond bouwrijp levert inclusief de juridische bouwtitel. Volgens de overeenkomst heeft de gemeente de "*inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt*".

Kortheidshalve verwijzen wij u ook naar onze raadsinfobrief van 7 oktober 2008, waarin wij u hebben geïnformeerd over de in het verleden gemaakte afspraken geïnformeerd en waarin wij hebben aangegeven hoe wij hiermee om zullen gaan.

Verder maakt deze ontwikkeling deel uit van de uit 2005 daterende prestatieafspraken tussen gemeente en Woonmaatschappij (ontwikkellocatie voor in eerste instantie ongeveer tien sociale huurwoningen). Het voorliggende bouwplan is in 2008 nader uitgewerkt in overleg met de gemeente.

Ter uitvoering van overeenkomst en prestatieafspraken is het voorliggende bestemmingsplan gemaakt. De omwonenden zijn over bestemmingsplan en bouwplan geïnformeerd in een informatiebijeenkomst, die is gehouden op 14 oktober 2008. De door de omwonenden gemaakte opmerkingen e.d. hebben niet geleid tot aanpassingen in het ruimtelijke plan. Wij hebben kortom de buurt voldoende betrokken bij deze ontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen u voor dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Advies

Resumerend stellen wij u voor:

- Mevrouw D.C.E.M. Ankoné en mevrouw W.A.M. Ankoné-Lansink niet ontvankelijk te verklaren in hun bezwaren tegen dit bestemmingsplan.
- De zienswijze van de heer H. Heeres, mede namens dertien omwonenden Wilhelminastraat, Prossinkhof, Emmastraat en Julianastraat gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
- Het bestemmingsplan Prossinkhof aldus gewijzigd vast te stellen. Een ontwerp-besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

In de vergadering van het politiek forum van 23 maart 2009 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 27 maart 2009

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.W. van Rinsum

F.T.J.M. Backhuijs

Nr. 297

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 maart 2009, nr. 10/4, reg.nr. INT-09-00155;

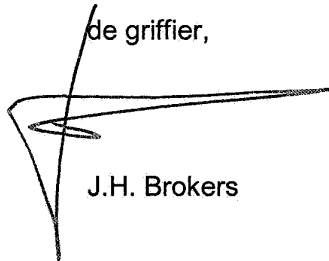
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

b e s l u i t :

- Mevrouw D.C.E.M. Ankoné en mevrouw W.A.M. Ankoné-Lansink niet ontvankelijk te verklaren in hun bezwaren tegen het bestemmingsplan.
- De zienswijze van de heer H. Heeres, mede namens dertien omwonenden Wilhelminastraat, Prossinkhof, Emmastraat en Julianastraat gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
- Het bestemmingplan Prossinkhof gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

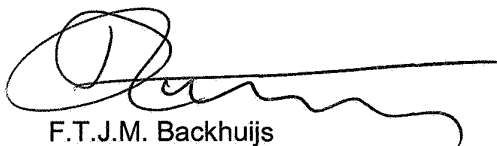
Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 april 2009,

de griffier,



J.H. Brokers

de voorzitter,



F.T.J.M. Backhuijs