

**bestemmingsplan**  
**Glinde - Hooiland 2014**  
**Toelichting**

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 21-09-2015  
Plan identificatie: NL.IMRO.0173.BP01007-va01

Gemeente Oldenzaal  
Afdeling Beleid en Ontwikkeling



|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding .....</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen .....                          | 3         |
| 1.2 Ligging .....                           | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....       | 4         |
| 1.4 Opzet van de toelichting.....           | 4         |
| <b>2 Bestaande situatie.....</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1 Algemeen .....                          | 5         |
| 2.2 Stedenbouwkundige karakteristiek.....   | 5         |
| 2.3 Functionele karakteristiek.....         | 7         |
| 2.4 Verkeer .....                           | 9         |
| 2.5 Groenvoorzieningen .....                | 9         |
| 2.6 Beeldkwaliteit en cultuurhistorie ..... | 9         |
| <b>3. Planbeschrijving.....</b>             | <b>13</b> |
| 3.1 Algemeen .....                          | 13        |
| 3.2 Wijzigingen in gebruik .....            | 13        |
| 3.3 Ruimtelijk Streefbeeld .....            | 13        |
| <b>4 Wijze van bestemmen .....</b>          | <b>17</b> |
| 4.1 Opzet van het plan .....                | 17        |
| 4.2 De bestemmingen .....                   | 18        |
| <b>5 Haalbaarheid van het plan .....</b>    | <b>23</b> |
| 5.1 Beleid.....                             | 23        |
| 5.2 Milieu .....                            | 32        |
| 5.3 Water .....                             | 34        |
| 5.4 Archeologie en cultuurhistorie .....    | 35        |
| 5.5 Flora en fauna .....                    | 38        |
| 5.6 Verkeer en parkeren.....                | 38        |
| 5.7 Economische haalbaarheid .....          | 38        |
| <b>6 Procedure .....</b>                    | <b>40</b> |
| 6.1 Inspraak.....                           | 40        |
| 6.2 Overleg .....                           | 40        |
| 6.3 Zienswijzen .....                       | 40        |

## **Bijlage**

- raadsvoorstel



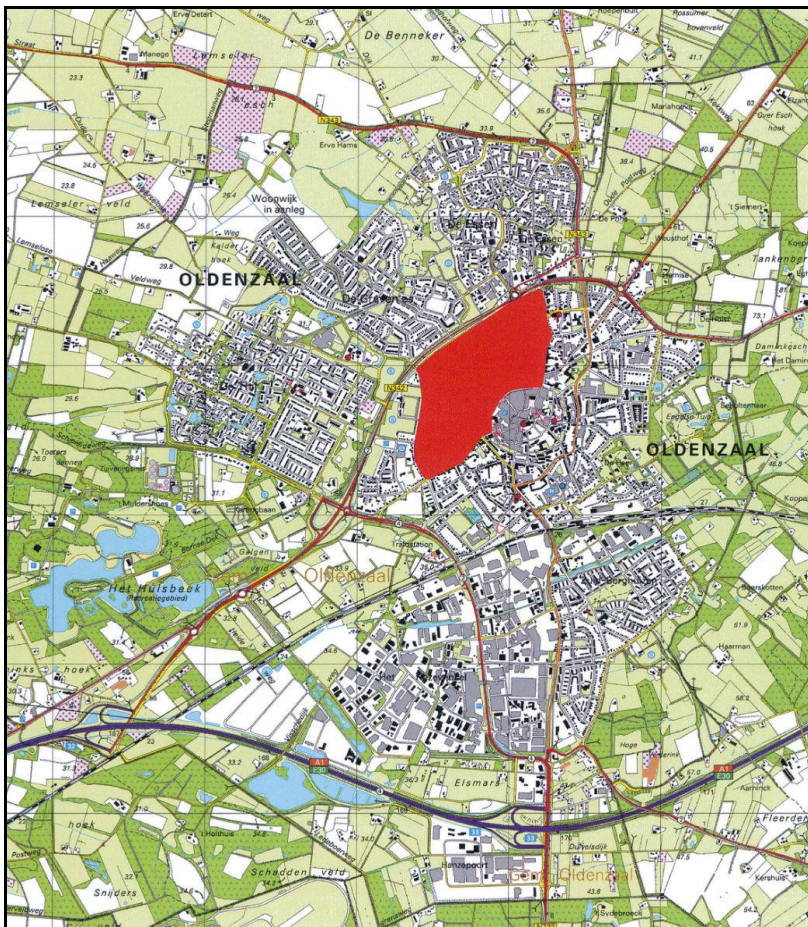
# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

In het kader van de landelijke actualiseringslag verouderde bestemmingsplannen heeft de gemeente Oldenzaal vanaf 2004 een reeks van nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor haar grondgebied. Destijds is gekozen om de stedelijk woongebieden rondom de oude binnenstad als eerste te voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Als eerste is daarbij voor het gebied Glinde – Hooiland een geactualiseerd bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de looptijd van 10 jaar voor een bestemmingsplan is nu wederom een actualisering van het gebied Glinde – Hooiland aan de orde. In de afgelopen periode hebben diverse ontwikkelingen plaats gevonden binnen het plangebied. Zo zijn er zes partiële herzieningen opgesteld om woonontwikkelingen mogelijk te maken. Voorts is er een artikel 19 procedure gevoerd om de bouw van appartementen en winkelpand mogelijk te maken. De Daarnaast is recentelijk sprake van stoppende bedrijfsactiviteiten en enkele leegstaande winkelpanden

## 1.2 Ligging

Het plangebied Glinde – Hooiland ligt ten noordwesten van het centrum van Oldenzaal en wordt begrensd door de wegen Ootmarsumsestraat, Kloosterstraat, vestingstraat, Deurningerstraat, Hengelsestraat, Gammelkerstraat, Primulastraat, Oude Rondweg en de Dr. Nolenstraat.



Afbeelding ligging plangebied

Het gebied ligt daarmee noordwestelijk van de oudste delen van Oldenzaal en ten zuiden van de laatste uitbreidingswijken. Aan de westkant van de buurt is een sportcomplex gevestigd.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Het 'moederplan' bestemmingsplan 'Glinde – Hooiland', vastgesteld door de gemeenteraad op 26-02-2004 en goedgekeurd op 21-09-2004.

De partiële herzieningen op het bestemmingsplan 'Glinde – Hooiland':

- Het bestemmingsplan 'Appartementengebouw Hengelosestraat, Oldenzaal', vastgesteld door de gemeenteraad op 13-09-2007 en goedgekeurd op 18-12-2007;
- Het bestemmingsplan 'Bouwvoorschriften Wonen', vastgesteld door de gemeenteraad op 26-06-2008 en goedgekeurd op 02-10-2008;
- Het bestemmingsplan 'De Glinde Esch West', vastgesteld door de gemeenteraad op 20-09-2010 en onherroepelijk geworden op 10-11-2010;
- Het bestemmingsplan 'Bloemenrijck', vastgesteld door de gemeenteraad op 20-09-2010 en onherroepelijk geworden op 10-11-2010;
- Het bestemmingsplan 'Hyacinthstraat 76-84 en Papaverstraat 25-31', vastgesteld door de gemeenteraad op 05-07-2010 en onherroepelijk geworden op 25-08-2010;
- De 'regelwijziging bestemmingsplan Glinde – Hooiland, Meijbree-Haerbroek', vastgesteld door de gemeenteraad op 05-03-2012 en onherroepelijk geworden op 02-05-2012.

### **1.4 Opzet van de toelichting**

Deze toelichting van het bestemmingsplan "Glinde – Hooiland 2014" is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande functies en kwaliteiten in het plangebied als geheel en de buurten Glinde, Hooiland en de centrumschil afzonderlijk.

De Glinde vormt het oostelijk deel van het plangebied. Deze woonbuurt wordt begrensd door de Ootmarsumsestraat, de Tulpstraat, de Bentinckstraat en de Dr. Nolenstraat.

In het westelijke deel van het plangebied ligt de buurt het Hooiland. Dit gebied wordt begrensd door de Gammelkestraat, Primulastraat, Rondweg, Bentinckstraat, Tulpstraat en de Hengelosestraat.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt een deel van de centrumschil. Het gedeelte van de centrumschil dat tot het plangebied behoort bestaat uit de Tulpstraat, Bisschopstraat, Noordwal, Kloosterstraat, Deurningerstraat en de Nagelstraat.



Afbeelding indeling in buurten

### 2.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

#### 2.2.1 Plangebied als geheel

Het plangebied Glinde-Hooiland maakt vanaf circa 1626 onderdeel uit van het stedelijk gebied van Oldenzaal. Het is onderdeel van een schil van woonbuurten rond het centrum, die voornamelijk uit naoorlogse bebouwing bestaat.

De hoofdstructuur van de buurt is organisch gegroeid. Eerst waren er de oude (uitvals)wegen zoals de Hengelosestraat en de Ootmarsumsestraat waarlangs lintbebouwing ontstond. Daartussen en tussen de Rondweg en de centrumschil vond vervolgens projectmatige uit- en inbreiding plaats.

Glinde-Hooiland vormt de overgangszone tussen het stadscentrum en de nieuwe woonwijken ten noorden van de Rondweg. Met name de Hengelosestraat en de Rondweg zijn wegen met een

betekenis op het niveau van de stad. De Hengelose-straat is een smalle stenige straat met een wat grauwe uitstraling. De Rondweg is ter plaatse van de buurt Glinde-Hooiland gedeeltelijk verdiept gelegen. De Rondweg is een weg van stedelijke betekenis maar de openbare ruimte ten zuiden van de Rondweg, inclusief de Oude Rondweg, behoort duidelijk tot de buurt.

Glinde-Hooiland kent veel kleine huizen met diepe achtertuinen en veel groen. De buurt heeft derhalve een dorps karakter. De aanwezige (grote) binnenterreinen zijn grotendeels groen (privé-tuinen) en deels verhard of bebouwd. Van oudsher hadden deze gebieden een agrarische functie, later is op een aantal binnenterreinen bedrijvigheid gevestigd. Een aantal van die bedrijven zijn in de loop der jaren echter weer verdwenen c.q. heeft ter plaatse een herontwikkeling plaats gevonden waarbij het bedrijf is verplaatst naar het bedrijventerrein en het achterblijvende terrein is gebruikt voor woonontwikkeling.

De binnen het plangebied te onderscheiden buurten hebben elk hun eigen karakter; een sterke onderlinge samenhang ontbreekt.

### **2.2.2 De Glinde**

De buurt de Glinde kent enkele duidelijke kenmerken van een tuindorp. Dit uit zich door de projectmatig gebouwde kleine huizen met diepe achtertuinen en duidelijke groene ruimten.

De Dr. Deken Scholtenstraat vormt de centrale ruimte in de Glinde. De Dr. Deken Scholtenstraat en de Dr. Ariënsstraat zijn monumentale assen in de hoofdstructuur van de buurt. In de zichtassen liggen de oude Roveniussschool en de oostelijk van het plangebied gelegen kerk. Dit geeft de buurt overzichtelijkheid; de monumentale gebouwen vormen duidelijke herkenningspunten.

### **2.2.3 Het Hooiland**

Het Hooiland kent niet zo'n duidelijke structuur als de Glinde. Deze buurt is organisch gegroeid langs oude linten. Wel is sprake van veel groen en diepe tuinen waardoor een parallel te trekken is met het tuindorpkarakter van de Glinde. De plek bij de Tijgaardenstraat en de Huurnestraat is een centrale plek in de buurt geworden: deze plek is deels ingevuld met (markante) woningbouw, deels wordt het ingericht als centrale groenplek.

### **2.2.4 De centrumschil**

De centrumring maakte onderdeel uit van de vroegere vestingwallen. De concentrische vorm is van daaruit te verklaren. Behalve deze concentrische vorm en de straatnamen (Noordwal, Vestingwal) is veel van het historische karakter verloren gegaan.

De inrichting van de centrumring is voor verbetering vatbaar. De concentrische ruimte wordt overigens onderbroken door het gebouw van de voormalige Rabobank.

Het gedeelte van de centrumschil dat tot het plangebied behoort bestaat uit de Tulpstraat, Bisschopstraat, Noordwal, Kloosterstraat, Deurningerstraat en de Nagelstraat. Dit deel van het plangebied ligt tussen Glinde-Hooiland en het stadscentrum in. Het heeft een heel ander karakter dan de rest van het plangebied. Dit is mede verklaarbaar door de historische ontwikkeling.

De Tulpstraat ligt aan de buitenzijde van de voormalige wallen. Na ontmanteling van de wallen zijn er op die plaatsen grootschalige woningbouwcomplexen gerealiseerd die vanuit de buurt het beeld bepalen en sterk contrasteren met de kleinschalige bebouwing aan de Tulpstraat.

De Tulpstraat kruist alle belangrijke routes die vanuit de buurt Glinde-Hooiland naar het centrum lopen. Deze knooppunten zijn als zodanig niet duidelijk vormgegeven. Vanaf de Tulpstraat lopen belangrijke toevoerroutes naar het centrum. De Nagelstraat vormt de poort naar de winkelcentra de Driehoek en de Vijfhoek. De straat is voor deze belangrijke toegangsfunctie erg smal.



## **2.3 Functionele karakteristiek**

### **2.3.1 Woningbouw**

#### *2.3.1.1 De Glinde*

In grote delen van de buurt is er sprake van een duidelijke projectmatige opzet. De woningen in de Glinde kunnen in twee gebieden worden verdeeld. Langs de hoofdwegen, de Tulpstraat en de Ootmarsumsestraat, bevinden zich voornamelijk vooroorlogse koopwoningen. De rest van de Glinde bestaat overwegend uit naoorlogse huurwoningen, met diepe achtertuinen. Binnen het plangebied kent de Glinde een relatief hogere concentratie van huurwoningen dan het Hooiland. Vrij recentelijk is tussen de Glindestraat en de Eschstraat een herontwikkelingsplan gerealiseerd. Hierbij zijn nieuwe huurwoningen gerealiseerd waarbij tevens is voorzien in de mogelijkheid voor een bedrijfje aan huis.

#### *2.3.1.2 Het Hooiland*

Het Hooiland is een buurt met een mix van voor- en naoorlogse bebouwing. Naoorlogse woningen zijn projectmatig tussen de vooroorlogse woningen gerealiseerd. Een duidelijk voorbeeld hiervan zijn de woningen tussen de Hyacinthstraat-Gammelkerstraat-Hengelosestraat. De koop- en huurwoningen zijn door de buurt verspreid en dateren voornamelijk uit de jaren '50-'60.

Verspreid door de gehele buurt zijn de laatste jaren nieuwbouwprojecten gerealiseerd; appartementencomplexen ter plaatse van de centrale plek Huurnestraat-Thijgaardenstraat en langs de Hengelosestraat en Tulpstraat, grondgebonden woningen aan de Hyacintstraat, Huurnestraat en Narcissenstraat.

#### *2.3.1.3 Centrumschil*

Aan de Tulpstraat staat een groot aantal vooroorlogse woningen. De rest van de oude vestingwallen is projectmatig bebouwd met grootschalige wooncomplexen (onder andere de Walgaardenflat).

Daarnaast zijn functies als het politiebureau en de Radboudschool aanwezig. In het oog springend is de aan de Tulpstraat gevestigde Walgaardenflat met seniorenwoningen. Dit flat is onlangs geheel gerenoveerd.

### **2.3.2 Bedrijvigheid en dienstverlening**

Verspreid door de hele buurt bevindt zich bedrijvigheid, die hier meestal van oudsher al gevestigd was voordat inbreiding met woningbouw plaatsvond. Een deel van deze bedrijven is gesitueerd op binnenterreinen en is naar verhouding tot de omgeving fors van omvang. Deze bedrijven passen gezien de hinder die ze veroorzaken niet in een overwegende woonbuurt.

Tevens is in de buurt sprake van voormalige bedrijfsbebouwing die voor een deel door andere functies in beslag is genomen (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsbebouwing die momenteel dienst doet als opslagruimte).

Daarnaast is er zakelijke dienstverlening in de buurt te vinden, zoals enkele makelaars. Op de kop van de Dr. Deken Scholtenstraat wordt in de voormalige Roveniuschool ruimte geboden aan zakelijke dienstverlening.

### **2.3.3 Detailhandel en horeca**

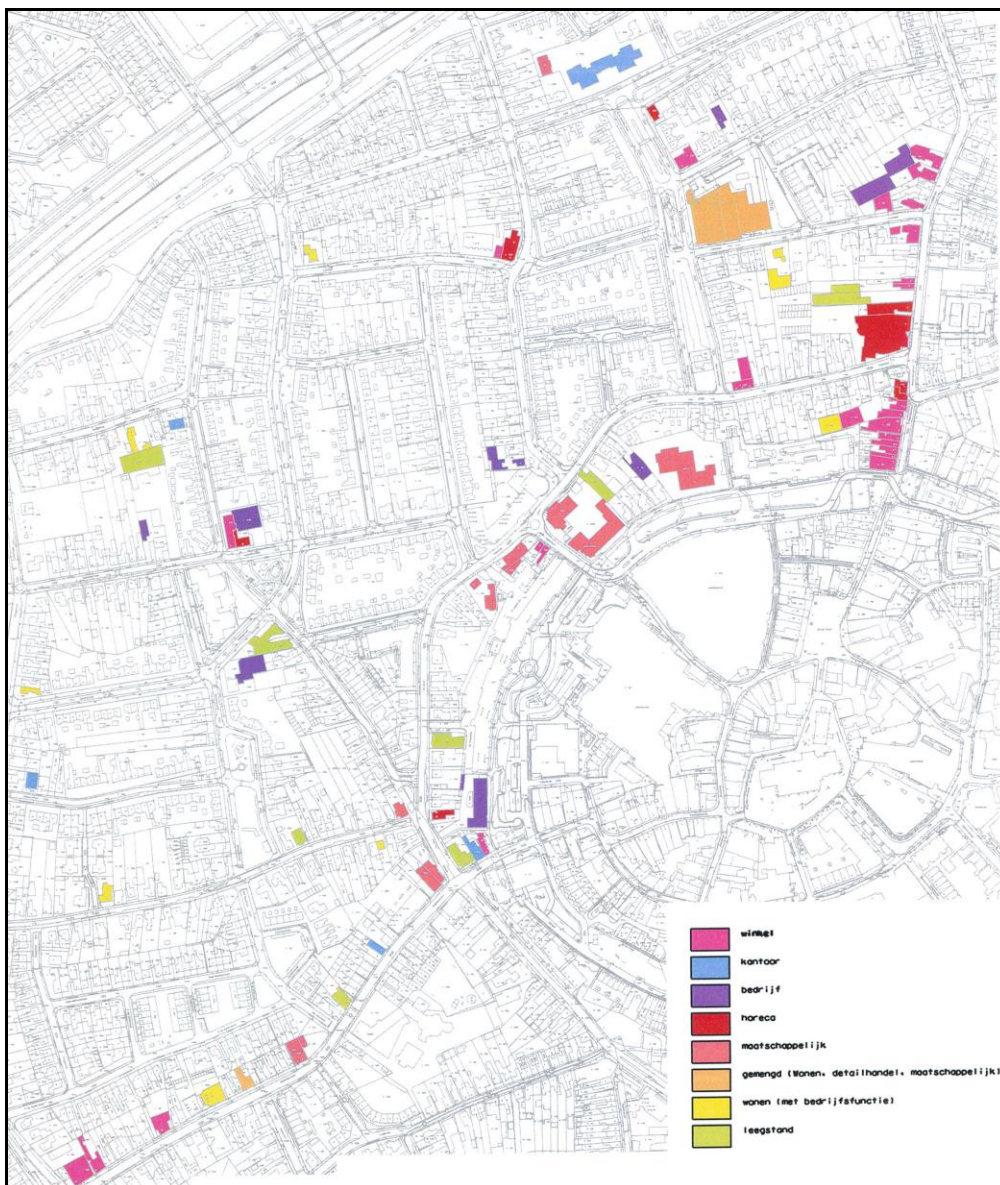
De winkels in de buurt zijn met name geconcentreerd aan enkele straten aan de rand van het plangebied. Ze zijn voor het overgrote deel te vinden aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat, de Bisschopstraat en, in mindere mate, aan de Hengelosestraat en de Tulpstraat. De twee laatste straten hebben een gemengd karakter. Behalve de aanwezige winkels (en voorzieningen en bedrijvigheid) hebben de straten een woonfunctie.

Aan de Deken Scholtenstraat zijn tevens enige winkels gelegen onder ander een relatief grote supermarkt. De aanwezigheid van deze supermarkt geeft de buurt een centrumfunctie. De super trekt echter ook veel klanten van buiten de buurt.

Horecavestigingen komen verspreid voor in de buurt. Aan de Ootmarsumsestraat zijn de grootste horecavestigingen te vinden. Verspreid in de buurt is nog een aantal horecavoorzieningen te vinden, zoals een snackbar, cafés en (afhaal)-restaurants.

### 2.3.4 Overige voorzieningen

Een groot deel van de maatschappelijke, sociaal-culturele en medische voorzieningen in Glinde-Hooiland is in de centrumschil te vinden en nabij de kruising Tulpstraat-Nagelstraat. Het betreft onder andere het politiebureau, de basisschool, de gymzaal, de apotheek en de huisarts. De voorzieningen zijn centraal gelegen aan de rand van het centrum en goed bereikbaar. Voorts zijn enkel voorzieningen te vinden aan de Hengelosestraat (dierenkliniek en fysiotherapie) en een osteopaat op de hoek Hyacinthstraat-Huurnestraat.



Afbeelding inventarisatie functies

## 2.4 Verkeer

Langs de randen van het plangebied zijn de wegen met een ontsluitingsfunctie gelegen. Aan de noordzijde direct buiten het plangebied ligt de provinciale rondweg, deze weg heeft een regionale ontsluitingsfunctie. De Hengelosestraat aan de zuidzijde en de Ootmarsumsestraat aan de oostzijde van het plangebied zijn van oudsher historische invalswegen naar het centrum van Oldenzaal. Door de aanleg van de wijk De Essen heeft de Ootmarsumsestraat die functie echter niet meer. De Tulpstraat maakt onderdeel uit van een verkeersring rondom de oude binnenstad en heeft aldus meer een functie van verzamelweg binnen dit plangebied. Aan de westzijde ligt de Primulastraat/Leliestraat deze straat had in eerste instantie alleen aansluiting op de wijken Graven Es en de Thij. Door een recent uitgevoerde wegreconstructie van de rondweg is een aansluiting van rondweg op de Leliestraat gerealiseerd. Het autoverkeer vanuit de wijken Graven Es en Thij en vanaf de rondweg verspreid zich nu via de Primulastraat en Leliestraat over de buurt. De Anjerstraat en Bentinckstraat hebben middels de oude rondweg een ongelijkvloerse aansluiting op de Essen en Graven Es en hebben aldus ook een grotere verkeersintensiteit dan de overige woonstraten.

Qua fietsverkeer zijn er twee duidelijke routes naar de woonwijken te onderkennen namelijk de route centrum - De Thij via de Hyacinthstraat en de route centrum- de Essen via de Ootmarsumsestraat. De Hyacinthstraat is daarbij ook ingericht als een fietsstraat, de Ootmarsumsestraat zal op termijn ook een dergelijke inrichting krijgen.

## 2.5 Groenvoorzieningen

Het aaneengesloten groen concentreert zich vooral aan de noordzijde langs de oude rondweg en aan de zuidzijde als onderdeel van het singelpark. Aan de westzijde ligt langs de Primulastraat direct buiten het plangebied een groengebied als onderdeel van het sport- en schoolcomplex. Een groter openbaar trapveldje ligt evenwel binnen het plangebied aan de Primulastraat.

In het plangebied vormt de Dr. Deken Scholtenstraat voor de Glindebuurt een groene as, ter plaatse van de winkelvoorziening is die groenzone echter met een parkeervoorziening onderbroken, hetgeen vanuit de groen optiek onwenselijk is.

In het Hooiland zijn groene plekken gelegen langs de as Narcissenstraat-Piet Heinstraat. Min of meer centraal in de buurt ligt ter plaatse van de Huurnestraat/Thijgaardenstraat een fraai parkje.

Daarnaast is er natuurlijk groen in de vorm van straatbomen aanwezig. De laanbeplanting in de oostwest richting lopende Dr. Kuijperstraat/Dr. Ariënstraat manifesteert zich hierbij duidelijk.

## 2.6 Beeldkwaliteit en cultuurhistorie

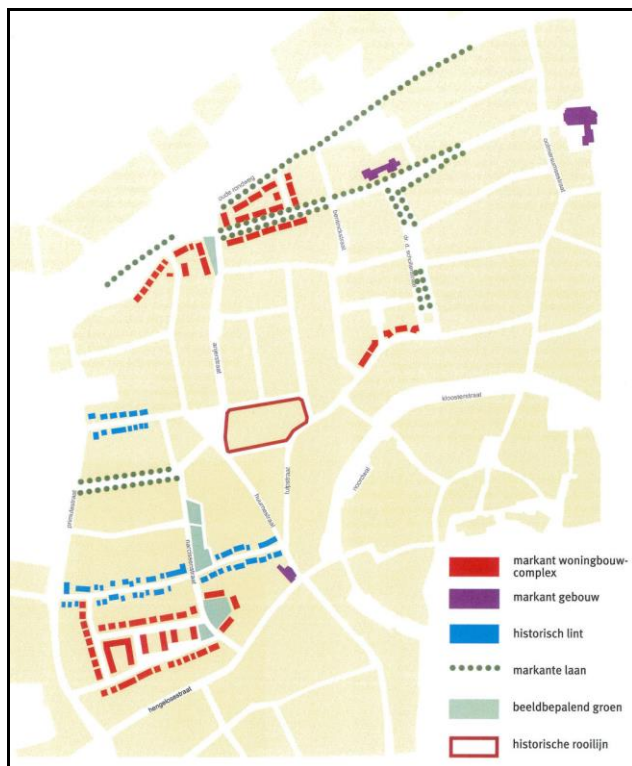
Het beeld van de buurt wordt in eerste instantie bepaald door de uitstraling vanaf de belangrijke toegangswegen. Vanaf de Rondweg is de buurt slechts gedeeltelijk zichtbaar omdat de weg deels verdiept is aangelegd. De inrichting van het groengebied en de bebouwing past niet overal bij de belangrijke functie van de Rondweg. Ook komend vanuit de wijk de Essen is geen sprake van een duidelijke presentatie van de buurt.

De Hengelosestraat en de Tulpstraat vormen belangrijke stedelijke wegen. Doordat de straten smal zijn en de panden dicht aan de weg staan, ogen de straten onoverzichtelijk met bebouwing van diverse ouderdom en kwaliteit. Fraai is het complex witte woningen aan de Tulpstraat,. Eveneens is het op de hoek van de Tulpstraat/Hengelosestraat gelegen, historisch fraaie, pand en de karakteristieke voormalige Roveniusschool aan de Dr. Ariensstraat als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Afbeelding hoekpand Tulpstraat/Hengelsestraat

De ontwikkeling van de buurten de Glinde en het Hooiland heeft over een tijdsbestek van circa honderd jaar plaatsgevonden, wat de grote diversiteit aan bebouwing verklaart. Bebouwing langs historische linten of restanten ervan wordt afgewisseld met voor- en naoorlogse wooncomplexen van wisselende kwaliteit en uitstraling. Voor huidige maatstaven te kleine of ondiepe woningen hebben op een aantal plekken opvallende aanbouwen of verbouwingen ondergaan die afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. Bovendien laat op sommige plekken de inrichting of het onderhoud van tuinen en openbaar groen te wensen over. Enkele voortuinen worden zelfs gebruikt als parkeerplaats. Met name in de buurt het Hooiland bevinden zich enkele fraaie complexen van zogenaamde Ten Oeverwoningen. Ook de Zeeheldenbuurt (tussen de Hengelsestraat en de Hyacinthstraat) heeft een fraaie uitstraling. De Zeeheldenbuurt kenmerkt zich door een rustige omgeving met relatief veel groen en kwalitatief goede woningen. In de buurt het Hooiland zijn delen van historische routes nog duidelijk te herkennen.



Afbeelding beeldkwaliteit



Een deel van het complex Bloemenstraat, Tulpstraat, Asterstraat, Tijgaardenstraat is beschermenswaardig vanwege de historische rooilijn. De bebouwing en de uitstulping in de Tulpstraat geven de plaats aan van één van de negen bastions die deel uitmaakten van de middeleeuwse vestingwerken ter plaatse van de buitengracht.



Afbeelding woningcomplex in historische rooilijn Tulpstraat



### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Algemeen

Het voorliggende plan heeft grotendeels tot doel de bestaande situatie in het gebied Glinde – Hooiland juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor dit gebied de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter.

Daarnaast is uit de functie-inventarisatie gebleken dat op een aantal percelen de vigerende bestemming niet meer in overeenstemming is met het huidige gebruik. In onderstaande paragraaf wordt dit nader toegelicht.

#### 3.2 Wijzigingen in gebruik

Op een aantal percelen/panden is het gebruik in de loop der jaren gewijzigd het betreft hierbij vooral niet meer gebruikte detailhandelsbestemmingen of bedrijfsbestemmingen. Veelal is het huidige gebruik wonen of kantoor en is hierbij gebruik gemaakt van een vrijstelling c.q. ontheffingsregeling. De omzetting van detail en bedrijf naar wonen of kantoor zijn in overeenstemming met het detailhandelsbeleid en kantorenvisie.

| adres                 | Huidige gebruik               | Vigerende bestemming     | Nieuwe bestemming        |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hengelosestraat 40    | woning plus deel leegstand    | winkel                   | wonen                    |
| Hengelosestraat 26    | kantoor                       | winkel                   | kantoor                  |
| Hyacinthstraat 80     | woning                        | kantoor                  | wonen                    |
| Hyacinthstraat 61     | woning                        | winkel                   | wonen                    |
| Hyacinthstraat 28     | atelier                       | winkel                   | bedrijf                  |
| Hyacinthstraat 2      | osteopathie                   | winkel                   | maatschappelijk          |
| Thijgaardenstraat 44  | onbebouwd voorterrein         | winkel                   | bedrijf /bijbehorend erf |
| Huurnestraat 105      | kantoor                       | winkel                   | kantoor                  |
| Huurnestraat 101a     | Leegstand- bedrijf verplaatst | bedrijf                  | wonen –onbebouwd erf     |
| Huurnestraat 43       | wonen                         | winkel                   | wonen                    |
| Tulpstraat 23         | wonen                         | centrumvoorzieningen     | wonen                    |
| Tulpstraat/Walgaarden | braakliggend                  | winkel                   | maatschappelijk          |
| Eschstraat 19         | wonen                         | Bedrijf-aannemersbedrijf | wonen                    |

#### 3.3 Ruimtelijk Streefbeeld

Voor het plangebied is in 2000 een buurtvisie opgesteld als basis voor het bestemmingsplan en herontwikkelingsplannen. Inmiddels zijn diverse herontwikkelingsplannen afgerond. Incidenteel zijn er nog mogelijkheden voor herontwikkelingen zoals het gebied Glinde Esch Oost, voormalig terrein wasserij Engelbertink en een locatie aan de Huurnestraat. Daarnaast zijn er op kavelniveau wellicht nog enkele functiewijzigingen c.q. vervangende nieuwbouw te verwachten alsmede herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Voor toekomstige ontwikkelingen kan het streefbeeld tuinstad zoals in 2000 bepaald nog steeds worden gehanteerd.



Afbeelding mogelijke ontwikkellocaties

Het centrale streefbeeld is de tuinstad: aantrekkelijk wonen in een groene setting:

- Fraaie woningen van verschillende typen in een sfeer die refereert aan een dorpse omgeving.
- Een duidelijke (groen)structuur, goede oriëntatiemogelijkheden; wijken gebouwd volgens tuinstadprincipe kennen een dergelijke duidelijke opbouw. Er is sprake van een duidelijke hiërarchie in ruimten en er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van belangrijke knooppunten.
- Aandacht voor beeldkwaliteit: aantrekkelijke (groene) inrichting van de openbare ruimte. Extra aandacht voor de architectonische kwaliteit van nieuwbouw in de buurt.

Op structuurniveau geven aspecten als een duidelijke (groen)structuur, een hiërarchie in ruimten, aandacht voor vormgeving van belangrijke knooppunten, duidelijk begrensde (vaak formeel ingerichte) straten en pleinen, monumentale lanen en zichtlijnen naar belangrijke gebouwen uitdrukking aan het tuinstadbeeld.

Voor de gebouwde omgeving kunnen onderstaande richtlijnen worden gehanteerd:

De eenheid van het woonblok ; een woonblok is geen optelling van woningen, maar is als eenheid vorm gegeven. De vorm van de kap, de architectuur van de zijgevels en de gevelopbouw zijn middelen om deze eenheid te bereiken.



- De overgang straat-woning; de overgang naar de straat is meestal vormgegeven in de vorm van hagen, de overgang naar de woning door middel van overgangselementen als luifels, trapjes, pergola's of plasticiteit in de gevel.
- De vorm van de kap: de woningen in een tuindorp hebben een kap. De kap geeft expressie aan het woonblok als geheel. Dakoverstekken zijn daarbij belangrijk.
- Kleur en materiaal: natuurlijke materialen (gebakken pannen, baksteen en hout) afgestemd op het kleur en materiaalgebruik van de bestaande woningen.

Voor de Kloosterstraat-Noordwal, de Hengelsestraat en de Ootmarsumsestraat is het streefbeeld van de tuinstad niet van toepassing. Dit zijn straten op het niveau van de stad.



## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Opzet van het plan

#### 4.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Glinde – Hooiland 2014 bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

#### 4.1.2 Planmethodiek

##### 4.1.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

##### 4.1.2.2 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

#### Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

#### Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 8 (algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### *4.1.2.3 Plantoelichting*

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

## **4.2 De bestemmingen**

### **4.2.1 Algemeen**

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate.

Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

#### *4.2.1.1 Functies*

##### **Wonen**

Voor de wijze van bestemmen is een viertal typen woningen van belang:

- 'normale' woningen (woningen als hoofdfunctie op een perceel);
- zorgwoningen (woningen met een speciale functie);
- bedrijfswoningen (woningen behorende bij andere functies);
- bovenwoningen (woningen gelegen boven een andere functie).

De 'normale' en zorgwoningen hebben de bestemming "wonen" gekregen. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is geregeld in de bestemming van de functie waar zij bijhoren dan wel waar zij boven

zijn gesitueerd. De begrippen "woning" en "bedrijfswoning" zijn omschreven in artikel 1 (de begripsbepalingen).

Om stedenbouwkundige en beheersmatige redenen is het maximaal toegestane aantal woningen in het plangebied beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De bouw van extra woningen is hiermee in beginsel uitgesloten, tenzij dit op de verbeelding specifiek is aangeduid door een maximaal aantal woningen op te nemen.

#### Bedrijvigheid

Voor wat betreft bedrijven in het plangebied kan worden gesteld dat in onderhavig plangebied sprake is van aan huis gebonden beroepen en bedrijven en van zelfstandige bedrijven.

De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is geregeld binnen de bestemming "wonen". Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn alleen met afwijking toegestaan. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. De begrippen "aan huis verbonden beroep" en "aan huis verbonden bedrijf" zijn in artikel 1 nader omschreven. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven beperkt tot respectievelijk 20% of 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Verder is van belang dat het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de gebruiker (lees: bewoner) van de woning, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een binding van het beroep dan wel van het bedrijf aan de woning.

De zelfstandige bedrijven krijgen een bedrijfsbestemming, uitgangspunt is een algemene bedrijfscategorie 1, bedrijven met een hogere categorie worden specifiek bestemd. Met toepassing van een afwijking kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan een bedrijf in categorie 2. Aan de regels is een bijlage toegevoegd met daarin een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1. Dergelijke bedrijven veroorzaken een beperkte hinder. Zij zijn mede toelaatbaar in de vorm van aan huis verbonden bedrijven.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is sprake van de volgende aanpassing: alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2 zijn geschrapt. Daarnaast is de lijst toegespitst op het karakter van het plangebied, daar het voornamelijk een woonwijk betreft.

Gelet op de ligging in een woonwijk zijn de bouwmogelijkheden op het zij- en achtererf gerelateerd aan de woonomgeving. De hoogtebepalingen zijn afgestemd op die van woonpercelen, voorts is het bouwoppervlakte beperkt tot maximaal 50% van het zij- en achtererf.

#### 4.2.1.2 Bebouwing

De bouwmogelijkheden op perceelsniveau worden in principe geregeld door het bouwvlak en de maatvoeringseisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Vanuit stedenbouwkundige redenen is aan de straatzijde is hogere bebouwing toegestaan dan op het achtererf. Vanwege de grote differentiatie in woningtype is de bouwhoogte binnen de woonbestemming aan de straatzijde specifiek aangeduid op de verbeelding. Tevens is bepaald dat de woning in de bouwvlak gesitueerd moet worden. Voor de woonbestemming is de toegestane bebouwing op het zij- en achtererf geüniformeerd en in de regels opgenomen.

Voor de overige functies zijn de bouwmogelijkheden specifiek aangegeven op de verbeelding vanwege de grote differentiatie in bouw.

## **4.2.2 Enkelbestemmingen**

### *4.2.2.1 Bedrijf*

Verspreid door het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Gelet op de woonomgeving is gekozen voor de bestemming 'bedrijf' in de categorie 1. Bedrijven die niet in die categorie passen zijn specifiek aangeduid. Uit oogpunt van flexibiliteit is het met toepassing van een afwijkingsregeling mogelijk dat een bedrijf zich vestigt uit de categorie 2 van de bijlage of een gelijkwaardig bedrijf. Ter bescherming van de woonomgeving mag er geen onevenredige aantasting plaats vinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden als van het woon- en leefmilieu op de aangrenzende gronden. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Voorts is de maximaal toegestane oppervlakte van de gebouwen op de verbeelding. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen

### *4.2.2.2 Detailhandel*

De bestemming 'Detailhandel' is beperkt tot de bestaande detailhandelsvestigingen. Die detailhandel is voornamelijk gevestigd langs de ontsluitingswegen Hengelosestraat, Tulpstraat en Ootmarsumsestraat. Daarnaast komen enkele verspreid liggende detailhandelsvestigingen voor langs de Deken Scholtenstraat en Huurnestraat.

Gelet op de detailhandelsbeleid is de verkoopvloeroppervlak beperkt tot de omvang op het moment van ter inzage legging van het ontwerp. Met toepassing van een afwijkingsregeling kan de verkoopvloeroppervlakte met 10% worden vergroot. Bedrijfs- en/of bovenwoningen zijn beperkt tot het bestaande aantal op het tijdstip van ter inzage legging van dit.

Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

### *4.2.2.3 Gemengd -1 en Gemengd -2*

Deze bestemmingen zijn van toepassing op twee percelen cq panden waarbij sprake is van meerdere functies in het pand. Gemengd-2 is toepassing op een perceel aan de Hengelosestraat waarbij op de begane grond sprake is van dienstverlening en op de verdiepingen van wonen. De bestemming Gemengd-1 is van toepassing op het woon- en winkelcomplex inclusief kantoorfunctie aan de Deken Scholtenstraat. Binnen deze bestemmingen mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Voorts is de oppervlakte van de toegestane detailhandel binnen Gemengd-2 vastgelegd op de verbeelding. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

### *4.2.2.4 Groen*

De bestemming Groen heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's). Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

### *4.2.2.5 Horeca*

Verspreid door het plangebied komen horecavestiging voor. Binnen de toegekende horecabestemming zijn de horecafuncties specifiek aangeduid. De horecavloeroppervlakte is beperkt tot de bestaande omvang op het tijdstip van ter inzage legging van dit bestemmingsplan. Met toepassing van een afwijkingsregeling kan de horecavloeroppervlakte met 10% worden vergroot. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.



#### *4.2.2.6 Kantoor*

In het plangebied komen diverse kantoorfuncties voor, variërend van makelaarskantoor tot een kantoorverzamelgebouw. Voor al die kantoorfuncties is de kantoorbestemming opgenomen. Qua omvang en verschijningsvorm springt het kantoorverzamelgebouw aan de Dr Poelstraat eruit. Dit kantoorgebouw is gerealiseerd in een oud schoolgebouw, namelijk de voormalige Roveniussschool. Dit schoolgebouw heeft een karakteristieke verschijningsvorm. Om die karakteristiek te beschermen is op de verbeelding een aanduiding opgenomen en is een beschermende regeling opgenomen. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

#### *4.2.2.7 Maatschappelijk*

De bestemming 'maatschappelijk' is een zogenaamde verzamelbestemming voor diverse maatschappelijke voorziening zoals op sociaal, cultureel, educatief, medisch, levensbeschouwelijk gebied. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

#### *4.2.2.8 Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemmingen hebben betrekking op de wegen, straten, openbare ruimten en andere verblijfsgebieden in het plangebied. De toekenning van de bestemming 'verkeer' en de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' is gerelateerd aan de in het Mobiliteitsplan opgenomen wegcategorisering. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming en/nutsvoorzieningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3m. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4m.

#### *4.2.2.9 Wonen*

Aan veel gronden in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de bestemming komen zowel grondgebonden woningen als gestapelde woning voor. De gestapelde woningen zijn van een specifieke aanduiding voorzien.

Gebouwen kunnen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak en binnen het gebied met de aanduiding (bg) bijgebouwen. De woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd waarbij de voorgevel van de woning in de naar de weggekeerde bouwvlakgrens is geprojecteerd. Met toepassing van een afwijkingsregeling mag de voorgevel maximaal 3m uit de naar de weggekeerde bouwvlakgrens worden gebouwd.

Op de verbeelding is binnen het bouwvlak de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven, deze hoogten zijn gerelateerd aan de bestaande woonbebouwing. In de bestemmingsregeling is een specifieke hoogteregeling opgenomen voor de drie meter strook langs de zijdelingse perceelgrens.

Binnen het plangebied komen op diverse locaties op binnenterreinen parkeervoorzieningen voor in de vorm van garageboxen. Deze zijn in principe in gebruik en/of in eigendom bij bewoners in de omgeving. Deze boxen zijn binnen de woonbestemming specifiek aangeduid.

Voor erkers is een specifieke bestemmingsregeling opgenomen, deze mogen voor de voorgevel en ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### **4.2.3 Algemene regels**

#### *4.2.3.1 Algemene gebruiksregels*

Op basis van artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan het bestemmingsplan, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om te bepalen dat alle gronden en bouwwerken in dit plan uitsluitend mogen worden gebruikt of in gebruik genomen mogen worden wanneer is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zal getoetst worden aan de op het moment van ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning geldende gemeentelijk Mobiliteitsbeleidsplan, inclusief de hierin opgenomen CROW-normen.

In de regeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om er voor te zorgen dat ook op een andere manier kan worden voorzien in parkeren. Gedacht kan worden aan het gebruik maken van parkeerruimte elders, mits deze op aanvaardbare loopafstand is gelegen, maar ook aan andere oplossing waardoor de parkeerbehoefte zodanig afneemt dat niet of in mindere mate behoefte bestaat aan parkeren op eigen terrein. Verder voorziet de regeling in de mogelijkheid om af te zien van de aanleg van (voldoende) parkeerruimte op eigen terrein indien de nieuwe functie voorziet in een grote behoefte op de betreffende plek in de betreffende omvang, waardoor er onvoldoende ruimte resteert voor parkeren op eigen terrein.

## 5 Haalbaarheid van het plan

### 5.1 Beleid

#### 5.1.1 Rijksbeleid

##### 5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

##### 5.1.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen.

Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### 5.2.1 Provinciaal beleid

##### 5.2.1.1 Omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;

2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

#### *Ad 1. Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat hierbij om reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend, In deze fase wordt bepaald of een ontwikkeling kan plaats vinden.

Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt bovendien de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaats vinden.

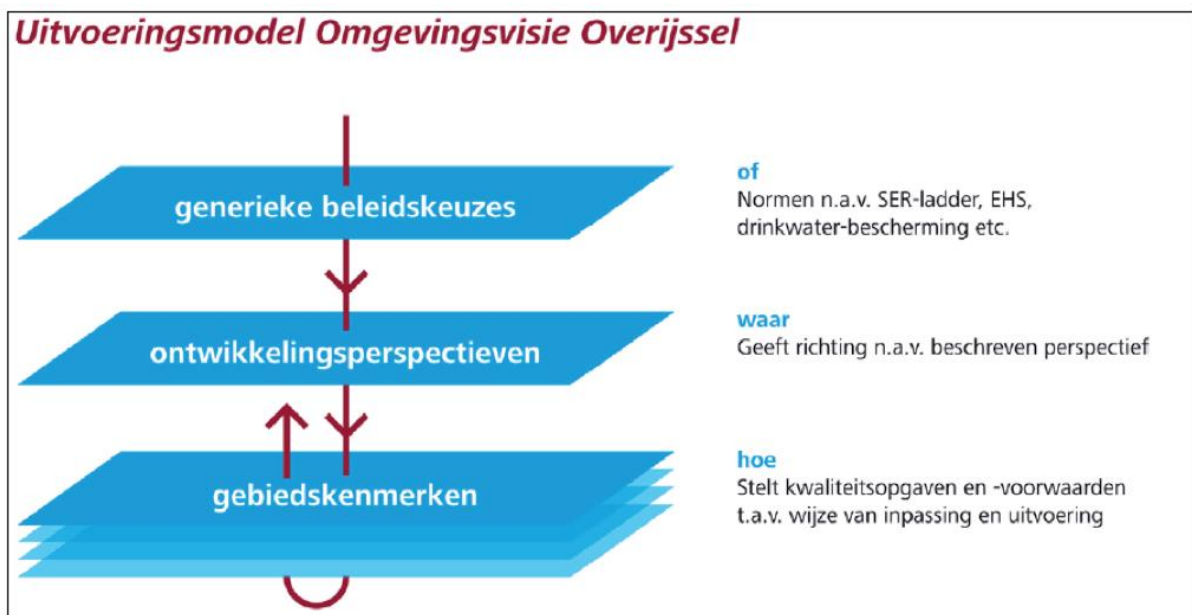
#### *Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven*

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### *Ad 3. Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



### 5.2.1.2 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

#### Generieke beleidskeuzes

Het voorliggende plan heeft betrekking op het bestaande stedelijk gebied bovendien is het plan hoofdzakelijk conserverend van aard. De geboden planologische ontwikkelingen hebben betrekking op vervangende bouw c.q. inbreiding en zijn passend binnen met het beleid tot zuinig ruimtegebruik zoals door de provincie met de SER-ladder wordt nagestreefd. Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

#### Ontwikkelingsperspectieven

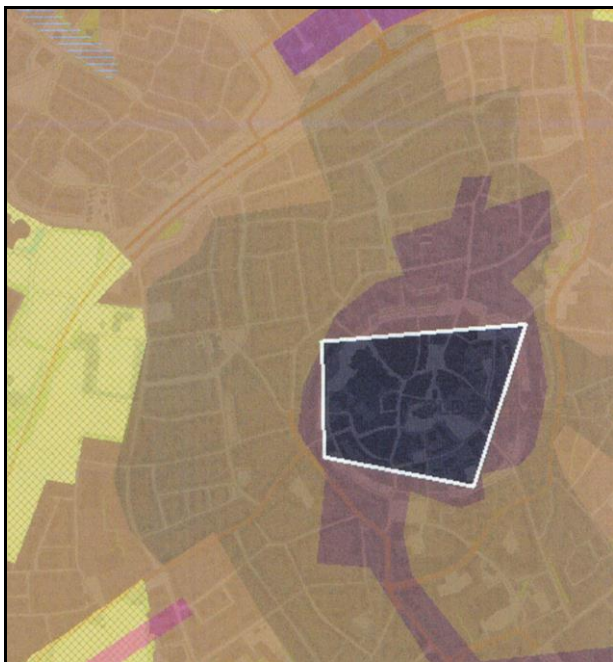
In de omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het plangebied dat onder de Stedelijke Omgeving valt ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. De provincie streeft in deze gebieden naar een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. Bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding zijn de identiteit en eigenheid van de kernen leidend.

Op basis van de gebiedskenmerken voor de Stedelijke Laag is het plangebied grotendeels aangeduid als 'bebouwingsschil 1900-1955', het zuidoostelijke deel van het van het plangebied is echter aangeduid als 'historische centra-binnenstad'. Ontwikkelingen binnen de schil dragen bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. De ontwikkeling voegt zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Ontwikkelingen binnen 'historische centra-binnensteden' dragen bij aan het behoud en versterking van de mix van functies, het historische gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grotere bouwopgaven worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot problematiek van verkeer en parkeren.

Het voorliggende bestemmingsplan is een grotendeels, conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het provinciaal beleid een direct afwegingskader vormt. De geformuleerde richtlijnen in het provinciaal beleid hebben dan ook geen gevolgen voor deze actualisatie.



Afbeelding omgevingsvisie; ontwikkelingsperspectief

#### 5.2.1.3 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen 'Woningbouw', 'Werklocaties (kantoren)' en 'detailhandel' van belang. Gelet op het voornamelijk conserverende karakter van dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de regels uit de omgevingsverordening.

### 5.3.2 Gemeentelijk beleid

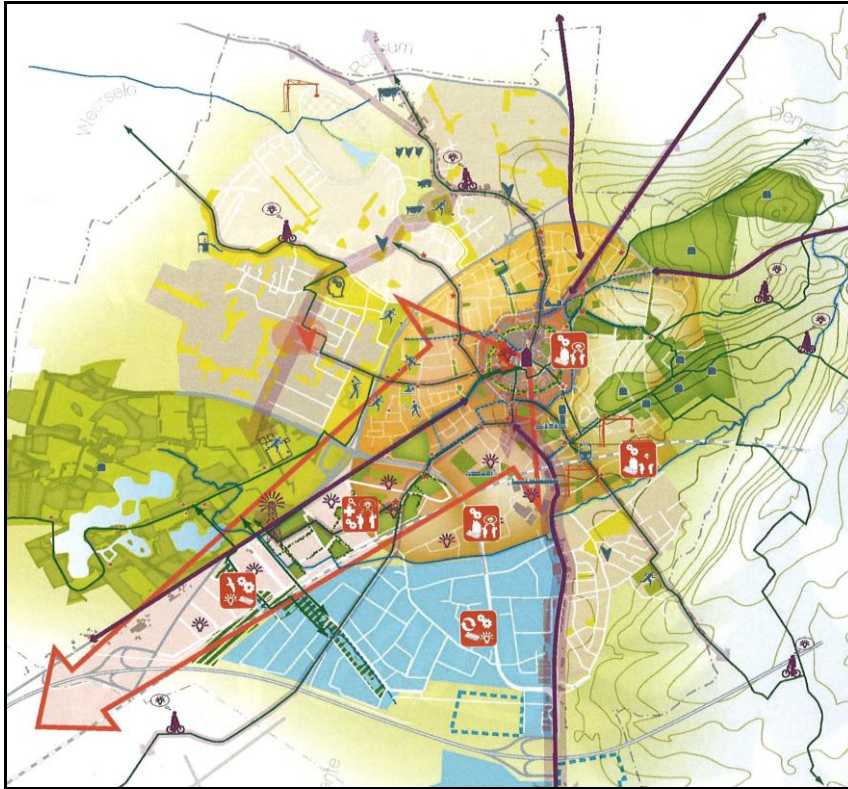
#### 5.3.2.1 Structuurvisie Oldenzaal

De Structuurvisie Oldenzaal is op 10 maart 2014 door de raad van Oldenzaal vastgesteld. In de structuurvisie is vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente denkt deze te realiseren. In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage annex bedrijventerrein en de wijken.

Het plangebied Glinde – Hooiland vormt onderdeel van het als zodanig aangeduide 'stedelijk kerngebied'. De focus in het stedelijk kerngebied ligt op:

- Bieden van planologische ruimte waardoor ondernemers een grotere vrijheid krijgen
- Detailhandel concentreren in de historische binnenstad.
- Ruimte voor tijdelijke programma's , startende ondernemers en experimenten.
- Stadsring vergroenen vanuit beeldkwaliteit en klimaatbestendig maken van de stad.
- Opschalen van de tuinen van Oldenzaal; creëren van een stevig netwerk van groengebieden.
- Binnenstad verbinden met zijn omgeving: het Hulsbeek, de stuwwal, de wijken en de werkgebieden.
- Versterken van de kwaliteit van de historische binnenstad door het herstellen van oude stratenpatronen, renovatie van waardevolle gebouwen. De sloop van onbruikbare gebouwen en het anders omgaan met parkeren.

Het stedelijk kerngebied kent vier deelgebieden te weten; de oude binnenstad, het noordelijk deel (gericht op wijken), het oostelijk deel (gericht op de stuwwal) en een zuidwestelijk deel (gericht op werken). Het noordelijke deel (o.a. deelgebied Glinde – Hooiland) wordt gekenmerkt door een gebied waar de leefbaarheid voorop staat. Hier bevinden zich de supermarkten, maatschappelijke voorzieningen en de sterke verbintenis met de woonwijken. In dit deel ligt de nadruk op de verbetering van fietsroutes, fietsvoorzieningen en versterking van groene ruimtes.



Afbeelding Structuurvisie Oldenzaal

#### 5.3.2.2 Mobiliteitsplan

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen.

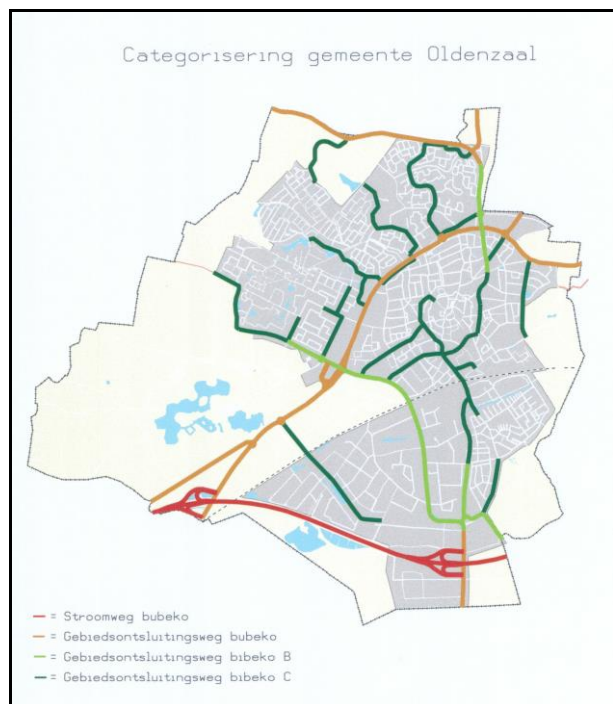
Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op zijn minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.



Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet beperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economisch belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag in de volgende vijf deelplannen.

| Deelplan                           | Ambitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bereikbaarheid autoverkeer         | De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.                                                                                                                                                                                |
| Parkeren                           | Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken                                                                                                                                                                                                 |
| Verkeersveiligheid en leefbaarheid | De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is. |
| Fietser en voetganger              | Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.                                                                             |
| Openbaar vervoer                   | Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige interlokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de tweede plaats door behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken                               |



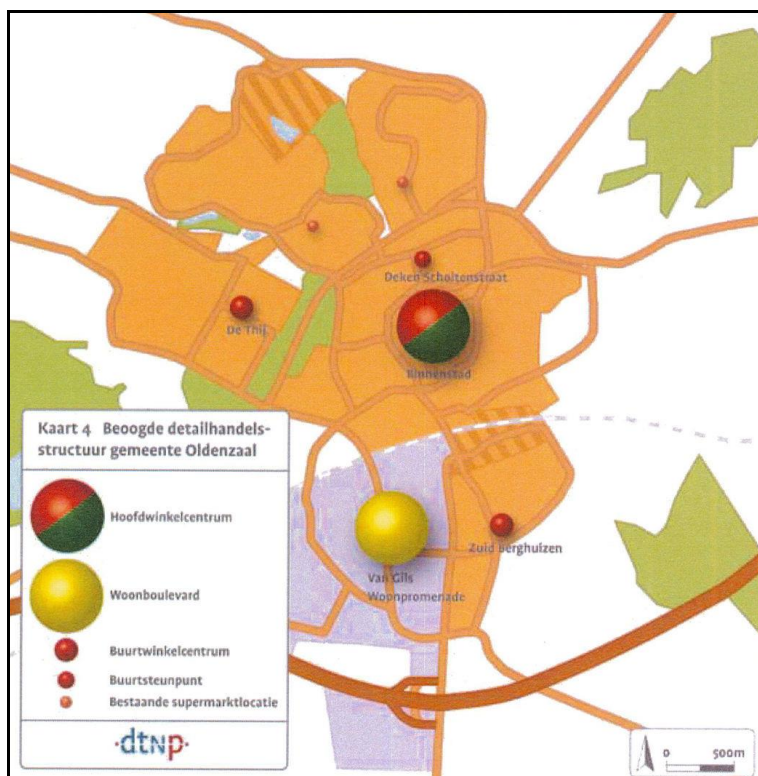
Afbeelding wegcategorisering

### 5.3.2.3 Detailhandelsvisie

Op 27 mei 2013 heeft de gemeenteraad de detailhandelsvisie vastgesteld. De detailhandelsvisie is een actualisatie van het detailhandelsbeleid uit 2002 en 2009. In deze visie wordt ingegaan op de veranderingen van de winkelmarkt. Daarnaast wordt er een beschrijving en beoordeling gegeven van het detailhandelaanbod in Oldenzaal. Op basis daarvan is de gewenste detailhandelsstructuur bepaald. Landelijk is de winkelmarkt sterk aan het veranderen. Daarnaast leiden schaalvergroting en filialisering tot verdringing. In Oldenzaal zijn nog een aantal specifieke aandachtspunten, zoals de relatie met het Masterplan Binnenstad en de positie van de binnenstad en de wijken.

In de detailhandelsstructuur voor Oldenzaal wordt gekozen voor:

- Primaat bij versterking van de binnenstad als hoofdwinkelgebied, met een mix aan functies en branches (dagelijks en niet dagelijks);
- Streven naar een duurzame wijkwinkelstructuur voor frequente aankopen;
- Behoud van de huidige functie en positie van Woonpromenade Van Gils door verdere clustering woonwinkels en versterking van het thema (geen brancheverruiming);
- Buiten de beoogde winkelstructuur geen nieuwe detailhandel toestaan.



Afbeelding beoogde detailhandelsstructuur

### 5.3.2.4 Waterplan Oldenzaal

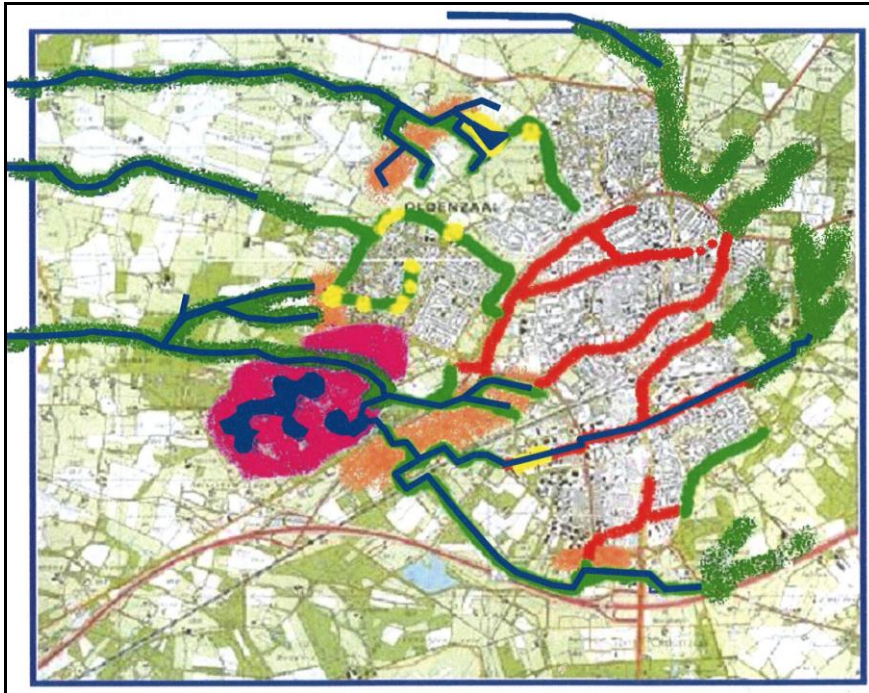
De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het Waterplan Oldenzaal vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, lokale benutting;

- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting en riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



Afbeelding: eindbeeld waterplan anno 2033

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast. Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

### 5.3.2.5 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen, stadsrandgebied en historische uitvalswegen.

De deelgebieden 'stadscentrum', 'schil', en 'historische uitvalswegen' zijn in hoofdzaak van toepassing op dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn er incidenteel aanvullende eisen bij herontwikkelingen.

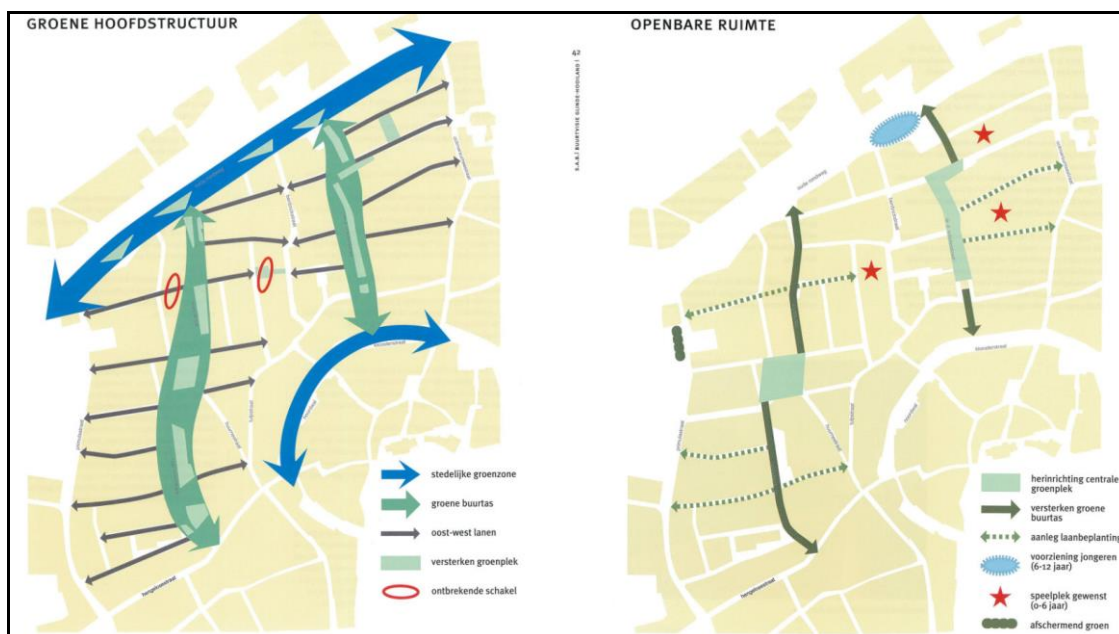
Het algemene beleid ten aanzien van de schil richt zich op het behoud van het tuinstedelijk karakter en het handhaven van de aanwezige samenhang in het bebouwingsbeeld waarbij de bestaande verspringingen in de rooilijn worden aangehouden. Voor de bijzondere panden geldt het handhaven van de herkenbare kwaliteit zowel ten aanzien van situering als ten aanzien van de historische kenmerken.

Het stadscentrum worden drie deelgebieden onderscheiden namelijk de centrumrand, singelpark en de historische kern. De centrumrand heeft in deze situatie betrekking op de bebouwing langs de Tulpstraat. Het singelpark heeft voornamelijk betrekking op de Noordwal en Vestingstraat. Het behoud van het fijnmazige, besloten en gevarieerde en kleinschalige karakter van het stadscentrum en haar bebouwing staat voorop evenals het aanhouden van de historische rooilijn. De criteria voor de historische uitvalswegen zijn van toepassing op de Hengelsestraat en Ootmarsumsestraat. Het behoud van het gevarieerde, kleinschalige karakter van straat en bebouwing staat hierbij eveneens voorop. De rooilijn steekt niet voorbij naastgelegen bebouwing.

### 5.3.2.6 Buurtvisie Glinde – Hooiland

De gemeenteraad heeft op 21 december 2000 de buurtvisie Glinde – Hooiland vastgesteld als voor het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan Glinde – Hooiland. Het centrale streefbeeld is de tuinstad: aantrekkelijk wonen in een groene setting:

- Fraaie woningen van verschillende typen in een sfeer die refereert aan een dorpse omgeving.
- Een duidelijke (groen)structuur, goede oriëntatiemogelijkheden; wijken gebouwd volgens tuinstadprincipe kennen een dergelijke duidelijke opbouw. Er is sprake van een duidelijke hiërarchie in ruimten en er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van belangrijke knooppunten.
- Aandacht voor beeldkwaliteit: aantrekkelijke (groene) inrichting van de openbare ruimte. Extra aandacht voor de architectonische kwaliteit van nieuwbouw in de buurt.





Op structuurniveau geven aspecten als een duidelijke (groen)structuur, een hiërarchie in ruimten, aandacht voor vormgeving van belangrijke knooppunten, duidelijk begrensde (vaak formeel ingerichte) straten en pleinen, monumentale lanen en zichtlijnen naar belangrijke gebouwen uitdrukking aan het tuinstadbeeld.

Voor de gebouwde omgeving kunnen onderstaande richtlijnen worden gehanteerd:

De eenheid van het woonblok ; een woonblok is geen optelling van woningen, maar is als eenheid vorm gegeven. De vorm van de kap, de architectuur van de zijgevels en de gevelopbouw zijn middelen om deze eenheid te bereiken.

- De overgang straat-woning; de overgang naar de straat is meestal vormgegeven in de vorm van hagen, de overgang naar de woning door middel van overgangselementen als luifels, trapjes, pergola's of plasticiteit in de gevel.
- De vorm van de kap: de woningen in een tuindorp hebben een kap. De kap geeft expressie aan het woonblok als geheel. Dakoverstekken zijn daarbij belangrijk.
- Kleur en materiaal: natuurlijke materialen (gebakken pannen, baksteen en hout) afgestemd op het kleur en materiaalgebruik van de bestaande woningen.

Voor de Kloosterstraat-Noordwal, de Hengelosestraat en de Ootmarsumsestraat is het streefbeeld van de tuinstad niet van toepassing. Dit zijn straten op het niveau van de stad.

## **5.2 Milieu**

### **5.2.1 Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen bij wegverkeerslawaaï niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaaï geldt een voorkeurswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. Binnen het plangebied worden op twee locaties een nieuwe geluidgevoelige functie toegelaten namelijk een woonfunctie aan de Tulpstraat en een extra woning aan de Hyacinthstraat. De woning aan de Hyacinthstraat is gelegen aan een de 30km weg. In het kader van de Wgh hebben 30km wegen geen verplichte onderzoekszone en is nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Voorts is de Hyacinthstraat aangemerkt en ingericht als een zogenaamde fietsstraat, als onderdeel van de fietsverbinding centrum-de Thij. Wegverkeer beperkt zich bestemmingsverkeer.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan

### **5.2.2 Bedrijven**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien.

Bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen zijn overeenkomstig het huidige gebruik vastgelegd. Dit is mogelijk ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregeling

(bijvoorbeeld de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering') verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige gereguleerd middels normen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. In het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen grote problemen voor.

#### Conclusie

Het aspect bedrijven vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **5.2.3 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Het bestemmingsplan legt voor het plangebied hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van de bestaande situatie geen bodemonderzoek noodzakelijk. Bij een eventuele uitbreidingen van de bebouwing, die passen binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan, wordt bij de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **5.2.4 Luchtkwaliteit**

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Wanneer een project 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft het project niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Op basis van het voorliggende plan zal het aantal woningen nauwelijks toenemen (3-4 woningen binnen het plangebied) en zijn er ook geen functies in opgenomen die een grotere verkeerintensiteit tot gevolg zal hebben.

#### Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

### **5.2.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

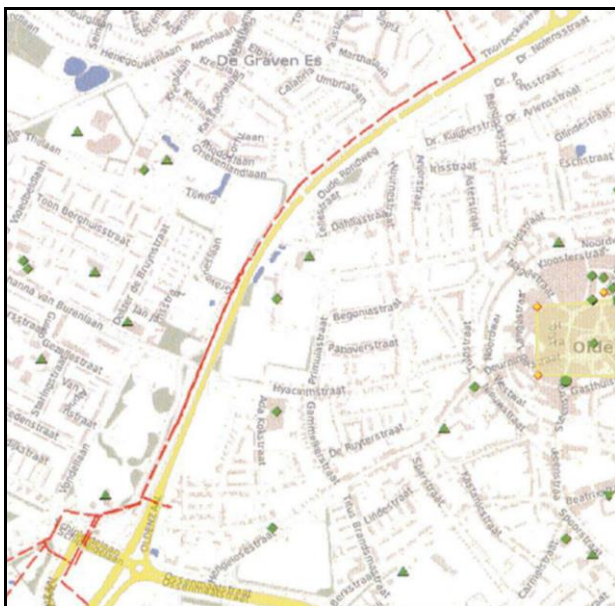
Op diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- Het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema (SBUI) van toepassing. Overigens bevinden er zich in het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied.



Afbeelding kaartfragment risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **5.3 Water**

### **5.3.1 Waterschap Vechtstromen**

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de



doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

#### **5.3.1.1 Watertoets**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er sprake is van functiewijziging zonder relevante wateraspecten en dat aldus geen waterschapsbelangen worden geschaad.

#### **5.3.2 Situatie plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Binnen het plangebied komt geen watergangen of ander open water voor. Binnen de bestemming wordt onder de bestemmingsomschrijving ook water en/of waterhuishouding genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven.

#### **Conclusie**

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

### **5.4 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **5.4.1 Algemeen**

Op basis van artikel 3.6.1 dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op grond van de monumentenwet dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de aanwezige en te verwachten archeologische waarden in het plangebied (artikel 38a, Monumentenwet) en kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een aanlegvergunning verplicht stellen bij aanleg- en bouw activiteiten (artikelen 39 en 40, Monumentenwet).

De verantwoordelijkheid voor Cultuurhistorische waarden en de archeologische monumentenzorg ligt bij de gemeenten. De gemeente Oldenzaal heeft een eigen archeologiebeleid, vertaald in de erfgoedverordening en een visiedocument waarin zij zich uitspreekt voor een zorgvuldige wijze van omgang met cultuurhistorische waarden (Kadernota Cultureel erfgoed).

#### **5.4.2 Archeologie**

Voor de aanduiding van archeologische waarden wordt in bestemmingsplannen gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal. Deze kaart wordt herzien, onder andere vanwege de bebouwde komgebieden waarin nog geen archeologische verwachtingswaarden staan aangeduid. In de herziene versie van de kaart zal dit wel het geval zijn.

Vooruitlopend op deze herziening worden de archeologische verwachtingswaarden in het onderhavige plangebied wel aangeduid op de plankaart en krijgen daarmee een dubbelbestemming. Voor ontwikkelingen en initiatieven die leiden tot bodemroering dieper dan 40 cm kan een omgevingsvergunning verplicht zijn. In deze paragraaf worden de verwachtingen onderbouwd op basis van de expertise van de regio-archeoloog.

### *Archeologische verwachtingen*

De stad Oldenzaal is ontstaan vanuit een vermoedelijke stichting op koninklijke hofgrond in de 8e eeuw en in de 12e en de 13e eeuw uitgegroeid tot de grootste en enige ommuurde stad in Twente en wijde omgeving. In het begin van de 17e eeuw is de stad voorzien van een brede vestinggordel met grachten en bastions in een stervormige contour. Het grootste deel van het plangebied ligt buiten de voormalige vestingcontour en was tot aan de bebouwing van het gebied, vooral bouwland, in gebruik door burgers uit de stad en boeren van de omliggende erven. De bouwlanden liggen overwegend op dekzandruggen die zijn gevormd op stuwwal- en hellingafzettingen aan de voet van de stuwwal van Oldenzaal-Enschede. Van oorsprong vormde deze dekzandruggen de betere gronden voor bewoning en landbouw en vormden sinds prehistorische tijden locaties waar de mens zich vestigde. Op grond van statistische gegevens blijkt dat op dekzandruggen onder oude bouwlanden de kans op de aanwezigheid van sporen en vondsten van nederzettingen, huisplaatsen en grafvelden of grafheuvels en andere archeologische vindplaatsen erg groot te zijn. Op de huidige verwachtingskaart zijn binnen het bebouwde komgebied geen verwachtingswaarden aangeduid omdat voor dit gebied geen gegevens uit bodemkarteringen beschikbaar waren. Om de oude bouwlanden alsnog te kunnen onderscheiden wordt voor de te herziene verwachtingskaart gebruik gemaakt van historische kadastrale en topografische kaarten. Op deze kaarten kunnen redelijk goed de oude bouwlanden worden onderscheiden en aldus van een verwachtingswaarde worden voorzien.

Op de oude kaarten is goed te zien dat het plangebied vrijwel geheel bestond uit een groot complex van aaneengesloten bouwlanden die zich kenmerken door blokken met een typische strokenverkaveling. Dergelijke bouwlandcomplexen worden 'essen' genoemd. Door eeuwenlange bemesting met plaggenmest zijn er dikke plaggendecken ('esdekken') ontstaan. Deze esdekken hebben een dikte van 50 tot meer dan 100 cm die eventueel onderliggende archeologische sporenniveaus afdekken.

Het plangebied is grotendeels bebouwd in de periode tussen circa 1925 en 1965, een periode waarin onder huizen nog geen aanzienlijke kruipruimtes werden toegepast. In combinatie met de dikke plaggendecken is de mate van verstoring van het archeologische sporenniveau qua oppervlak in procentueel opzicht vrij gering en zal het archeologisch bodemarchief nog navenant intact zijn. De zones met de oude bouwlanden hebben daarom een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Tussen de oude bouwlanden zijn op de historische kaarten ook hier en daar groene gebieden herkenbaar die op via de kadastrale kaart als hooi- en weidelanden geïdentificeerd kunnen worden. Deze gronden lagen vrijwel altijd in nattere en ook lagere zones in het landschap, zoals beekdalen en laagtes tussen dekzandruggen. Aan de westzijde van de historische kern ligt een beekdal van een beek die van nature ontsprong op de helling van de stuwwal aan de oostzijde van de stad en in historische tijden door de oude stadskern liep. Het was ook een van de beken die de grachten van de stad van water voorzag en afvoerde. De natte bodem in het beekdal was voor landbouw en bewoning in het verleden ongeschikt maar voor weiden en hooilanden juist wel geschikt. De kans op het aantreffen van archeologische sporen van bewoning en begravingen is echter klein. Wel kunnen in beekdalen resten en sporen van bijvoorbeeld waterwerken (bruggen, voordes, duikers, beschoeiingen etc. worden verwacht maar daarbij gaat het vooral om locaties zonder grote oppervlakken ('puntlocaties') die met gebruikelijk archeologisch vooronderzoek lastig zijn op te sporen. De zone heeft derhalve een lage archeologische verwachtingswaarde.

Oostelijk van de Ootmarsumsestraat in de wijk Glinde ligt een zone met een middelhoge verwachtingswaarde. Op historische kaarten is dit gebiedje als weiland aangeduid. Het grenst aan de noordzijde aan een voormalige oost-west lopende beek. Dit deel is aangeduid met een middelhoge verwachtingswaarde.

### *Hoge archeologische waarde*

In het plangebied ligt ook het noordwestelijke kwadrant van 17e eeuwse vestingzone. Globaal is in de Tulpstraat nog de vorm van de voormalige vestinggracht herkenbaar. Aan de binnenzijde van deze

zone ligt het singelgebied waarin zich de middeleeuwse muren en waltorens bevonden en de binnen en buitenpoortgebouwen van de Bisschops- en Deurningerpoort bevonden. Beide zones maken deel uit van het historische centrum van Oldenzaal dat als een terrein van hoge archeologische waarde is aangemerkt.

#### *Beleid*

In gebieden met een hoge archeologische hoge en middelhoge verwachtingswaarde dient bij bodemingrepen dieper dan 40 cm een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Er geldt een vrijstelling indien de gezamenlijke oppervlakte van die bodemingrepen minder dan 2500 m<sup>2</sup> bedraagt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde en een vrijstellingsgrens van 5000 m<sup>2</sup> in gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Indien als gevolg van de omvang bodemingrepen boven de vrijstellingsgrenzen onderzoek nodig is dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd die wordt verstrekt als uit het vooronderzoek kan worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden verstoord.

### **5.4.3 Cultuurhistorie**

Een Cultuurhistorische Waardenkaart als onderlegger voor de aanduiding van cultuurhistorische waarden en een waarderingskader is nog in voorbereiding. Bij het ter perse gaan van dit bestemmingsplan worden daarom de Cultuurhistorische waarden op een globaal niveau beschreven. Vrijwel het hele plangebied maakte tot ver in de 20e eeuw deel uit van een omvangrijk essencomplex dat zich ten noorden, westen en zuiden van de stad uitstreckte. Dit gebied werd doorsneden door radiaal op de stad staande uitvalswegen en landweggetjes naar de bouwlanden.

Door de stedelijke ontwikkeling zijn alleen de beschreven straten nog de historisch geografische relictten van het vroegere gebied.

Het gebied binnen de Centrumschil is in de Late Middeleeuwen (Singelgebied) en het begin van de 17e eeuw gevormd. De Tulpstraat volgt globaal nog de contour van de voormalige vestinggracht. De Bisschopstraat en de Deurningerstraat vormen ter plaatse van het Singelgebied historische ingangen in de voormalige ommuurde stad en vesting.

De historische ontwikkeling van het gebied sinds de 20e eeuw is al op hoofdlijnen beschreven in de Stedenbouwkundige karakteristiek in paragraaf 2.2. Van de historische structuren rond het begin van de 20e eeuw zijn nog een aantal straten terug te leiden op enkele uitvalswegen zoals de Hengelosestraat, de Thijgaardenstraat, de Bentinckstraat en de Ootmarsumsestraat. In de Tulpstraat zijn nog de contouren van de voormalige vestinggracht herkenbaar. Het Singelgebied weerspiegelt nog de rondlopende zone waarin de Middeleeuwse muren en de binnengracht lagen.

Het conserverende karakter van dit bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen in de nog resterende historische structuren.

#### *Beleid*

Een overzicht van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische objecten en elementen is op dit moment nog niet beschikbaar. Bij toekomstige ontwikkelingen moet in de onderbouwing van ruimtelijke plannen en vergunningaanvragen een nadere inventarisatie van aanwezig objecten en elementen opgenomen worden en dient te worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan..

Daartoe dient de Cultuurhistorische Waardenkaart als onderlegger en gelden de beleidsuitgangspunten als randvoorwaarden bij toekomstige ontwikkelingen. Voor cultuurhistorische waarden vormt behoud door ontwikkeling en het zichtbaar maken en houden de kern van het beleid.

## **5.5 Flora en fauna**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men onder andere te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### **5.5.1 Gebiedsbescherming**

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Wel bevinden zich, op een afstand van ten minste 1,5 km (landgoederen Oldenzaal) respectievelijk 3,5 km (Lemselermaten), Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, welke eveneens onderdeel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan en het feit dat er nagenoeg geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten.

### **5.5.2 Soortenbescherming**

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Beoogde ontwikkelingen kunnen biotoop verlies of -verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegballen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Als hiervan sprake is, moet een ontheffing of de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Het binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die een negatief effect kunnen hebben op de voorkomende soorten.

#### **Conclusie**

Het aspect flora-en fauna vorm geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan grotendeels conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Er is gekozen voor brede verkeersbestemmingen, toegankelijk voor meerdere verkeersfuncties en waarbij tevens openbare parkeervoorzieningen en kleine groengebieden zijn toegestaan. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

## **5.7 Economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



## **6 Procedure**

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de procedure opgenomen.

### **6.1 Inspraak**

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### **6.2 Overleg**

#### **6.2.1 Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijk bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **6.2.2. Provincie Overijssel**

Op basis van artikel 3.1.1 van het B.r.o. heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist.

Voor actualiseringsplannen waarbij het bestaande gebruik/de bestaande situatie in bestaand gebied wordt vastgelegd heeft de provincie aangegeven geen vooroverleg noodzakelijk te achten. Aldus is afgezien van het voeren van vooroverleg.

#### **6.2.3. Waterschap Vechtstromen**

Aangezien dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem is afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Glinde-Hooiland 2014 heeft vanaf 11 februari 2015 tot en met 24 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze naar voren gebracht.

Als gevolg van de 'Reparatiewet BZK 2014' is een ambtelijke wijziging van plan noodzakelijk met betrekking tot het stellen van parkeereisen.

In raadvorstel, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien eveneens geldt dit voor de ambtelijke wijziging. Vorenstaande heeft geleid tot de volgende aanpassingen ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan:

- Het schrappen van artikel 13.2.1, onder f , 5<sup>e</sup> bullit, hierdoor worden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op woonpercelen vergroot.
- Het aanvullen van artikel 16 met een voorwaardelijke verplichting om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.