

Bijlagen 2021
9 november 2021
Nr. 40/8
Reg.nr. INTB-21-05270
Bijlagen: 3

Agendapunt: 8



Voorstel tot tot het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Hengelosestraat 240 – Reininksweg 1c', te Oldenzaal

Aan de gemeenteraad

De eigenaar van het perceel aan de Hengelosestraat 240 in Deurningen, gemeente Oldenzaal, heeft verzocht om planologische medewerking voor het afsplitsen van één van de bedrijfswoningen op het perceel en deze om te zetten naar een reguliere woning. Op het perceel bevindt zich een horecazaak met daarin een restaurant en bowlingbaan. Boven een deel van het restaurant bevindt zich een bedrijfswoning. Een tweede bedrijfswoning bevindt zich op ruim 12 meter van de horecazaak. Het perceel is verder ingericht met een speeltuin en parkeren.

Omzetting bedrijfswoning naar een reguliere woning

In de nieuwe situatie wordt de tweede bedrijfswoning een reguliere woning en is de intentie dat het achterliggende speelterrein een parkeerplaats wordt. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of bij verkeer naar het toekomstig achterliggende parkeerterrein de geluidsnorm bij de woning wordt overschreden. Uit dit onderzoek blijkt dat er geluidsschermen moeten worden geplaatst om de geluidsbelasting op de woning binnen de normen te houden. De verharde voortuin van de woning wordt groen ingericht zodat deze passend is in de landelijke omgeving. De initiatiefnemer heeft een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen waarbij één bedrijfswoning wordt afgesplitst en bestemd is als reguliere woning.

Argumenten

Geen fysieke en functionele binding horecazaak

De betreffende bedrijfswoning is een vrijstaande woning op enige afstand van het horecapand. De andere bedrijfswoning bevindt zich boven het restaurantgedeelte en zal ook blijven functioneren als bedrijfswoning. Een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk om de horecaonderneming voort te zetten. De woning heeft een achtertuin en is zelfstandig ontsloten. Het omzetten naar een reguliere woning is passend in het stedenbouwkundige beeld. In het plan is geregeld dat de grotendeels verharde voortuin van de woning voorzien wordt van groen zodat deze beter ingepast wordt in de landelijke omgeving.

Geen beperkingen omliggende bedrijvigheid en percelen

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning levert geen beperkingen op voor omliggende bedrijven en percelen.

Plaatsen geluidsschermen perceelgrens woning

Doordat het bestaande speel- en parkeerterrein zal worden omgevormd naar een groter parkeerterrein, ontstaan er extra vervoersbewegingen langs de woning. Om er zeker van te zijn dat dit geen beperkingen oplevert, is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï op het terrein overeenkomstig de toekomstige bedrijfssituatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de norm op de woning wordt overschreden. Dit wordt opgelost door een tweetal geluidsschermen te plaatsen op de perceelgrens en één tegen de gevel van het bestaande horecapand. De schermen op de perceelsgrens van de woning krijgen een groene uitstraling krijgen een groene uitstraling passend bij het landelijke gebied. Het geluidsscherm

aan de gevel van het toekomstige motel wordt opgenomen in het gevelontwerp. Het plaatsen van de geluidschermen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf 9 september 2021 zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan wordt daarmee ook maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 9 november 2021 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Hengelsestraat 240 – Reininksweg 1c' (ongewijzigd) vast te stellen.

Oldenzaal, 19 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra

P.G. Welman

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Hengelsestraat 240 – Reininksweg 1c' – regels
- Bestemmingsplan 'Hengelsestraat 240 – Reininksweg 1c' – verbeelding
- Bestemmingsplan 'Hengelsestraat 240 – Reininksweg 1c' – toelichting

Nr. 1135



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 november 2021 , nr.40/8, reg.nr. INTB-21-05270;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Hengelsestraat 240 – Reininksweg 1c', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16052-va01 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 november 2021

de griffier,

J.H. Brokers

de voorzitter,

P.G. Welman