

Bijlagen 2023
4 april 2023
Nr. V13/5
Reg.nr. INTB-23-05847
Bijlagen: 7

Agendapunt: 8



Voorstel tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
'omgeving Overesweg 6'

Aan de gemeenteraad

Aanleiding

Een projectontwikkelaar heeft een plan ontwikkeld om het bedrijfsperceel Overesweg 6 te transformeren in een woongebied voor maximaal 5 vrijstaande woningen. Onderdeel van de ontwikkeling is om de nieuwbouw voor autoverkeer te ontsluiten op de Tankenbergweg en de bestaande ontsluiting op de Overesweg uitsluitend te gebruiken als fiets- en voetpad. Uit het opgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken blijkt dat voor twee woningen de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai wordt overschreden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'omgeving Overesweg 6' heeft vanaf 7 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er drie zienswijzen naar voren gebracht.

Inhoud

Stikstof

Initiatiefnemer heeft aan de hand van de meest recente AERIUS-tool een berekening op stikstof uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. In de bestaande situatie ligt de depositie van de bestaande activiteiten hoger dan de depositie van de aanlegfase. Hierdoor is geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase is geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Daarnaast zijn in totaal drie zienswijzen gestuurd. Onderstaand een korte samenvatting van de zienswijzen en beantwoording.

Zienswijze 1

- 1. Waar de Brochure Bedrijven en Milieuzonering waarin de door de VNG opgestelde Lijst van Bedrijven uitgaat van een grootste afstand van 10 meter tot de omgeving voor zowel geur, geluid en gevaar, vindt betrokkene deze afstand kort. Betrokkene is bang dat de nieuwe bewoners die afstand ook te kort vinden, mede omdat het restaurant een parkeervoorziening heeft en deze grenst aan de tuin van de nieuwe bewoners.*

De inrichtingsgrens van betrokkene – ook niet bij de parkeervoorziening – grenst niet aan de tuin van het plangebied. Tussen de bestemming van betrokkene en het plangebied ligt een reeds bestaande woonbestemming met een breedte van ruim 16 meter. Er dient te worden gerekend met de afstand tussen de inrichtingsgrens en de achterzijde van de gevel van het hoofdgebouw. Deze afstand is nog ruimer dan 16 meter. Dit betekent dat ruimschoots aan de minimale afstanden van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Geconcludeerd wordt in de toelichting dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. Verder worden de gebruiksmogelijkheden van de horeca- en bedrijfsbestemming door dit bestemmingsplan niet beperkt.

- Voorstel: plan handhaven.

2. *In het kader van de omgekeerde werking is niet gekeken of betrokkenen nog aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan blijven voldoen wanneer nieuwe woningen op korte afstand van zijn bedrijf gerealiseerd worden. Ditzelfde geldt voor eventueel aanvullende maatwerk eisen in het kader van geurhinder in de toekomst.*

Of er bij vestiging van milieubelastende functies (toevoegen van woningen) in een bestemmingsplan een redelijk woon- en leefklimaat aan milieugevoelige functies wordt geboden, wordt in beginsel bepaald aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Wordt aan de VNG-richtafstand voldaan, dan hoeft er geen toets meer aan het Activiteitenbesluit plaats te vinden, tenzij er twijfel bestaat over het kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Zoals eerder aangegeven wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand zoals gesteld in de VNG-publicatie. Dit perceel betreft een reeds bestaande woonbestemming. Pas achter dit perceel wordt ontwikkeld. In de directe omgeving bestaan al meerdere woonbestemmingen op kleinere afstanden. Het is niet waarschijnlijk dat door het toevoegen van woningen op grotere afstand niet meer kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit. Wij zien geen reden om in het kader van de omgekeerde werking te onderzoeken of betrokkene nog kan voldoen aan de geluids- en geurnormen.

- Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 2

1. *Betrokkene wenst dat in de tekst bij de toelichting op pagina 9 en pagina 33 wordt vermeld dat ten westen direct grenzend aan het plangebied een weiland met schapen is gesitueerd. Daarnaast gaat betrokkene ervan uit dat zij in de toekomst geen klacht zal ontvangen van de nieuwe bewoners, omdat het grazen van schapen een bestaande situatie is.*

Het voor betrokkene geldende bestemmingsplan betreft het sinds 2010 geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. De bestemming van het perceel waar betrokkene naar verwijst heeft een woonbestemming. Betrokkene kan hobbymatig schapen houden, anders is een milieumelding nodig. Op dit perceel is niet bekend dat bedrijfsmatig schapen gehouden worden. Dat schapen hobbymatig gehouden worden, heeft geenszins invloed op de omschrijving van de toelichting. Het bestemmingsplan geeft geen andere bestemming aan percelen buiten het plangebied. Het is daarom juist om de omschrijving gelijklopend te houden. Betrokkene kan nog steeds gebruik maken van het perceel om daar hobbymatig schapen te laten wijden.

- Voorstel: plan handhaven.

2. *Betrokkene heeft een vervelende ervaring met een perceelgrenslijn in een aanvraagtekening op een aangrenzend perceel. Zij wil graag verduidelijking op Afbeelding 3.1 in de toelichting.*

Allereerst is van belang dat dit bestemmingsplan niets wijzigt aan de rechten op het perceel van betrokkene. De afbeelding 3.1 betreft allereerst een "indicatieve" inrichtingstekening. Aan de daarin opgenomen grenzen kunnen geen rechten worden ontleend. Met het bestemmingsplan geven wij geen recht om de erfgrans aan te passen. De lijn in de tekening geeft de indicatieve breedte van de percelen weer.

- Voorstel: plan handhaven.

3. *Betrokkene wenst dat haar eigen bestaande afrastering blijft bestaan aan de zijde van het plangebied. Daarnaast wenst zij dat op een meter uit de erfgrans een eenduidige identieke en deugdelijke afrastering ter hoogte van 3 meter in de vorm van schanskorven of een stevig ijzeren hekwerk met dichte begroeiing langs haar gehele perceel wordt aangelegd. Daarover heeft zij ook afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar, zoals te lezen is in het Participatieverslag. Betrokkene wenst dat artikel 4.2.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.*

Allereerst is van belang dat de bestemmingen van aangrenzende percelen de bestemming 'wonen' heeft. Artikel 4 is van toepassing op de bestemming 'tuin' die aan de voorzijde van die percelen is gelegd. Op de achterzijde van het perceel is de bestemming 'wonen' en daarmee artikel 6.2.4 van

toepassing. Daarin is een bouwhoogte van 2,50 meter toegestaan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Wij vinden 2,50 een hoogte die het mogelijk maakt direct zicht te kunnen voorkomen. De verplichting van artikel 4.2.1 geldt hier niet en heeft ook geenszins invloed op het perceel van betrokkene.

- Voorstel: plan handhaven.

4. Betrokkene wenst geen wateroverlast op haar eigendom door het plangebied.

Voor de ontwikkeling is door Geofoxx een waterhuishoudkundig plan inclusief geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het regenwater wordt via het oppervlak afgevoerd naar de wadi die wordt aangelegd in het plangebied, waarbij tevens een krattensysteem aanwezig is voor overstort. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. Het onderzoek toont in voldoende mate aan dat geen wateroverlast te verwachten is door de genomen maatregelen.

- Voorstel: plan handhaven.

5. Betrokkene wenst geen bijgebouwen tot aan de achterste perceelgrens, maar minimaal een afstand van 3 meter.

De hoofdgebouwen (woningen) zijn voorzien aan de andere zijde en grenzen niet aan het perceel van betrokkene. Het perceel van betrokkene heeft een woonbestemming en grenst aan de achterzijde/tuinen van de nieuwe woonpercelen. Ingevolge de bestaande en nieuwe bestemmingsregels mogen bijgebouwen in of minimaal 1 m uit de perceelsgrens worden gebouwd. Ter plaatse gelden geen beschermingszones of (landschappelijke)waarden die bebouwing uitsluiten.

- Voorstel: plan handhaven.

6. Betrokkene wenst zo beperkt mogelijk zichtlocaties/ramen/deuren/dakkappen op haar perceel te hebben gericht.

Binnen twee meter van de erfafscheiding mogen geen te openen delen aanwezig zijn die direct zicht geven op andermans eigendom. Dit is privaatrechtelijk beschermd in het Burgerlijk Wetboek. Op een afstand groter dan 2 meter stellen wij als bestuursorgaan geen aanvullende beperkingen. Wij denken daarmee dat wij zoveel mogelijk tegemoetkomen aan het verzoek van betrokkene.

- Voorstel: plan handhaven.

Zienswijze 3

1. Betrokkene stelt dat aan de achterzijde van zijn nieuw verworven perceel per abuis een verkeerde bestemming is opgenomen. Het stuk grond heeft nu de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' en zou de bestemming 'Tuin' moeten krijgen. Betrokkene wenst zijn bestaande dichte erfafscheiding in zelfde uitvoering te verplaatsen naar de nieuwe erfsgrens.

Omdat in eerdere plannen al duidelijk was dat de strook aan de achterzijde van het perceel aangehouden werd bij het perceel, dient de bestemming daarop wel meegenomen te worden. Nu juist deze strook grenst voor de voorgevel van het naast/achtergelegen perceel is de bestemming 'Tuin' de meest passende. In de bestemming 'Tuin' is het uitgesloten dat voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning een bijgebouw kan worden geplaatst. De bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' worden ter plaatse aangepast naar de bestemming 'Tuin'.

De bestaande erfafscheiding is volledig gesloten in steen opgebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen' is dit direct toegestaan qua hoogte. Wanneer deze binnen de bestemming 'Wonen' wordt verplaatst zal dit qua uitstraling moeten voldoen aan de welstandseisen. In de regels van de bestemming 'Tuin' staat duidelijk omschreven dat de bestaande erfafscheiding daarop niet mag worden verplaatst. Dit is met name omdat de bestemming 'Tuin' wordt toegekend aan locaties die voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen percelen liggen. Aan de achterzijde is het dus niet mogelijk om diezelfde gebouwde erfafscheiding op te trekken.

- Voorstel: de verbeelding ter plaatse aan te passen naar de bestemming 'Tuin' waar de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' nu zijn toegekend. En de regels van de bestemming 'Tuin' daarop van toepassing verklaren. Daarnaast het plan handhaven.

Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. om aan de zienswijze tegemoet te komen door de verbeelding gedeeltelijk aan te passen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' naar de bestemming 'Tuin' en de daarop betrekking hebbende regels van toepassing te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'omgeving Oversweg 6', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16051-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig ge-
waarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

In de vergadering van het politiek forum van 8 mei 2023 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 12 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.W. Goedmakers

P.G. Welman

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan omgeving Overesweg 6
- Regels bestemmingsplan omgeving Overesweg 6
- Verbeelding bestemmingsplan omgeving Overesweg 6
- Zienswijze 1
- Zienswijze 2
- Zienswijze 3
- AERIUS berekening

Nr. 1281



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2023, nr. V13/5, reg.nr. INTB-23-05847;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. om aan de zienswijze tegemoet te komen door de verbeelding gedeeltelijk aan te passen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' naar de bestemming 'Tuin' en de daarop betrekking hebbende regels van toepassing te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'omgeving Oversweg 6', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP16051-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig ge- waarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 mei 2023

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman