



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Projectbesluit: Bouwaanvraag, bestemmingswijziging van Horeca naar Maatschappelijke doeleinden

Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij FodB B.V.
Oldenzaalsestraat 603
7558 PX Hengelo ov

Locatie: Oldenzaalsestraat 603
7558 PX Hengelo ov

Contactpersoon: I. Hellegers tel: 074 2773632

Opsteller: F.L. Grave tel: 053 4352626

Datum: 06-04-2009

**Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Projectbesluit
3. Legalisatie
4. Ligging en omvang plangebied
5. Omgeving plangebied
6. Vigerende planologische situatie
7. Verkeer en parkeren
8. Afwijking ten opzichte van vigerende planologische situatie
9. Toetsing Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
10. Belemmeringen vanuit en effecten op de omgeving
 - a. Bodem
 - b. Archeologie
 - c. Water
 - d. Flora en fauna
 - e. Luchtkwaliteit
 - f. Externe veiligheid
 - g. Geluid
 - h. Stankhinder
 - i. MER
11. Financiële en economische uitvoerbaarheid
12. Conclusie

Bijlagen:

- Uittreksel kadastrale situatie
- Bouwtekening(en)

1. Inleiding

Aanleiding en doel

De aanleiding tot het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het verzoek om de bestemming Horeca om te zetten in bestemming Maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende bouwaanvraag. Het perceel is weergegeven op onderstaande afbeelding 1 (met rood aangegeven).



Afbeelding 1

Het perceel zal worden gebruikt voor een Kinderdagverblijf.

Het plan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Hengelo heeft besloten met een projectbesluit (artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening) medewerking te verlenen aan het verzoek. Om het projectbesluit te kunnen nemen, dient het verzoek te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is te voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke onderbouwing zoals genoemd in artikel 3.10 Wro.

2. Projectbesluit

In artikel 3.10 WRO is het projectbesluit geregeld. Op grond van dit wetsartikel kan de gemeenteraad een projectbesluit nemen. Om een projectbesluit te nemen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Legalisatie

4. Ligging en omvang plangebied

Het plangebied ligt in het noorden buiten de bebouwde kom van de gemeente Hengelo. Het plangebied wordt omgeven door Vliegveldstraat aan de noordkant. De Oldenzaalsestraat aan de zuidkant. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2

5. Omgeving plangebied

Het perceel ligt op de grens van gemeente Hengelo en gemeente Dinkelland. Er bevinden zich woningen zowel in het noorden als in het westen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op ± 50 m.

Gemeente Hengelo is bezig ten westen van het plangebied met het ontwikkelen van een bedrijventerrein "Het Oosterveld".

Het plangebied bestaat uit bestaande panden. Het was een Bistro met terras en parkeervoorziening.

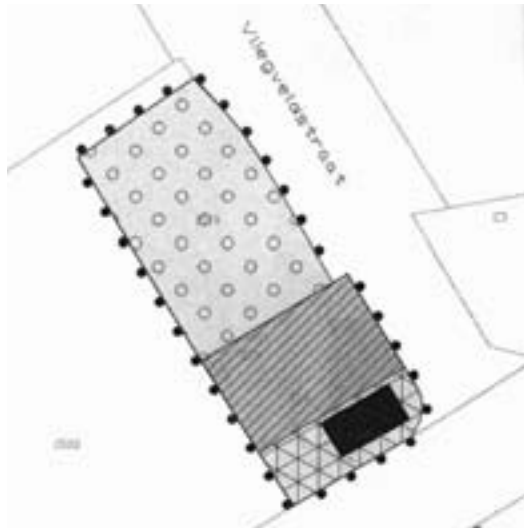
Het bestaande gebouw wordt nu van gebruik veranderd en intern verbouwd.

6. Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Deurningen "Frans op den Bult b.v."

Tevens is een artikel 19.1 lid 1 van toepassing geweest, goedgekeurd op 21 dec. 2004 RWB/2004/3931.

Het bestaande bestemmingsplan is in afbeelding 3 te zien.



VERKLARING

bestemmingen

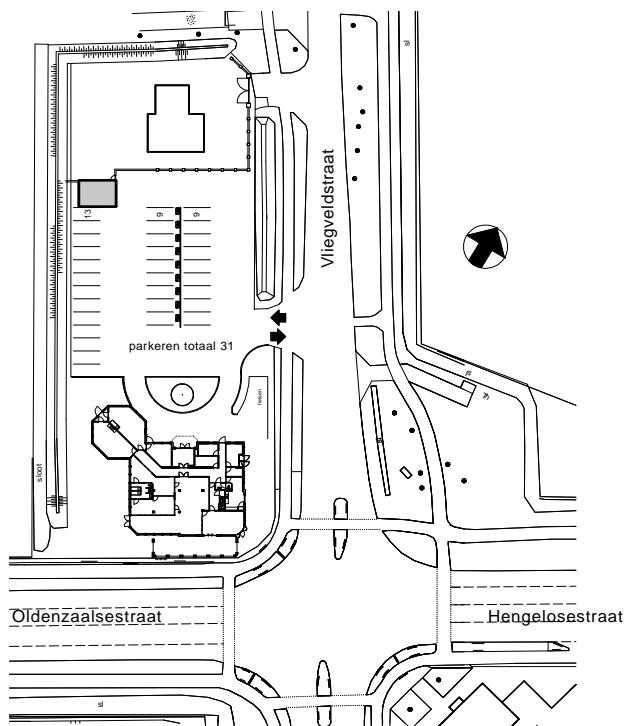
	BEDRIJFSDOELENDEINEN
	VB verkoopruimte voor uitsluitend diesel t.b.v. vrachtwagens
	S servicestation
	HOUREDOELENDEINEN
	GRENSINGEL
	GRONE RUIMTE
	PARKEERDOELENDEINEN

Afbeelding 3 Bestand bestemmingsplan

Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden en bouwvoorschriften in de vigerende bestemming niet toereikend zijn voor het beoogde gebruik en de daarvoor nodige verbouwing zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. Een actualisatiebestemmingsplan voor het gehele gebied gelegen aan de Vliegvelddstraat is in voorbereiding. De gemeente zal het beoogde gebruik van het onderhavige perceel met de daarop aanwezige bebouwing meenemen in het nieuwe bestemmingsplan.

7. Verkeer en parkeren

Het plangebied kent een goede ontsluiting en bereikbaarheid. Er is voldoende ruimte om te parkeren. Zie afbeelding 4 voor inrichting.



Afbeelding 4

8. Afwijking ten opzichte van de vigerende planologische situatie

Het plangebied zal alleen het gebruik veranderd worden met een interne verbouwing. Horeca zal moeten worden omgezet in Maatschappelijke doeleinden.

9. Toets Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Hieronder worden de kaderstellende voorwaarden beschreven die enerzijds voortvloeien uit de beleidskaders van verschillende overheden - Rijk, provincie en gemeente - en anderzijds vanuit het plangebied en haar directe omgeving.

Uit de omgevingsaspecten kunnen randvoorwaarden voortkomen, maar kunnen ook betrekking hebben op het effect van het initiatief op de omgeving.

Beleidsuitgangspunten Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte is onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke structuren waar de rijksoverheid basisverantwoordelijkheid draagt en ruimtelijke structuren waar men een grotere verantwoordelijkheid draagt: de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor de overige ruimtelijke structuren zijn enkel beleidsuitspraken opgenomen die een gegarandeerde basiskwaliteit beogen. Het betreffen generieke regels waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. In de Nota Ruimte wordt tenslotte ook nog specifiek aandacht besteed aan locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. In de nota wordt een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen geïntroduceerd, dit vervangt het ABC-locatiebeleid en het PDV/GDV-beleid. Het beleid is gedecentraliseerd naar provincies en WGR-plusregios. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf en voorziening te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Aan provincies en WGR-plusregios wordt de taak toebedeeld te bepalen wat een 'goede' plaats is op basis van gezamenlijke regels en criteria.

Beleidsuitgangspunten Provincie

Streekplan Overijssel 2000+

De Provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van o.a. Rijssen-Holtten, is neergelegd in het Streekplan Overijssel 2000 +.

Fragment kaart behorende bij het Streekplan 2000+.



plankaart 2	functiekaart
bestaand	toekomstig
ENSCHEDÉ	STEDELIJK GEBIED
Steenwijk	stadsgewest
Markelo	streekcentrum
Lunenburg	grotere kern
	kleine kern
	belemmering uitbreidingsrichting stads- en dorpsgebied
	bestaand stedelijk gebied / bedrijfsterrein > 25 ha

Afbeelding 5

Het plangebied is in het streekplan op de functiekaart aangewezen als "bestaand stedelijk gebied/bedrijfsterrein. Aangezien het een bestaande toestand betreft wordt het bestaande optimaal benut wat ook gestreefd wordt door de Provincie.

Milieubeleidsplan 2000+

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2000+ geeft de provincie Overijssel aan te streven naar een duurzame ontwikkeling van de Overijsselse economie, dat wil zeggen een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit. Vanuit milieuperspectief betekent dit een gelijktijdige versterking van een economische structuur en een afname van de milieudruk (zogenaaemde ont koppeling). De provincie Overijssel streeft naar een leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven en die de volksgezondheid niet in gevaar brengt.

Het streven van de provincie is om het juiste bedrijf op de juiste plaats te situeren met het oog op het beperken van de mobiliteit en onnodige verkeersbewegingen en op deze wijze invulling geven aan de doelstelling om een optimale balans te vinden tussen economische versterking en milieubelasting.

Beleidsuitgangspunten gemeente

Door de principe medewerking heeft de gemeente een afweging gemaakt waaruit kan worden geconcludeerd dat de gemeente van mening is dat het voorgenomen gebruik past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Er wordt in dit kader dan ook niet nader ingegaan op het gemeentelijk beleid.

10. Belemmeringen vanuit en effecten op de omgeving

Om een goede belangenafweging te kunnen maken in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' worden een aantal omgevingsaspecten nader belicht.

a. Bodemkwaliteit

Niet van toepassing. Het betreft een bestaande situatie.

b. Archeologie

Niet van toepassing. Het betreft een bestaande situatie.

c. Water

Niet van toepassing. Het betreft een bestaande situatie.

d. Flora en fauna

Niet van toepassing. Het betreft een bestaande situatie.

e. Luchtkwaliteit

Er is een onderzoek van de Provincie Overijssel luchtkwaliteit 2007 waarin wordt aangegeven dat de concentraties hoog zijn, maar niet worden overschreden. Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemming in werking getreden en daar valt nu de kinderdagverblijven ook onder. Nieuwbouw van een kinderdagverblijf mag niet plaatsvinden op 300 m, van een Rijksweg of op minder dan 50 m. van een Provinciale weg.

Dit plan valt binnen deze contouren, ± 290 m. vanaf snelweg en ± 10 m. vanaf Provinciale weg. Aangezien het een bestaande situatie betreft en de verkeersbewegingen niet gaat toenemen en het huidig onderzoek van de luchtkwaliteit de grenzen niet overschrijdt kunnen we concluderen dat het voldoet.

f. Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De externe veiligheidsrisico's worden bepaald enerzijds door de mogelijke effecten die een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan hebben en anderzijds door de kans dat een calamiteit optreedt.

- Risicokaart Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een Risicokaart samengesteld. Deze risicokaart informeert de inwoners van Overijssel over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd. Ook is er informatie hoe te handelen bij een ramp of incident.

De informatie op de risicokaart helpt ook hulpverleningsdiensten, zoals de brandweer en politie, bij de voorbereiding van de bestrijding van ongevallen en rampen. De informatie kan voor deze diensten ook van belang zijn bij het voorkomen en verkleinen van de risico's of aan het blootstellen hieraan.

De basis van de risicokaart bestaat uit een plattegrond van de provincie Overijssel plus een strook van tenminste 15 kilometer erbuiten. Hierdoor is naast de gegevens van de provincie Overijssel ook een deel van de aangrenzende buurtprovincies te zien. Risico's houden namelijk geen rekening met provinciegrenzen.

Op de risicokaart zijn de mogelijke ramptypen weergegeven. Drie ervan hebben betrekking op gevaarlijke stoffen (brandbare/explosieve, giftige en radioactieve).

Soort risico / ramp	Wat staat er op de risicokaart
Ongevallen met gevaarlijke (brandbare, giftige of radioactieve) stoffen	Bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken. Transporten van gevaarlijke stoffen.
Kernongevallen	Bedrijven en transporten met kernmateriaal.
Luchtvaartongeval	Vliegvelden
Ongeval op water	Waterwegen en watergebieden
Verkeersongeval op land	Wegen en spoorwegen
Tunnelongeval	Tunnels
Instorting groot gebouw	Geologische structuren
Brand in groot gebouw	Grote/hoge gebouwen
Paniek in menigten, verstoring openbare orde	Evenementen en activiteitenlocaties
Overstroming	Overstromingsgebieden
Natuurbrand	Brandbare natuurgebieden



Afbeelding 6 Risicokaart uitsnede

Uit beoordeling van de risicokaart blijkt dat er geen risico's zijn. Wel moet gezegd worden dat er vrachtwagens met gevaarlijke stoffen mogen parkeren bij Frans op den Bult, maar dit kan als niet gevaarlijk worden beschouwd, aangezien het de veiligheid van dit projectbesluit niet in gevaar brengt.

g. Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein), wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidsbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is.

Het voorliggende projectbesluit voorziet niet in de realisatie van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen of in de aanleg van wegen en spoorwegen. Er zijn dus ook geen wettelijke eisen vastgelegd en er staat ook geen eisen in het Bouwbesluit. De gemeente wou wel graag een indicatie van de verwachte binnenniveaus. Munsterhuis Geluidsadvies heeft dit onderzoek uitgevoerd, kenmerk 09.0036-FP d.d. 02 april 2009 en is als bijlage bijgevoegd.

Er is uitgekomen dat er wel een behoorlijke geluidbelasting is en dat de richtlijn van 33dB opgesteld door de gemeente niet kan worden gehaald. Aangezien het een bestaande situatie betreft en de richtlijn niet eenvoudig is op te lossen en de opdrachtgever op de hoogte is en de geluidbelastingen accepteert wordt er geen verder onderzoek uitgevoerd. Aangezien het ruimten zijn waar kinderen spelen, knutselen zullen daar geen extra geluidwerende voorzieningen worden geplaatst. In de slaapgelegenheden zullen wel geluidsdempende ventilatieroosters worden toegepast.

h. Stankhinder

In de nabijheid bevinden zich geen agrarische bedrijven. Dit aspect kan daarom verder buiten beschouwing blijven.

i. MER(milieu-effectrapportage)

Voor de beoogde ontwikkeling geldt geen MER-plicht of beoordeling. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven



11. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd. Ontwikkelingsmaatschappij FodB B.V. heeft de benodigde budgetten om dit plan te realiseren gereserveerd. Daarmee achten wij het plan economisch uitvoerbaar.

12. Conclusie

Het plangebied past binnen de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Het plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Vanuit ruimtelijke overwegingen doen zich geen beperkingen ten aanzien van het plan voor. Voor het overige bestaan geen argumenten die het verlenen van medewerking aan het realiseren van het plan niet rechtvaardigen.

HJJ&FL GRAVE



bouwkundig adviseur voor bouw, verbouw, uitbreiding en
beheer van onroerende goederen

Bijlagen:

Uittreksel kadastrale situatie

Bouwtekening