

Voorstel tot het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Hengelosestraat 250 t/m 254, te Oldenzaal

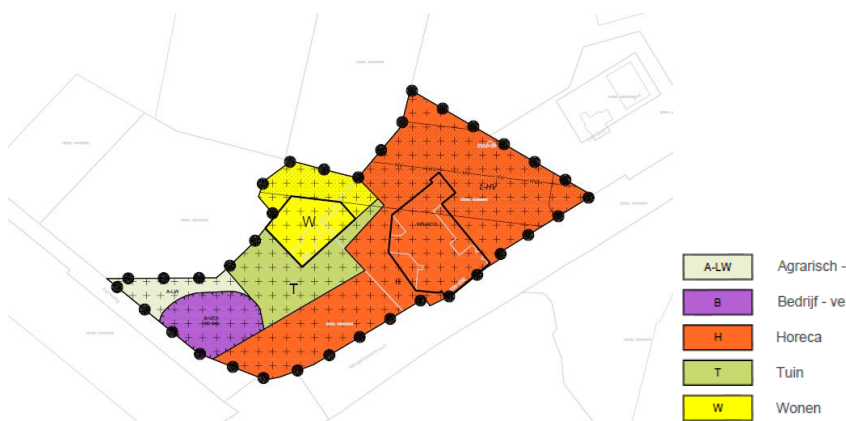
Aan de gemeenteraad

De eigenaar van het perceel aan de Hengelosestraat 254 heeft twee bedrijfswoningen. Eén bedrijfswoning bevindt zich boven het restaurant en de andere bedrijfswoning is een vrijstaande woning aan de achterzijde van het restaurant. De eigenaar heeft verzocht planologisch medewerking te verlenen om de vrijstaande bedrijfswoning af te splitsen en deze te bestemmen als een reguliere woning.

Huidige indeling perceel

Momenteel bestaat het perceel uit een horecapand, twee bedrijfswoningen en een tankstation. Eén bedrijfswoning bevindt zich op de verdieping van het horecapand. De tweede bedrijfswoning betreft een vrijstaande woning en ligt aan de achterzijde van het perceel. Alle gronden zijn in eigendom van één eigenaar. De woningen zijn vergund en legaal, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is verzuimd om een aanduiding en aantal voor de bedrijfswoningen op te nemen.

Omzetting bedrijfswoning naar een reguliere woning



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen waarbij één bedrijfswoning wordt afgesplitst en bestemd als reguliere woning. In bovenstaande afbeelding is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Te zien is dat één van de dienstwoningen bestemd is als een reguliere woning. Binnen de horecabestemming is één dienstwoning toegestaan. De huidige bedrijfsbestemming is zodanig aangepast dat deze correspondeert met de feitelijke situatie. Bouwvlakken waarborgen de afstand tussen wonen en de bedrijfsmatige activiteiten.

Argumenten omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning

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 blijft functioneren als bedrijfswoning.

ning. Een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk om de horecaonderneming voort te zetten. De betreffende woning wordt ontsloten over het terrein van het tankstation, zoals dat in de huidige situatie ook gebeurt. Onderzocht is of een ontsluiting mogelijk is waarbij de woning rechtstreeks op de Kerkweg ontsloten wordt. Dit is ruimtelijk niet wenselijk omdat dan een deel van het agrarisch perceel wordt ingenomen en een aantasting van de groenstructuur plaatsvindt.

Geen beperking omliggende bedrijvigheid en percelen

De vrijstaande bedrijfswoning is in voorliggend plan bestemd als reguliere woning. In de huidige situatie genieten bedrijfswoningen dezelfde bescherming ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. De omliggende bedrijven houden nu al rekening met omliggende woningen en worden dus niet extra beperkt. Wel is de situatie ten opzichte van het naastgelegen restaurant en de aan de zuidwestkant liggende bedrijfsbestemming voor de verkoop van motorbrandstoffen op het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst. Voor beide geldt dat aan de richtafstanden kan worden voldaan waardoor beide bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Akoestisch onderzoek

Wanneer de bedrijfswoning omgezet wordt in een reguliere woning dient worden te voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Onderzocht is of de geluidssituatie voldoet aan de normen. De bedrijfssituatie van het horecabedrijf is in beschouwing genomen waarbij met name het parkeren van de personenauto's op de parkeerplaats is beoordeeld. In de avondperiode kan niet worden voldaan aan de eis uit het Activiteitenbesluit. Door geluidshinder van vooral de Hengelosestraat en de A1 en in mindere mate de verkeersbewegingen die plaatsvinden bij het restaurant is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de af te splitsen bedrijfswoning. Onder het Besluit kwaliteit leefomgeving Omgevingswet is het ook mogelijk om bij de ontvanger te beoordelen of aan de binnenwaarde wordt voldaan indien sprake is van berekende overschrijdingen. In 1992 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woning in het kader van sanering wegverkeerslawaaï. Om te voldoen aan de normen zijn maatregelen getroffen. Omdat de gevel al voorzien is van geluidwering ligt de binnenwaarde onder de norm waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf 2 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan wordt daarmee ook maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 20 mei 2022

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

P.G. Welman

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Hengelosestraat 250 t/m 254' – toelichting en regels

Bestemmingsplan 'Hengelosestraat 250 t/m 254' – verbeelding

Nr. 1192



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022, nr. 18/4, reg.nr. INTB-22-05474;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Hengelsestraat 250 t/m 254', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16055-va01 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2022

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman