

Bijlagen 2023
25 april 2023
Nr. V16/5
Reg.nr. INTB-23-05883
Bijlagen: 6

Agendapunt: 6



Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Steenstraat 44'

Aan de gemeenteraad

Aanleiding

De eigenaar van het maatschappelijk kantoorpand aan de Steenstraat 44 is voornemens het pand te transformeren naar een appartementengebouw. Naast de interne verbouwing omvat het transformatieplan het toevoegen van een penthouse boven op de derde bouwlaag. Het totale bouwplan bevat 7 koopappartementen in grootte variërend van 94 m2 tot 127 m2. Op de begane grond zijn 2 appartementen, 7 bergingen en 2 garages voorzien, alsmede 2 parkeerplaatsen op het achter terrein. Aan de voorzijde zijn nog eens 3 parkeerplaatsen gesitueerd. Naast de aanleg van die 3 parkeerplaatsen wordt het bestaande verharde voorterrein vergroend.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat deze wel onder het maximaal toelaatbare niveau ligt.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenstraat 44' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht.

Inhoud

Onderstaand een samenvatting van de zienswijzen en beantwoording.

Zienswijze 1

- 1. Betrokkene geeft aan dat door de uitvoering van de woningen Nieuwstraat – Badhuisstraat door trillingen scheuren in zijn woning zijn ontstaan (vanwege naar zijn verwachting het verkeer vanwege de nieuwbouw). Betrokkene wil op voorhand voorkomen dat het plan aan de Steenstraat 44 effect heeft door trillingen van het verkeer over de weg en daarmee voorkomen dat zijn eigendom daaronder lijdt.*

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij hebben afgestemd met een deskundige dat voorafgaand aan de bouw de stand wordt opgenomen van gebouwen in de directe omgeving. Daarnaast vindt een gesprek plaats tussen initiatiefnemer en betrokkene. Een aannemer is verplicht een nulmeting te laten uitvoeren als er ingrijpende risicovolle bouwkundige werkzaamheden gaan plaatsvinden die schade aan gebouwen kunnen veroorzaken. Er zullen geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden – zoals bijvoorbeeld heikwerkzaamheden – waardoor wij niet op voorhand verwachten dat sprake is van ingrijpende risicovolle bouwkundige werkzaamheden. Wij zien met een gesprek met een deskundige, initiatiefnemer en betrokkene voldoende geborgd dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijzen 2 en 3

- 1. Betrokkenen geven aan dat sprake is van een bestaand parkeertekort, waarbij de komst van zeven appartementen daar extra druk op legt. Betrokkenen stellen dat een onderzoek naar parkeerbehoefte noodzakelijk is en dat niet slechts kan worden teruggegrepen op de Nota Parkeernor-*

men. Betrokkenen zijn van mening dat in de huidige situatie geen parkeerplaatsen aanwezig zijn op het perceel en dat afbeelding 3.2 van de toelichting te onduidelijk is om te kunnen achterhalen of wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. Betrokkenen wensen dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen.

Allereerst is van belang dat de gemeente op 28 november 2018 het 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' heeft vastgesteld voor haar hele grondgebied. Dit parapluplan is gebaseerd op landelijk en juridisch geaccepteerde kencijfers van het CROW. Er is niet slechts teruggegrepen naar de parkeernormennota, maar er heeft een onderzoek naar de parkeerbehoefte plaatsgevonden op basis van de geldende regelgeving. In het vastgestelde Parapluplan parkeernormen Oldenzaal is opgenomen dat bij functieverandering uit mag worden gegaan van een afwijkende parkeernorm. In lijn met de vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State dient voor de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een bestaand tekort kan buiten beschouwing worden gelaten.¹

Voor het bestaande gebruik van het pand als maatschappelijke kantoorfunctie bestaat een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein nooit gerealiseerd. Dat betekent dat er een bestaand tekort is van 14 parkeerplaatsen ten laste van het openbaar gebied.

Vanwege de functiewijziging naar 7 appartementen voor bewoning ontstaat in beginsel een parkeerbehoefte van (afgerond) 10 parkeerplaatsen.

- Binnen het bestaande pand worden 5 appartementen gerealiseerd, waar een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen voor bestaat. Deze parkeerplaatsen hoeven in beginsel niet te worden aangelegd, omdat de behoefte aan parkeerplaatsen kleiner is dan het bestaande tekort.
- Daarnaast wordt op het bestaande pand nog gebouwd ten behoeve van twee appartementen. Deze appartementen hebben een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen (twee garages en twee parkeerplaatsen).

Daarnaast wordt in het openbaar gebied aan de voorzijde voorzien in 3 aanvullende parkeerplaatsen. Er wordt dus niet voorzien in de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen, maar het parkeertekort wordt met deze ontwikkeling veel kleiner dan in de bestaande situatie én het openbaar gebied wordt daarmee ontlast. Per saldo is sprake van een verbeterde verkeerssituatie in vergelijking met de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' rechtstreeks biedt.

Voorstel: plan handhaven.

2. *Betrokkenen kunnen zich niet vinden in de stedenbouwkundige onderbouwing dat “de appartementen zich goed voegen in het huidige straatbeeld langs de Steenstraat” en dat de “stedenbouwkundige uitstraling van de Steenstraat [wordt] versterkt”. Betrokkenen geven aan dat direct omliggende bebouwing lager is en ook nergens wordt toegestaan. De hoogte van 14,75 meter zal als gevolg hebben dat de zichtlijnen op de Sint-Plechelmusbasiliek komen te vervallen.*

Aan de westzijde van het plangebied is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan voor de woningen. Aan de noordzijde van het plangebied staat het bestemmingsplan inderdaad 10 meter toe. Aan de zuidzijde echter is wonen in vier bouwlagen toegestaan (met een maximale hoogte van 13 meter). Zo ook zijn aan de oostzijde van het plangebied vier woonlagen rechtstreeks toegestaan met een maximale bouwhoogte van 17 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is in een breder perspectief gekeken naar de omgeving. Beoordeeld is dat wonen in vier bouwlagen zich goed zal voegen in het huidige straatbeeld en daarmee de stedenbouwkundige uitstraling zal versterken. Het pand Steenstraat 44 ligt op de kruising van de Nieuwstraat-Steenstraat en maakt onderdeel uit van het centrumgebied; specifiek de randzone rondom de historische binnenstad. De randzone vormt een gebied met gemengde functies; in hoofdzaak wonen met plaatselijk een mix van dienst-

¹ Zie daarvoor o.a. ECLI:NL:RVS:2017:2755, ECLI:NL:RVS:2012:BV8044, ECLI:NL:RVS:2021:2189

verlening en maatschappelijke voorzieningen. De locatie markeert de toegang naar de binnenstad. De bestaande bebouwing rondom de onderhavige locatie en op toegangslocaties in de omgeving bestaan uit gebouwen in drie tot vier bouwlagen met kap. Daarbij verwijzen wij onder andere naar het Bastion, het flatgebouw tegenover aan de Steenstraat/Nieuwstraat, de hoogbouw op de hoek Nieuwstraat/Deurningerstraat, de Lyceumpoort en de hoogbouw aan de Beatrixstraat. Het voorliggende schetsplan voor een woongebouw met een terugliggende vierde bouwlaag past aldus binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken van de randzone en markering aan de toegangsweg naar de historische binnenstad. Op maaiveldniveau vanuit de Steenstraat en Nieuwstraat veranderen de zichtlijnen op de basiliek niet.

Voorstel: plan handhaven.

3. *Betrokkenen stellen dat de consequenties van de aanvullende bouwhoogte op de omgeving niet mee zijn gewogen in de overwegingen. Betrokkenen missen een bezonningsstudie.*

In het kader van het participatietraject is een schaduw/zonnestudie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de bewoners aan de Westwal. Uit de verrichte studie door Te Kieft architecten is zowel de huidige schaduw te herleiden alsook die ten gevolge van de nieuwbouw. Uit de bijlage (bezonningstudie i.h.k.v. participatie + periode extra schaduw) volgt dat slechts in de periode dat de zon de laagste stand van het jaar heeft circa een half uur meer schaduw wordt ondervonden door de nieuwbouw. Indien wordt getoetst aan de landelijke TNO-norm in de strengste vorm dienen ten minste drie mogelijke zonuren per dag de gevel te bereiken. De nieuwbouw dient in beeld te brengen hoeveel toename aan schaduw (en dus afname aan zonlicht) door dit plan wordt voorzien. In de periode maart (wanneer de zon in het midden staat) geeft de nieuwbouw geen enkel uur minder zon in de tuin en op de gevel. In de periode juni (wanneer de zon op zijn hoogste punt staat) ook niet. Ook in september (wanneer de zon weer in het midden staat) heeft de nieuwbouw geen enkel effect op de bezonning van de tuin of gevel. Vervolgens heeft de nieuwbouw in december (wanneer de stand van de zon het laagst is) circa een half uur op de dag negatiever effect op de bezonning. In diezelfde periode – wanneer de zon het laagst staat – krijgen de tuinen en gevels van de panden van betrokkenen niet de vereiste 3 uur zonlicht, maar het effect van de nieuwbouw (een half uur per dag toename in de periode dat de zon het laagst staat) is te verwaarlozen. Deze centrumlocatie geeft vanuit meerdere kanten schaduw, zo ook vanuit eigen bebouwing van betrokkenen aan de achterzijde van hun perceel. De overige periode krijgen de tuinen en gevels minimaal 3 uur zonlicht en wordt dus voldaan aan de meest strenge TNO-norm. Wij zijn daarmee van mening dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt van de bezonning op de percelen aan de Westwal.

Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 4

1. *Betrokkene geeft aan dat de toekomstige bewoners zicht hebben op zijn woning en achtertuin, waardoor zijn privacy ernstig geschaad wordt. Temeer met de toevoeging van een extra bouwlaag en extra raamkozijnen. Het gebruik als kantoorpand is beperkt tot doordeweekse dagen en bij wijziging naar de bestemming wonen is dat bij uitstek niet. Dit zal een nog verdere verzwaring zijn voor de privacy.*

Betrokkene is woonachtig aan de rand van het centrum, in een woning – en een achtertuin – aangrenzend aan meerdere woningen en tuinen. Aan de achterzijde van de tuinen van betrokkene is een garage aanwezig. Tussen de achtergevel van de woning van betrokkene en de toekomstige appartementen wordt een afstand gemeten van meer dan 35 meter op de kortst gemeten afstand. Gezien de omgeving, de afstand tussen beide bouwwerken, het feit dat binnen de zichtlijnen op het perceel van betrokkene al een bouwwerk aanwezig is en het feit dat initiatiefnemer aanvullend aanpassingen wil doorvoeren om dit gevoel te beperken (zoals benoemd in het participatieverslag) achten wij geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Het feit dat voorheen

sprake was van maatschappelijke dienstverlening maakt het oordeel niet anders, met in ogenschouw genomen de voorgaande overweging.

Voorstel: plan handhaven.

2. *De toevoeging van de extra bouwlaag zorgt ook voor nadelige gevolgen voor het uitzicht van cliënt en het zonlicht op zijn perceel.*

Betrokkene woont aan de rand van in het centrum van Oldenzaal. Daarnaast wordt niet in het gehele zicht van betrokkene gebouwd, maar blijft zicht nog bestaan. Door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State is in vaste lijn van rechtspraak beoordeeld dat er geen recht op (vrij) uitzicht bestaat. De toevoeging van een extra bouwlaag is daarmee niet onevenredig nadelig voor betrokkene.

Zoals eerder onder beantwoording van zienswijzen 2 en 3 al is aangegeven is in het participatietraject een zonnestudie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de bewoners aan de Westwal. Uit de verrichte studie door Te Kieft architecten is naar voren gekomen dat de resultaten van de uiteindelijke uitvoering van de omgevingsvergunning voor het bouwen een te verwaarlozen effect hebben. Slechts in de periode dat de zon haar laagste stand heeft, zal de nieuwbouw circa een half uur op de dag meer schaduw geven. Wij zijn daarmee van mening dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt van de bezonning op de percelen aan de Westwal.

Voorstel: plan handhaven.

3. *Betrokkene kan zich niet vinden in de motivering dat de bouwhoogte van 14,75 meter goed zal voegen in het huidige straatbeeld en daarmee de stedenbouwkundige uitstraling zal versterken. Naastgelegen panden hebben volgens betrokkene – verwezen wordt naar afbeelding 1.2 in de toelichting – een hoogte van 5 tot 10 meter.*

Betrokkene verwijst naar de afbeelding 1.2 in de toelichting. Het betreft een uitsnede van bestemmingsplan 'Carmel-Inslag', maar niet een uitsnede van de huidige bebouwing. Voor het onderliggende pand was dit bestemmingsplan nog van toepassing. Op de locatie aan de westzijde (bouwhoogte 5 meter en overigens een bedrijfsbestemming nog van toepassing) waarnaar verwezen wordt is in 2016 het bestemmingsplan 'Nieuwstraat – Badhuisstraat' vastgesteld. Daarin is vastgesteld dat de aangrenzende woningen een bouwhoogte mogen hebben van 11 meter. Op de locatie aan de noordzijde is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan in het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag'. Op de locatie aan de zuidzijde is volgens datzelfde bestemmingsplan wonen in vier bouwlagen toegestaan met een maximale hoogte van 13 meter. Aan de oostzijde is bestemmingsplan 'De Klei Esch' van toepassing, ter plaatse geldt w4*, inhoudende dat vier woonlagen zijn toegestaan en volgens de regels de hoogte van de hoofdgebouwen maximaal 17 meter mag zijn (artikel 5.2.4 onder b bestemmingsplan De Klei Esch). Uit een zorgvuldig onderzoek volgt dus dat in de directe omgeving wonen in vier bouwlagen vaker voor komt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in een breder perspectief gekeken naar de omgeving. Beoordeeld is dat wonen in vier bouwlagen zich goed zal voegen in het huidige straatbeeld en daarmee de stedenbouwkundige uitstraling zal versterken.

Zoals in eerdere beantwoording is omschreven ligt het pand Steenstraat 44 op de kruising van de Nieuwstraat-Steenstraat en maakt onderdeel uit de randzone rondom de historische binnenstad. De locatie markeert de toegang naar de binnenstad. De bestaande bebouwing rondom de onderhavige locatie bestaat uit gebouwen in drie tot vier bouwlagen met kap. Zo is dit ook kenmerkend voor de omliggende toegangswegen naar het historisch stadscentrum. Het voorliggende schetsplan voor een woongebouw met een terugliggende vierde bouwlaag past aldus binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken van de randzone en markering aan de toegangsweg naar de historische binnenstad.

Voorstel: plan handhaven.

4. *Ook betrokkene wijst op verhoging van de parkeerdruk. Allereerst wijzigt het gebruik, waarbij in het huidige gebruik de parkeerplaatsen slechts doordeweeks en overdag noodzakelijk zullen zijn (gedurende kantoortijden). Parkeerplaatsen in omgeving zijn buiten deze tijden beschikbaar voor bewoners. De gebruikswijziging heeft tot gevolg dat de parkeerdruk gedurende de hele dag, avond en in het weekend zal toenemen.*

In de beantwoording van de zienswijzen 2 en 3 is op dit punt al ingegaan. In lijn met het Paraplu-plan parkeren Oldenzaal en de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State is er geen verhoging van de parkeerdruk ter plaatse beoordeeld. Ook het feit dat op andere momenten de druk hoger ligt maakt daarop geen verschil. Vast is komen te staan dat het tekort aan parkeerplaatsen behoorlijk minder groot is dan middels de huidige situatie nog mogelijk is. Voorstel: plan handhaven.

5. *Daarnaast worden twee garages gerealiseerd, die volgens betrokkene in het leeuwendeel van de gevallen niet gebruikt worden voor parkeren van auto's. Daarom zouden deze niet meegenomen mogen worden in de berekening.*

Of in het leeuwendeel van de gevallen geen gebruik van een garage wordt gemaakt voor het parkeren van auto's, hangt in alle gevallen af van de omstandigheden van het geval. In dit geval gaat het om koopappartementen waarbij het hebben van een eigen parkeerplaats (in garage of erbuiten) van grote waarde is voor een eigenaar. Er worden in totaal 7 parkeerplaatsen (waarvan 2 garages) aangelegd, wat inhoudt dat een parkeerplaats voor een eigenaar kostbaar is. Er is ruimte gemaakt in het bestemmingsplan voor opslagruimte voor alle 7 appartementen elders op het perceel. Indien een bewoner er dus voor zou kiezen om zijn parkeergarage in eigendom voor dat doel te gebruiken, betekent het dat diegene bijvoorbeeld een parkeervergunning (betaald) zou moeten aanvragen en verderop in de openbare ruimte zou moeten parkeren. Ten slotte is in dit geval sprake van een garage met directe toegang, waarbij geen oprit kan worden gebruikt voor overige parkeerplaatsen. Indien daarvan sprake zou zijn geweest, zou het aannemelijker zijn dat de garage niet als volwaardige parkeerplaats kan functioneren. Wij zien dan ook geen reden om in de zienswijze van betrokkene mee te gaan.

Voorstel: plan handhaven.

6. *Ten slotte stelt betrokkene dat ten oosten van het plangebied drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Betrokkene is van mening dat ter plaatse van de openbare ruimte voor algemeen gebruik dienen te worden ingezet en niet voor privégebruik van de toekomstige bewoners van de appartementen.*

Het klopt dat de drie parkeerplaatsen aan de voorzijde een toevoeging zijn van het aantal openbare parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in ruimte voor meer parkeren, waardoor de parkeerdruk op de omgeving per saldo door deze ontwikkeling niet verhoogd zal worden op de bestaande mogelijkheden. Het betreffen 3 openbare parkeerplaatsen, die daarmee niet voor privégebruik gereserveerd zijn. Wij zien geen reden waarom dit tot een ander standpunt zou moeten leiden.

Voorstel: plan handhaven.

Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. om niet verder aan de zienswijzen tegemoet te komen en het plan als voorgelegd te handhaven;
2. het bestemmingsplan 'Steenstraat 44', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP04022-va01 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

In de vergadering van het politiek forum van 5 juni 2023 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 16 juni 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers

P.G. Welman

Bijlagen

1.	Zienswijze 1 - anoniem
2.	Zienswijze 2 - anoniem
3.	Zienswijze 3 - anoniem
4.	Zienswijze 4 - anoniem
5.	Bezonningsstudie ihkv participatie + periode extra schaduw
6.	Bestemmingsplan Steenstraat 44 (regels/verbeelding/toelichting)

Nr. 1284



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2023, nr.V16/5, reg.nr. INTB-23-05883;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. Om niet verder aan de zienswijzen tegemoet te komen en het plan als voorgelegd te handhaven;
2. Het bestemmingsplan 'Steenstraat 44', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP04022-va01 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2023

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman