

Bijlagen 2018

nr. [Vul hier nr. in]
reg.nr. INTB-18-03656
Bijlagen: 10

Agendapunt: [Vul hier agendapunt in]



Voorstel tot het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Kistemakerstraat

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Op de hoek van de Burgemeester Storkstraat en de Kistemakerstraat staan leegstaande bedrijfsgebouwen. In deze gebouwen was vroeger bakkerij Huiskes gevestigd. Door de leegstand en het ontbreken van een concrete vervolgfunctie voor deze gebouwen is er al geruime tijd hieraan geen onderhoud meer gepleegd. Beide gebouwen ogen hierdoor vervallen.

WBO Wonen is van plan om deze gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats twee appartementengebouwen in drie bouwlagen te realiseren. In totaal worden 21 levensloopbestendige appartementen gebouwd, waarbij diverse duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen zoals het aanbrengen van zonnepanelen en aardgasvrij bouwen.

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd en wordt tevens voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de wijk Zuid-Berghuizen.

Procedure

Het ontwerpplan heeft vanaf 14 februari 2018 zes weken lang ter inzage gelegen. Tegen het plan hebben omwonenden vijf zienswijzen naar voren gebracht.

Inhoud

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Als gevolg van dit plan verdwijnt het groen tussen de woning van betrokkene en het plangebied.
2. Betrokkene heeft op dit moment een vrij uitzicht. Dit uitzicht zal door de te hoge nieuwbouw verdwijnen.
3. Het plan zal leiden tot een toename van het omgevingsgeluid
4. De verkeerstoename als gevolg van dit plan zal leiden tot een afname van de speelveiligheid voor de kinderen in de Kistemakerstraat en tot vermindering van de avondrust.
5. Het plan maakt inbreuk op de privacy van betrokkene.
6. De kans op inbraak in zijn woning zal door dit plan aanzienlijk toenemen.
7. Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de woning van betrokkene.
8. De woningbehoefte is onvoldoende onderzocht.

Reactie

1. In de bestaande situatie ligt tegen het perceel van betrokkene een verwilderd buitenterrein, behorende bij de voormalige bakkerij met daarop brandnetels, enkele bramen en enkele opgaande fijnsparrren. Van hoogwaardig, te beschermen, groen met een natuurlijk karakter is geen sprake. In de nieuwe situatie wordt langs de grens met het perceel van betrokkene een nieuwe groenstrook aangelegd (het terrein is niet opgenomen in de Groenstructuurvisie).

2. Het vrije uitzicht waarop betrokkene doelt betreft het zicht vanuit zijn achtertuin op een voormalig bedrijfsterrein met een verwilderd buitenterrein met daarop brandnetels, enkele bramen en opgaande fijnsparren, alsmede op leegstaande en niet onderhouden bedrijfsgebouwen. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van appartementen in drie bouwlagen op ongeveer 23 meter uit de perceelsgrens met betrokkene (de bij de appartementen behorende bergingen worden in één bouwlaag op ongeveer 14 meter uit de perceelsgrens met betrokkene gebouwd). Het buitenterrein wordt ingericht als een gezamenlijke tuin en (niet openbare) parkeergelegenheid voor de bewoners. Verder wordt langs de perceelsgrens een nieuwe schutting geplaatst. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Zoals u weet kunnen aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend; betrokkene kan daarom geen aanspraak maken op blijvend uitzicht. Hoewel niet ontkend kan worden dat er voor betrokkene sprake zal zijn van (enig) verlies aan uitzicht blijft de vermindering echter beperkt. Het woongenot van betrokkene wordt hierdoor in ieder geval niet onevenredig aangetast.
3. Uit de plantoelichting volgt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Korthedshalve verwijzen wij u naar paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting. Aanvullend hierop is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen onderzocht of de parkeerplaatsen naast en achter de nieuwe appartementen geluidoverlast zullen veroorzaken bij de bestaande woningen. Omdat voor een parkeerterrein bij appartementengebouwen geen wettelijke normen zijn is de nieuwe situatie getoetst aan de gangbare normen uit het Activiteitenbesluit. Uit het door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering gemaakte akoestisch rapport d.d. 22 mei 2018 volgt dat de grenswaarden voor piekgeluiden worden overschreden als gevolg van het vertrek van voertuigen en het sluiten van portieren. Met het plaatsen van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm vindt er volgens dit rapport voldoende geluidreductie plaats en blijft er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanleg en blijvende instandhouding van deze schutting wordt juridisch geborgd via een in het bestemmingsplan op te nemen voorwaardelijke verplichting.
4. De nieuwe appartementen zorgen voor een gemiddelde toename van het aantal dagelijkse verkeersbewegingen van 60. Dit is een beperkte toename waarvan de invloed op omgeving te verwaarlozen is.
5. De privacy van betrokkene wordt door deze ontwikkeling niet of nauwelijks aangetast, doordat:
 - De nieuwe appartementen worden gebouwd op een afstand van ongeveer 23 meter tot de perceelsgrens met betrokkene.
 - In de zijgevels van de appartementen geen ramen worden geplaatst (blinde gevels).
 - De balkons aan de voorzijde van het woongebouw worden geplaatst.
 - Langs de perceelsgrens een 2.35 meter hoge schutting zal worden geplaatst.
6. Wij verwachten dat de kans op inbraak juist zal afnemen. Door de nieuwe woningen nemen de (menselijke) activiteiten toe, is er meer sociale controle (hoe meer mensen in de buurt, hoe groter de kans dat iemand iets verdachts ziet) en neemt de kans op inbraak juist af.
7. Voor zover betrokkene vreest voor waardevermindering van zijn woning kan hij te zijner tijd (binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om planschadevergoeding bij ons indienen.
8. De bouw van deze 21 (huur)appartementen is in overeenstemming met de Woonprogrammering Oldenzaal 2018-2020 en met de Prestatieafspraken met WBO Wonen. Daarnaast is deze ontwikkeling in overeenstemming met de wijkvisie Zuid-Berghuizen, die samen met WBO Wonen is opgesteld. In deze visie is de Burgemeester Storkstraat als ontwikkelingslocatie aangeduid. Verder wordt hierin een behoefte aan geschikte seniorenwoningen in de omgeving van voorzieningen geconstateerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op de van de parkeerplaatsen te verwachten geluidoverlast, hieraan tegemoet te komen door de plaatsing van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Het plan maakt inbreuk op de privacy van betrokkene.
2. De bouwhoogte zorgt voor verlies van daglicht en bezonning.
3. Het plan zal leiden tot geluidoverlast in de tuin.
4. Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de woning van betrokkene.

Tenslotte vraagt betrokkene om een hoge afscheiding (leilinden) tegen inkijk.

Reactie

1. Het plan maakt geen ernstige inbreuk op de privacy van betrokkenen, gelet op:

- De afstand van de appartementen tot de perceelsgrens van ongeveer 12 meter (en ongeveer 26 meter tot de woning van betrokkene).
- De situering van de balkons aan de voorzijde van het gebouw en de galerijen aan de achterzijde (Op de galerijverblijven mensen – anders dan op de balkons - slechts kort).
- De plaatsing van een 2.35 meter hoge schutting langs de perceelsgrens.
- De aanleg van afschermend groen in de vorm van leilindes.

2. Uit de in opdracht van WBO Wonen gemaakte zonnestudie volgt dat er niet of nauwelijks sprake is van verlies van daglicht en bezonning.

3. Uit de plantoelichting volgt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Korthedshalve verwijzen wij u naar paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting. Aanvullend hierop is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen onderzocht of de parkeerplaatsen naast en achter de nieuwe appartementen geluidoverlast zullen veroorzaken bij de bestaande woningen. Omdat voor een parkeerterrein bij appartementengebouwen geen wettelijke normen zijn is de nieuwe situatie getoetst aan de gangbare normen uit het Activiteitenbesluit. Uit het door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering gemaakte akoestisch rapport d.d. 22 mei 2018 volgt dat de grenswaarden voor piekgeluiden worden overschreden als gevolg van het vertrek van voertuigen en het sluiten van portieren. Met het plaatsen van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm vindt er volgens dit rapport voldoende geluidreductie plaats en blijft er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanleg en blijvende instandhouding van deze schutting wordt juridisch geborgd via een in het bestemmingsplan op te nemen voorwaardelijke verplichting.

4. Voor zover betrokkene vreest voor waardevermindering van zijn woning kan hij te zijner tijd (binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om planschadevergoeding bij ons indienen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op de van de parkeerplaatsen te verwachten geluidoverlast, hieraan tegemoet te komen door de plaatsing van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3 en 4

Deze zienswijzen zijn gelijkkluidend.

Samenvatting

1. De verhoging van de maximale bouwhoogte van 4 naar 10 meter zal leiden tot aantasting van de privacy van betrokkene, alsmede tot een vermindering van de daglichttoetreding tot zijn woning.
2. Het plan zal leiden tot geluidoverlast door de parkeerplaats, die is gesitueerd tegen de achtertuin van betrokkene. Het zelfde geldt voor de galerij van de toekomstige appartementen.

Betrokkene vraagt tenslotte aandacht voor de overlast die bij de sloop van de bestaande gebouwen.

Reactie

1. Het plan maakt geen ernstige inbreuk op de privacy van betrokkenen, gelet op:
 - De afstand van de appartementen tot de perceelsgrens met betrokkenen van ongeveer 7 tot 11 meter (en ongeveer 15 tot 20 meter tot de woningen van betrokkenen).
 - De situering van de balkons aan de voorzijde van het gebouw en de galerijen aan de achterzijde (op de galerij verblijven mensen – anders dan op de balkons – slechts kort).
 - De plaatsing van een 2.35 meter hoge schutting langs de perceelsgrens.
 - De aanleg van afschermend groen in de vorm van leidlindes.

Verder volgt uit de in opdracht van WBO Wonen gemaakte zonnestudie dat er niet of nauwelijks sprake is van verlies van daglicht en bezonning.

2. Uit de plantoelichting volgt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Korthedshalve verwijzen wij u naar paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting. Aanvullend hierop is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen onderzocht of de parkeerplaatsen naast en achter de nieuwe appartementen geluidoverlast zullen veroorzaken bij de bestaande woningen. Omdat voor een parkeerterrein bij appartementengebouwen geen wettelijke normen zijn is de nieuwe situatie getoetst aan de gangbare normen uit het Activiteitenbesluit. Uit het door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering gemaakte akoestisch rapport d.d. 22 mei 2018 volgt dat de grenswaarden voor piekgeluiden worden overschreden als gevolg van het vertrek van voertuigen en het sluiten van portieren. Met het plaatsen van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm vindt er volgens dit rapport voldoende geluidreductie plaats en blijft er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanleg en blijvende instandhouding van deze schutting wordt juridisch geborgd via een in het bestemmingsplan op te nemen voorwaardelijke verplichting.

Voorgesteld wordt om deze zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de van de parkeerplaatsen te verwachten geluidoverlast, hieraan tegemoet te komen door de plaatsing van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

Samenvatting

1. Het plan zal leiden tot een vermindering van het bestaande vrije uitzicht. Bovendien zal er sprake zijn van een onevenredige schaduwwerking. Dit kan worden voorkomen door aan de zijde van betrokkenen een verdieping te laten vervallen.
2. Het plan zal leiden tot een onevenredige inbreuk op de privacy van betrokkenen door de inblik vanuit de appartementen in tuin, woonkamer, slaapkamer en badkamer.
3. Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de woning van betrokkenen.

Reactie

1. De woning van betrokkenen is gelegen aan de Mariastraat. Betrokkenen hebben via het achter hun woning gelegen bedrijfsgebouw waarin de Action is gevestigd beperkt zicht op het plangebied. Van vermindering van bestaand vrij uitzicht of schaduwwerking is geen sprake.
2. Het plan maakt geen inbreuk op de privacy van betrokkenen.
3. Voor zover betrokkenen vrezen voor waardevermindering van hun woning kunnen zij te zijner tijd (binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om planschadevergoeding bij ons indienen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel

Het voorliggende plan voorziet in de vervanging van een bedrijf in woningbouw. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de woonomgeving in algemene zin verbeterd. De twee nieuwe appartementengebouwen zijn goed in de omgeving ingepast en vormen een goede overgang tussen de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en het aan de Burgemeester Wallerstraat gelegen woongebouw.

Van een ernstige aantasting van de privacy van omwonenden zal geen sprake zijn door de plaatsing van een schutting, de aanleg van afschermend groen in de vorm van leilindes en de situering van de balkons aan de voorzijde. Verder volgt uit de in opdracht van WBO Wonen gemaakte zonnestudie dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van vermindering van daglicht en bezonning, terwijl uit het akoestisch rapport volgt dat het bewonersparkeren achter het gebouw – mits langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm wordt geplaatst - niet zal leiden tot geluidoverlast.

Wij stellen u daarom voor om:

1. de ingekomen zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de van de parkeerplaatsen te verwachten geluidoverlast, hieraan tegemoet te komen door de plaatsing van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door hierin de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat op de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm wordt geplaatst en blijvend in stand wordt gehouden.

In de vergadering van het politiek forum van 18 juni 2018 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, juni 2018

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

T.J. Schouten

Opsteller pre-advies/besluit: Jos Oude Avenhuis

Bijlagen

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2
3. Zienswijze 3
4. Zienswijze 4
5. Zienswijze 5
6. Zonnestudie
7. Akoestisch rapport d.d. 22 mei 2018
8. Voorstel leilindes
9. Bestemmingsplan Kistemakerstraat
10. Concept-raadsbesluit.

Nr.

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van , nr. , reg.nr. ;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- 1.De ingediende zienswijzen conform het voorstel van burgemeester en wethouders gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de van de parkeerplaatsen te verwachten geluidsoverlast, hieraan tegemoet te komen door de plaatsing van een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen en voor het overige ongegrond te verklaren.
- 2.In het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat langs de perceelsgrens met de aan de P.J. Geldermanstraat gelegen woningen een 2.35 meter hoge gesloten houten schutting van 20 mm wordt geplaatst en blijvend in stand wordt gehouden.
- 3.Het bestemmingsplan Kistemakerstraat, identificatie:NL.IMRO.0173.BP07012-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 28 juni 2018,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

T.J. Schouten