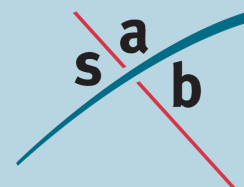


Bestemmingsplan

Haerbroekstraat en omgeving

Gemeente Oldenzaal

Datum: 28 januari 2013
Projectnummer: 90529
ID: NL.IMRO.0173.BP02006-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Het plan	8
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Beleid	14
3.2	Milieuaspecten	19
3.3	Water	22
3.4	Flora en fauna	24
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	26
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Dit bestemmingsplan	29
5	Procedure	32
5.1	Inspraak en overleg	32
5.2	Zienswijzen	32

Bijlagen

- Bijlage 1: Witteveen+Bos (2006), Onderzoek luchtkwaliteit Haerbroek te Oldenzaal. Projectcode: ODZ35-1, 25 april 2006
- Bijlage 2: Witteveen+Bos (2008), notitie woningbouwproject Haerbroek. Onderbouwing luchtkwaliteit. Projectcode: ODZ35-2, 10 juni 2008
- Bijlage 3: SAB B.V. (2006) Flora & fauna onderzoek Haerbroekstraat, Oldenzaal. Projectnummer: 61514, 25 juli 2006

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oldenzaal is voornemens het bestemmingsplan voor het gebied gelegen tussen de Bentheimerstraat, Kalheupinklaan, Hogelandstraat en de Fonteinstraat te Oldenzaal te herzien. Het betreffende plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek” en is daarin grotendeels opgenomen als wijzigingsgebied. De herziening heeft betrekking op:

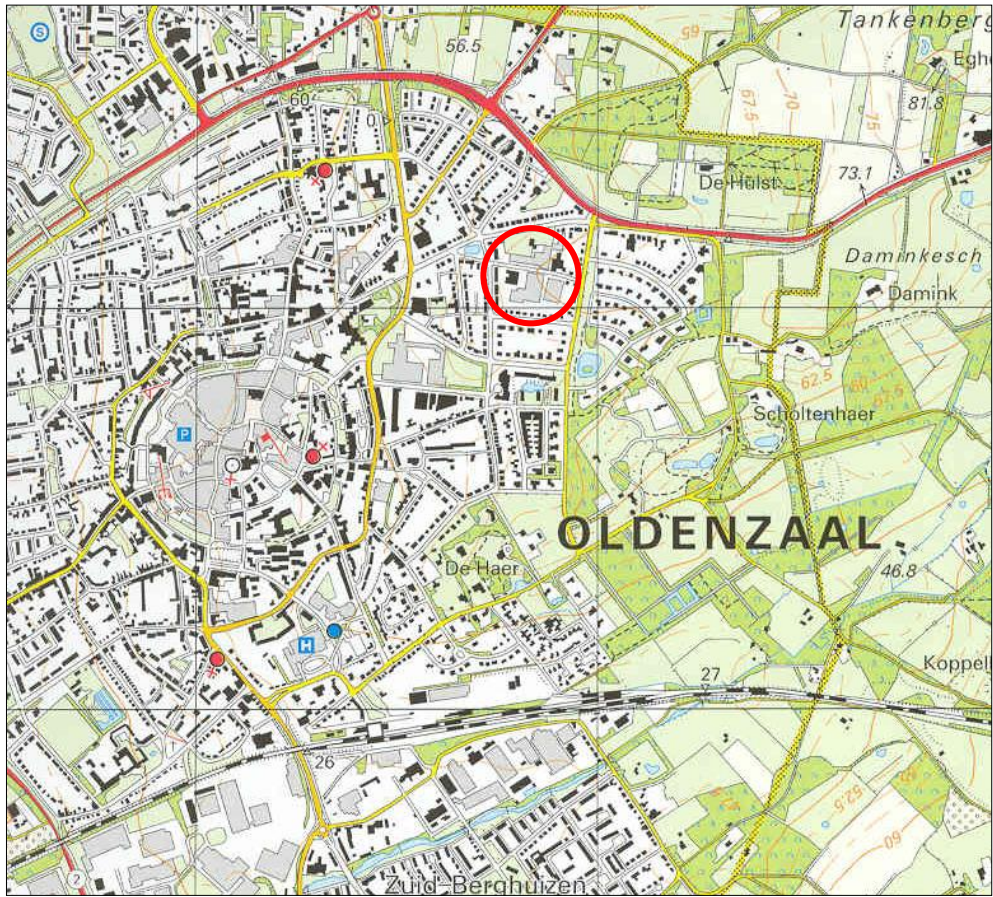
- de ontwikkeling van 52 woningen in het plangebied, waarvoor reeds een juridisch-planologische procedure (ex artikel 19 lid 2 WRO) is doorlopen;
- het juridisch-planologisch vastleggen van de toegestane milieucategorie van de in het plangebied te handhaven bedrijven tot maximaal milieucategorie 1;
- de uitbreiding van Villa Welgelegen. Voor de uitbreiding van Villa Welgelegen is een bouwplan vervaardigd. Dit bouwplan is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan;
- de beëindiging van de detailhandelsfunctie op het achterterrein aan de Bentheimerstraat 82. Daarbij zal niet alleen het woonhuis, maar het gehele perceel een woonbestemming krijgen, aansluitend op de woonbestemming van het vigerend bestemmingsplan.

Het aantonen van de haalbaarheid van bovenstaande ontwikkelingen is uitsluitend noodzakelijk voor de maximalisering van de toegestane milieucategorie en de uitbreiding van Villa Welgelegen, aangezien het hier nieuwe ontwikkelingen betreft. De haalbaarheid van de ontwikkeling van de 52 woningen is al aangetoond in de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en wordt in voorliggend bestemmingsplan planologisch verankerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de voormalige gronden van de drankengroothandel “De Monnik”, welke zich aan weerszijden van de Haerbroekstraat in Oldenzaal bevindt. Tevens omvat het plangebied de voormalige gronden van aannemersbedrijf Gilbers, Villa Welgelegen op het perceel Bentheimerstraat 70 en het voormalige detailhandelsperceel achter de woning aan de Bentheimerstraat 82. De locatie maakt deel uit van de wijk “Meijbree-Haerbroek”. Deze wijk ligt ten oosten van het centrum van Oldenzaal. De planlocatie wordt globaal begrensd door de Bentheimerstraat aan de noordzijde, de Kalheupinklaan aan de oostzijde, de Hogelandstraat aan de zuidzijde en de Fonteinstraat aan de westzijde.

De navolgende afbeeldingen tonen een fragment van de topografische atlas en een luchtfoto. Op het fragment van de topografische atlas is de globale ligging van het plangebied in de kern Oldenzaal weergegeven. Op de luchtfoto is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

bron: Topografische atlas



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth, bewerking SAB

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Meijbree-Haerbroek". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 26 januari 2006 en van rechtswege goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 september 2006.

De navolgende afbeelding laat een fragment van de plankaart zien, waarop met een blauwe lijn de globale begrenzing van het plangebied is weergegeven. Op grond hiervan is af te leiden dat voor het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Winkel' en 'Verkeersgebied' gelden.



Fragment geldend bestemmingsplan, plangebied is met een blauw kader aangeduid

Bestemming 'Bedrijf'

De bestemming 'Bedrijf' heeft de nadere aanduidingen Dr (groothandel in dranken) en An (aannemersbedrijf). De maximale bouwhoogte voor gronden met de aanduiding Dr varieert tussen de 4 en 8 m. Bij gronden met de aanduiding An varieert de maximale bouwhoogte tussen de 4 en 6,5 m. Bebouwing is toegestaan tot op de perceelgrens met de aangrenzende woonpercelen, één en ander conform de bestaande bebouwing. Op basis van de vrijstellingsregeling kan zich een ander bedrijf vestigen uit de milieucategorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Bestemming 'Wonen'

De op de plankaart voor 'Wonen', met de nadere aanduiding W2, aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in maximaal 2 bouwlagen. Op het perceel Bentheimerstraat 70 zijn maximaal 7 woningen toegestaan, op het perceel Bentheimerstraat 82 is dit maximaal 1 woning. De maximale bouw- en goothoogte voor gronden met de aanduiding W2 bedraagt respectievelijk 9 en 6 m. Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage is als volgt opgenomen:

- 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel kleiner is dan 150 m²;
- 90 m² of 45% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel groter of gelijk is aan 150 m² en kleiner dan 300 m²;
- 135 m² of 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel groter of gelijk is aan 300 m² en kleiner dan 600 m²;
- 210 m² of 25% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 375 m², indien het bouwperceel groter of gelijk is aan 600 m².

Bestemming 'Winkel'

De op de plankaart voor 'Winkel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstwoningen, bovenwoningen (uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid), bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De bouw- en goothoogte bedragen maximaal 3 m.

Bestemming 'Verkeersgebied'

De op de plankaart voor 'Verkeersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor rijbanen, voet- en fietspaden, berm, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, met een hoogte van maximaal 4 m.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan zijn op een aantal plekken ontwikkelingen voorzien, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Onderhavig plangebied is aangeduid als wijzigingsgebied VII: locatie Haerbroekstraat. In het geldende bestemmingsplan is het volgende opgenomen omtrent dit wijzigingsgebied VII:

- als gevolg van het vertrek van de drankenhandel De Monnik komt een grote locatie aan weerszijden van de Haerbroekstraat vrij;
- voorzien wordt in herontwikkeling van de locatie met passende woonbebouwing. Uitgangspunten zijn een bebouwingsdichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare en een differentiatie in woningtypes;
- meest wenselijk is een invulling met een mix van laagbouwtypes en een groene (speel)plek die een centrale functie heeft voor de nieuwe buurt. De buurt moet een tuinstedelijk woonmilieu krijgen. Behalve de centrale groenplek uit zich dit in laanbeplanting in de straat, voortuinen en bebouwing in maximaal twee bouwlagen met kap;
- in het verlengde van de herinvulling van deze locaties wordt een verdere invulling van het lint aan de Bentheimerstraat nagestreefd. De bebouwingsstructuur wordt hierdoor versterkt. De bebouwingsrichting dient wegbegeleidend te zijn en gerelateerd aan de bestaande voorgevelrooilijn;
- qua architectuur moet de nieuwe woningbouw aansluiten bij de bestaande jaren dertig stijl aan de Bentheimerstraat. De Haerbroekstraat blijft behouden als structuurbepalend lijnelement;
- verder is voorzien in een groene verbinding tussen de vijverpartij aan de Bentheimerstraat/Fonteinstraat en de groene zone langs de Kalheupinklaan;
- wat betreft de openbare ruimte geldt dat dit een traditionele uitstraling moet krijgen: verhoogde trottoirs en toepassing van gebakken materiaal;
- verder geldt als parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning.

Conclusie

Het juridisch-planologisch vastleggen van de genoemde ontwikkelingen is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen en wijzigingsbepalingen van voornoemd bestemmingsplan. Een herziening van dit bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

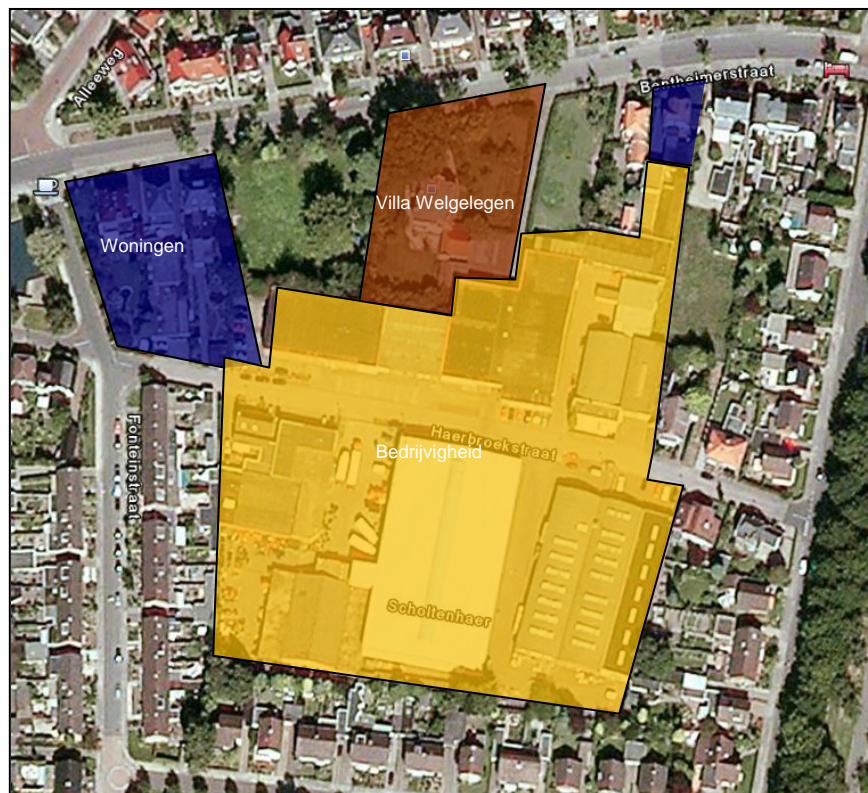
In onderstaande paragrafen wordt eerst een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

2.1.1 Omgeving plangebied

De aan het plangebied grenzende bebouwing en de bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaan uit vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Die woningen zijn karakteristiek en gevarieerd van architectuur. De grootte van de aan het gebied grenzende erven is wisselend. Het terrein wordt (grotendeels) van de tuinen gescheiden door (blinde) muren. Ten oosten en ten westen van de Villa Welgelegen bestaan de gronden uit grasland en zijn enkele bomen aanwezig.

2.1.2 Plangebied

Binnen het plangebied zijn diverse vormen van gebruik en bebouwing te onderscheiden. Ruimtelijk gezien is het plangebied op te splitsen in drie gebieden. Dit betreft ten eerste het perceel Bentheimerstraat 70, waarop de Villa Welgelegen is gesitueerd, ten tweede de voormalige bedrijfsgronden van Drankenhandel De Monnik en de detailhandel achter de Bentheimerstraat 82 en ten slotte de resterende woningen. Op onderstaande afbeelding zijn deze drie gebieden weergegeven.



Weergave deelgebieden

bron: Google Earth, bewerking SAB

Villa Welgelegen

In het noorden van het plangebied is op het perceel Bentheimerstraat 70 Villa Welgelegen aanwezig. Deze villa is in gebruik als woning en bestaat uit één bouwlaag met kap. Aan één zijde is de woning voorzien van een uitbouw in de vorm van een erker. De woning is karakteristiek en heeft een symmetrische, wit gepleisterde gevel. De kap is afgedekt met rode pannen.

De omliggende gronden op dit perceel zijn in gebruik als tuin.

Onderstaande afbeelding geeft een beeld weer van het vooraanzicht van Villa Welgelegen en de inrichting van de tuin.



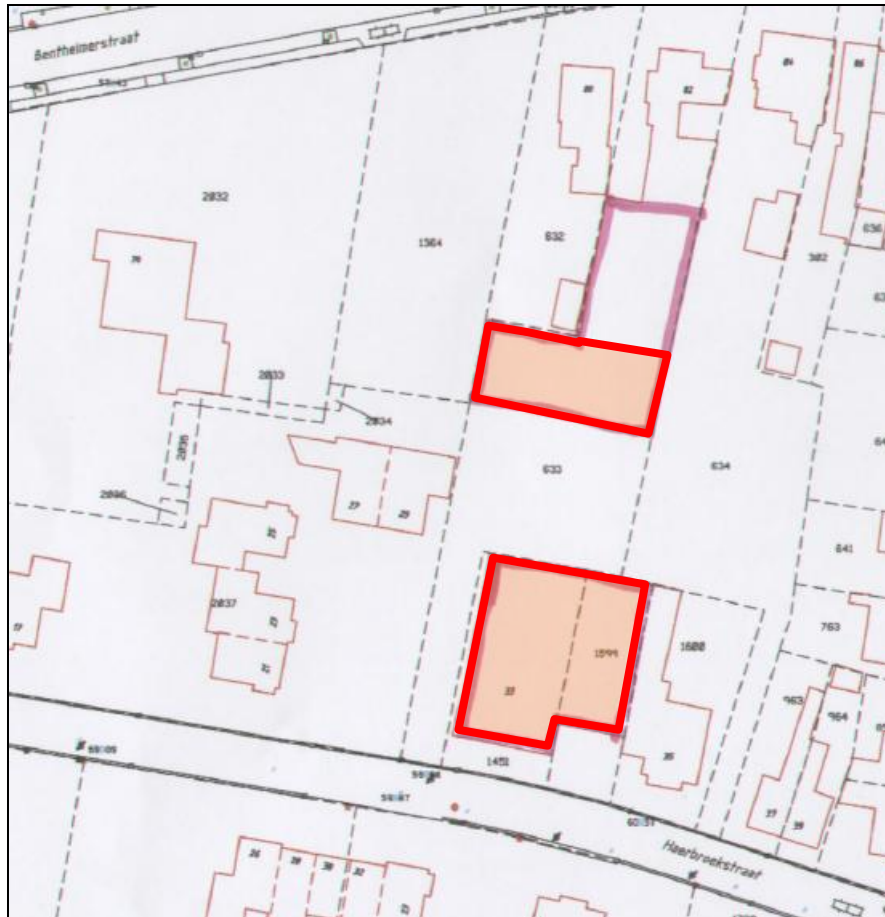
Noordzijde Villa Welgelegen

bron: www.directwonen.nl

Bedrijvigheid

De de drankengroothandel "De Monnik" was voorheen gevestigd aan de Haerbroekstraat, aan de zuidzijde van het plangebied. De bedrijfsterreinen van deze groothandel hadden een gezamenlijke oppervlakte van 11.200 m², waarvan 7.500 m² is bebouwd met magazijnen en kantoren. De drankengroothandel was sinds lange tijd gevestigd in de buurt en distribueerde drankartikelen in geheel Nederland. Deze bedrijvigheid had zijn weerslag op de leefbaarheid van de buurt. Overlast voor omwonenden, in de vorm van aan- en afrijdend verkeer en van laden en lossen was hier het geval. Deze bedrijvigheid is reeds verplaatst. Zodoende is deze locatie reeds ingevuld als inbreidingslocatie voor woningbouw.

Daarnaast is in het plangebied een opslag van een loodgieterbedrijf en een particuliere opslag van een zweefvliegtuig aanwezig. Deze functies blijven behouden. Op de navolgende afbeelding is de situering van deze percelen aangegeven.



Te behouden bedrijfsbebouwing

Woningen

In het noordoosten, noordwesten en westen van het plangebied zijn meerdere woningen gelegen. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kap woning, die gebouwd zijn in de jaren '30 van de vorige eeuw. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden afgedekt met een schilddak.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

In voorliggend bestemmingsplan worden vier aspecten juridisch-planologisch vastgelegd. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van 52 woningen (hiervoor is reeds een juridisch-planologische procedure doorlopen), het juridisch-planologisch vastleggen van de toegestane milieucategorie van een aantal bedrijven binnen het plangebied tot maximaal milieucategorie 1 en de uitbreiding van Villa Welgelegen. Ten slotte vindt ook een herbestemming plaats van achterste gedeelte van het perceel aan de Bentheimerstraat 82. De voormalige bestemming 'winkel' wordt hierbij gewijzigd naar 'wonen'. Ter plaatse van de bestaande woning vindt herbouw plaats. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt geamoveerd. In de plaats hiervan wordt een bijgebouw gerealiseerd. De herbouw van de woning aan de Bentheimerstraat kan plaatsvinden op grond van het vigerend bestemmingsplan. Ten aanzien van de ontwikkeling van de 52 nieuwe woningen is de haalbaarheid van de ontwikkeling al aangetoond in de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1. Hier wordt in dit bestemmingsplan dan ook

milieuhinder op en is derhalve goed verenigbaar met hindergevoelige functies zoals woningen.

Villa Welgelegen

In het noorden van het plangebied is aan de Bentheimerstraat 70 Villa Welgelegen aanwezig. In voorliggend bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de bestaande bebouwing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een schetsbouwplan opgesteld¹. De uitbreiding is beoogd aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing en heeft op een ruimte voor een eetkamer, keuken, voorkamer, woonkamer, serre en een zwembad. Daarnaast heeft de uitbreiding betrekking op de realisatie van een gastenverblijf. Het gastenverblijf bestaat uit een woonkamer, pantry, slaapkamer en een badkamer.

De uitbreiding bestaat deels uit één bouwlaag en deels uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak. Van de beoogde uitbreiding bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte circa 3,6 m. Door een moderne insteek van het gebruik van glas in de buitenmuren en het dak wijkt de architectuur van de uitbouw af van de bestaande uiterlijke klassieke verschijningsvorm van Villa Welgelegen. Ten oosten van de villa wordt een vrijstaand bijgebouw opgericht die gebruikt gaat worden als garage.

Op deze manier blijft de oorspronkelijke vorm en het klassieke, karakteristieke uiterlijk duidelijk zichtbaar en doet de nieuwbouw geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van het pand.

De navolgende vogelvluchten geven een impressie van de toekomstige situatie in het noordelijk deel van het plangebied.



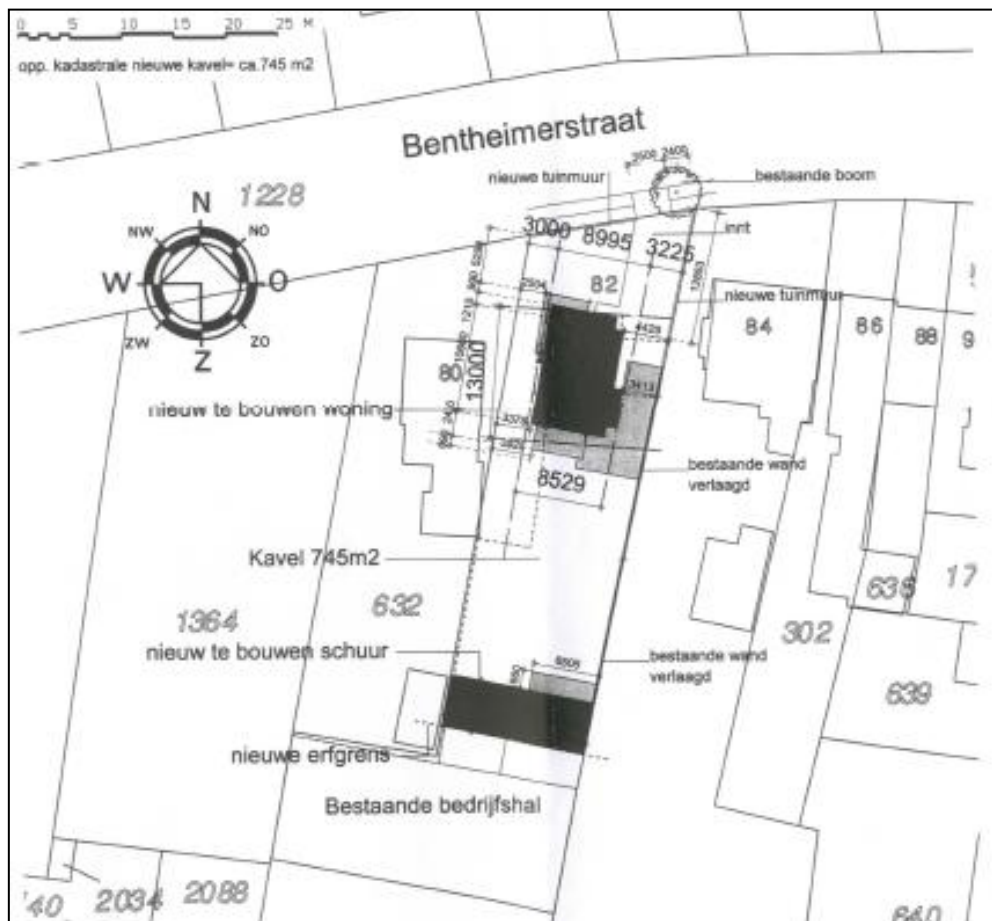
Vogelvluchtperspectief (noordoostelijke richting)

bron: Van der Jeugd Architecten

¹ Bouwplan Villa Welgelegen (27-01-2009), Van der Jeugd Architecten, kenmerk V10.3.

Bentheimerstraat 82

Op het perceel Bentheimerstraat 82 is een woning gelegen. Achter op het perceel is een detailhandelsfunctie gesitueerd. Men is voornemens de woning te herbouwen. Deze ontwikkeling kan plaats vinden op basis van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast wordt de detailhandelsfunctie op het achtererf beëindigd en deze bebouwing wordt gecomoveerd. Ter plaatse van deze detailhandelsfunctie wordt een bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van de te herbouwen woning. Navolgende afbeelding illustreert deze ontwikkeling.



Beoogde toekomstige situatie

2.2.1 Conclusie

De ontwikkeling van 52 nieuwe woningen ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie draagt bij aan een verbetering van de uitstraling van het gebied. Het juridisch-planologisch vastleggen van de maximaal toegestane milieucategorie voor de te handhaven bedrijvigheid draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat. Dit geldt ook voor de ontwikkeling aan de Bentheimerstraat 82. Door het beëindigen van de detailhandelsfunctie zal het leefklimaat in de directe omgeving verder verbeteren. Hiermee sluit de functie beter aan bij de woonfunctie in de wijk. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit als inbreidingslocatie in Oldenzaal.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

*Nota Ruimte*²

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

² Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven - stedelijk gebied. Hierin is het plangebied aangeduid als woonwijk.



Fragment kaart omgevingsvisie Overijssel

Woningbouw

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In voorliggend plan zijn onder andere de bestemmingen wonen en groen van toepassing. In de Omgevingsverordening zijn alleen voor het aspect wonen voorschriften opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met buurgemeente moet hebben plaatsgevonden. Op de voorgenomen ontwikkeling is de titel 2.2 (woningbouw) van toepassing. Aan deze voorschriften wordt voldaan, doordat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen en woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorschriften uit de Omgevingsverordening.

Conclusie

Doordat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid is voorliggend plan in lijn met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Prestatieafspraken Wonen gemeente Oldenzaal 2010-2015

Het beleidskader ten aanzien van wonen is vastgelegd in de prestatieafspraken 2010-2015 met zowel de provincie Overijssel als samenwerkende gemeenten van Netwerkstad Twente. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Oldenzaal.

Zo streven provincie en gemeenten naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op:

- cultureel erfgoed;
- stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen;
- overgang stad en platteland;
- bij bevolkingsverdunding of krimp de verruiming van de openbare ruimte.

Daarnaast kennen de gemeente en provincie ook een hoge prioritering aan duurzaam wonen, in de vorm van energiebesparing. Zo is het streven dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van alle sociale huurwoningen minimaal het energielabel B heeft. Daarnaast worden energiebesparingsmaatregelen gestimuleerd en draagt de provincie bij aan een pilotproject voor een energieleverende nieuwbouw woning en/of energiebesparende bestaande woning. Ook komt de provincie de gemeente tegemoet als de gemeente gedurende twee jaar een loket voor energie en duurzaamheid, excellente energiegebieden en/of een stimuleringsregeling particuliere woningverbetering opzet.

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn streeft de gemeente er naar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in een vorm van een woonservicegebied woont, zodat men zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. Een woonservicegebied biedt algemene voorzieningen, woningen met aanpasbare voorzieningen of woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden zoals levensloopbestendige en nul-tredenwoningen.

In de regio Twente dienen tot 2020 netto 13.000 extra woningen te worden gerealiseerd. Voor de gemeente Oldenzaal bedraagt dit tot 2015 circa 590 woningen. Woningen voor bijzondere doelgroepen zijn hier niet in meegenomen. Dit bedragen nog eens 90 woningen extra. Op basis van de gemeentelijke woon- of structuurvisie kan van deze aantallen worden afgeweken.

Het nieuwbouwprogramma dient daarbij zoveel mogelijk binnen de contouren van het feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010 te worden gerealiseerd. Maximaal 55% van het toe te voegen programma kan Oldenzaal buiten het bebouwd gebied realiseren.

Gekeken naar collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wil de gemeente Oldenzaal deze initiatieven tot 1 januari 2015 stimuleren, de provincie Overijssel steunt dit door middel van een stimuleringsregeling

Daarnaast worden diverse verplichtingen aangegaan op het gebied van bodemsanering, prestatieafspraken omtrent bodem worden in 2011 gestart.

Ruimtelijk en functioneel streefbeeld Meijbree-Haerbroek

In dit beleidsdocument van de gemeente Oldenzaal wordt ten aanzien van het ruimtelijk streefbeeld voor de wijk Meijbree-Haerbroek de volgende verdeling gehanteerd:

- het versterken van de huidige bebouwingsstructuur door het herstructureren van rommelige en vrijkomende plekken;
- het verminderen van de barrièrewerking van de hoofdontsluitingswegen door aanleg van veilige oversteek- en fietsvoorzieningen;
- het versterken van de groen- en waterstructuur van het plangebied door toevoeging van groene elementen en uitvoering van het Waterplan Oldenzaal.

Welstandsnota Oldenzaal / beeldkwaliteit

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en, wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Hierbij worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

- een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes;
- een stedelijke uitstraling van de bebouwing langs hoofdonthutingswegen;
- behoud van het tuinstedelijk karakter (dat geldt voor het achterliggende gebied);
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

Notitie Herontwikkeling bedrijventerrein Haerbroek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is in 2002 de notitie 'Herontwikkeling bedrijventerrein Haerbroek' vastgesteld, waarin het architectuurstreefbeeld voor deze locatie is vastgelegd. In de nieuwe, nog vast te stellen gemeentelijke welstandsnota zal hiernaar worden verwezen. Het architectuurstreefbeeld voor de locatie ziet er als volgt uit:

Architectuurstreefbeeld Bentheimerstraat

De nieuw geplande woningbouw dient aan te sluiten op de bestaande architectuur aan de Bentheimerstraat. Om de sterke samenhang in de architectuur en straatbeeld niet te verstoren dient de nieuwbouw eenzelfde sterke samenhang in architectuur te vertonen. Een projectmatige bouw geeft hiervoor de meeste waarborgen.

Kenmerken:

- erkers aan de straatzijde;
- verbijzondering toegangspartij en deur;
- horizontale geleding;
- opgaande gevels in donkerrode of aarden getinte baksteen;
- dak uitgevoerd met ruime overstekken, dakkapellen en daklijsten, de kaprichting evenwijdig aan de straat, dakpannen in donkere (antraciet) tinten;
- overig materiaalgebruik traditioneel;
- tuinmuren aan de zijde van het openbare gebied;
- bijgebouwen minimaal zes meter achter de voorgevel.

Architectuurstreefbeeld gebied Haerbroekstraat

Voor het gebied Haerbroekstraat is het streefbeeld eveneens gericht op de aansluiting bij de architectuurstijl uit de jaren dertig. In afwijking van het streefbeeld aan de Bentheimerstraat kan in dit gebied volstaan worden met het toepassen van de stijlkenmerken in combinatie met modern materiaalgebruik. Samenhang in architectuur tussen de verschillende woningtypes van vrijstaand tot aaneengesloten is een vereiste.

Kenmerken:

- erkers aan de straatzijde;
- verbijzondering eindgevels bij aaneengesloten woningen;
- verbijzondering toegangspartij en deur;
- horizontale geleding;

- dak uitgevoerd met ruime overstekken en daklijsten, de kaprichting evenwijdig aan de straat, dakpannen in rode tinten;
- overig materiaalgebruik modern;
- uniforme tuinafscheiding grens openbaar gebied;
- bijgebouwen minimaal zes meter achter de voorgevel.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en is buiten de belemmeringslijnen gelegen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Voorliggend plan is hiermee in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Inleiding

In ieder bestemmingsplan moet de haalbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen worden aangetoond. In onderhavige situatie maken meerdere bestaande woningen deel uit van het plangebied. Ook realisatie van de 52 'nieuwe' woningen op het voormalige terrein van de drankengroothandel 'De Monnik' wordt gerekend tot de bestaande situatie aangezien voor deze ontwikkeling reeds een planologische procedure (ex artikel 19 lid 1 WRO) is gevoerd, waarin de haalbaarheid van deze ontwikkeling reeds is aangetoond. De herbouw van de woning aan de Bentheimerstraat 82 past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Door het beëindigen van de detailhandelsfunctie heeft het gehele perceel een woonbestemming. Hiermee sluit de functie beter aan bij de woonfunctie van de wijk.

Wat betreft de wijziging van milieucategorie 2 naar maximaal milieucategorie 1 kan worden gesteld dat ook hiervan de haalbaarheid niet in het geding is, immers de situatie wordt ten aanzien van milieu- en overige aspecten alleen maar gunstiger.

Om die reden komt in onderstaande paragrafen uitsluitend de haalbaarheidsaspecten ten aanzien van de uitbreiding van Villa Welgelegen aan de orde.

3.2.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Villa Welgelegen

Het bestaande bestemmingsplan en het bestaande gebruik laten al wonen toe. Voor de villa wordt alleen de toelaatbare bebouwingsoppervlakte uitgebreid op het achtererf. Zodoende is bodemonderzoek niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan.

In het kader van de bouwvergunning is een bodemonderzoek echter wel noodzakelijk.

3.2.3 **Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

Villa Welgelegen

Uitbreiding van de Villa vindt plaats aan de achterzijde van de huidige bebouwing. Aangenomen mag worden dat de nieuwbouw akoestisch gunstig geprojecteerd is en dat de Wet geluidhinder de uitvoering van onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.2.4 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2) bedoeld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen plannen die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Villa Welgelegen

In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO voor de woningen ter plaatse van de drankenhandel is door Witteveen+Bos in april 2006 een onderzoek luchtkwaliteit³ uitgevoerd. In het onderzoek is de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied in beeld gebracht, alsmede de gevolgen van de realisatie van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving. Uit de berekening met het CAR II-model (versie 5.0) bleek dat ter hoogte van de planlocatie geen overschrijdingen werden verwacht van de grenswaarden voor de NO₂ en PM₁₀ concentraties in de onderzochte jaren 2006, 2010 en 2016.

Ten gevolge van de realisatie van de woningen aan de Haerbroekstraat zou de drankenhandel en daarmee het vrachtverkeer van en naar de drankenhandel, verdwijnen. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen betrof enkel personenauto's. In totaal zal de verkeersintensiteit over de omliggende wegen toenemen; het percentage vrachtverkeer neemt echter af. In zowel de autonome als de toekomstige situatie wordt ruimschoots aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voldaan.

³ Witteveen+Bos (2006), Onderzoek luchtkwaliteit Haerbroek te Oldenzaal.
Projectcode: ODZ35-1.

Conclusie uit het onderzoeksrapport was dat aangezien er ter hoogte van het plangebied aan de grenswaarden werd voldaan en het plan geen nadelige gevolgen zou hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormde voor de uitvoering van het plan.

In juni 2008 is door Witteveen+Bos een aanvullende notitie⁴ opgesteld als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit. Conclusie was dat het plan als 'niet in betekenende mate' (NIBM) kan worden beschouwd en dat er wordt voldaan aan artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer.

Gesteld kan worden dat het genoemde onderzoek en aanvullende notitie ook van toepassing kan worden verklaard op de uitbreiding van Villa Welgelegen. Er is geen sprake van functieverandering, waardoor nog steeds sprake is van een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit het eerdere onderzoek blijkt tevens dat de concentraties luchtvervuilende stoffen zodanig zijn dat tevens wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Zowel het onderzoek luchtkwaliteit als de aanvullende notitie zijn opgenomen in de bijlage.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

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 de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wijziging maximaal toegestane milieucategorie

Met onderhavig plan wordt de in het plangebied toegestane milieucategorie gemaximeerd tot categorie 1. Het betreft lichte bedrijvigheid die goed verenigbaar is met de woonfunctie die het plangebied en de omgeving van het plangebied kenmerkt. Onderhavig bestemmingsplan zorgt dus voor een verbetering van de milieuzonering ter plaatse van het plangebied en omgeving.

Villa Welgelegen

Het plan voorziet in de functie wonen. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) kan de directe omgeving van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als rustig woongebied. In het plangebied is bedrijvigheid aanwezig, waarbij een maximale indicatieve hinderafstand van 10 meter geldt. Deze afstand wordt gewaarborgd ten opzichte van de woonfunctie. Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

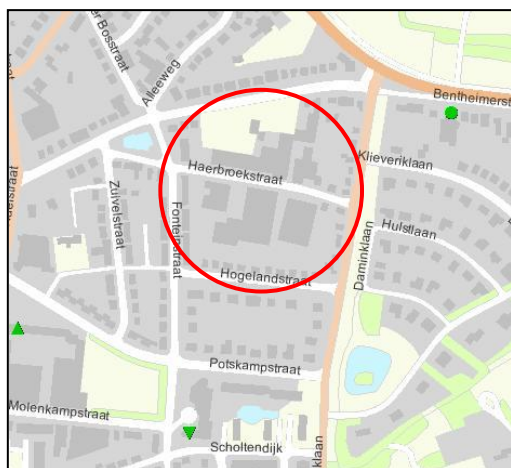
⁴ Witteveen+Bos (2008), notitie woningbouwproject Haerbroek. Onderbouwing luchtkwaliteit. Projectcode: ODZ35-2, 10 juni 2008.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten. Volgens de risicokaart van de provincie Overijssel en op basis van gegevens van de gemeente Oldenzaal zijn geen risicobronnen in de buurt van het plangebied gesitueerd. Een fragment uit de provinciale risicokaart is opgenomen in de navolgende afbeelding.



Fragment risicokaart bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische 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.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan 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 deze principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, locale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie;
- lerende organisatie ontwikkelen.

Op basis van deze principes en de inhoudelijke bijdrage van de workshop is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering komen aanbod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in omgeving, stedelijk;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk vijvers;
- inrichting 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 rustig worden afgevoerd naar de afvoerende 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).

3.3.2 Situatie plangebied

Villa Welgelegen

Voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel ter plaatse van de Villa Welgelegen wordt uitgegaan van een gescheiden riool. Op termijn zal de riolering in de Bentheimerstraat, nu nog gemengd systeem, worden vervangen door een gescheiden systeem. Voor deze ontwikkeling zijn geen extra maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.4 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/ beschermde soorten.

De planlocatie ligt op 400 meter van het Habitatrichtlijngebied Landgoederen Oldenzaal en op ongeveer op 300 meter van de EHS. Gezien de binnenstedelijke ligging, het huidige en toekomstige gebruik en het lokale karakter van de ingreep zijn geen negatieve effecten te verwachten op de aangewezen soorten en habitats of op de EHS.

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Gezien de aard van de locatie kunnen binnen het gebied alleen soorten voorkomen die leven in een bebouwde en verharde omgeving. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt.

Onderzoek

Op basis van een quick scan flora en fauna⁵ is nader onderzoek uitgevoerd voor deze locatie naar vleermuizen (beschermingscategorie 3 / bijlage IV Habitatrichtlijn) en steenmarter (beschermingscategorie 2) door ecologisch onderzoeksbureau AD.ECO. Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen gevonden van vleermuizen en steenmarters.

Bij het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van een ontwikkelingsplan maar van een actualisatieplan. Uitzondering hierop vormt de voorgenomen uitbreiding van villa Welgelegen.

⁵ SAB B.V. (2006) Flora en fauna onderzoek Haerbroekstraat, Oldenzaal. Projectnummer: 61514, 25 juli 2006.

Aan dat perceel is een ruimere bouwmogelijkheid toegekend met betrekking tot de bijgebouwen, waardoor het pand zich kan ontwikkelen tot een landhuis. Het concept bouwplan gaat hierbij uit van de sloop van de bestaande garage/berging.

Gelet op de eerdere flora en faunaonderzoeken en de ondergeschiktheid van de ingreep wordt een vervolgonderzoek voor de garage niet noodzakelijk geacht.

Volstaan kan worden met de twee voorwaarden die altijd van toepassing zijn:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de gebouwen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

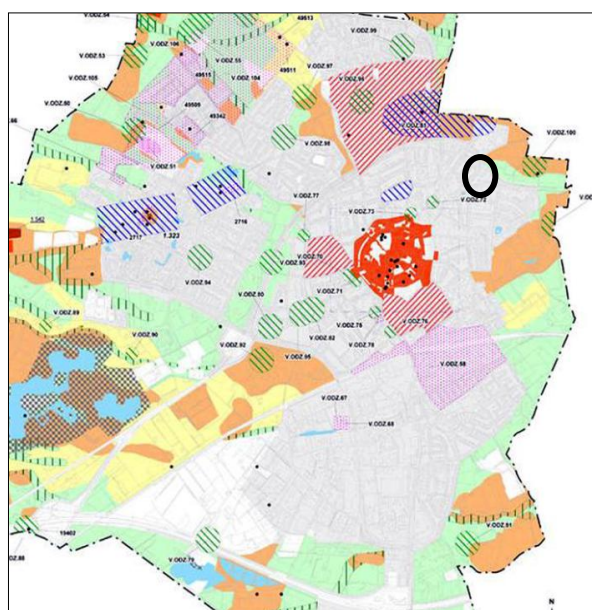
Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Tot 1626 bestond de stad Oldenzaal enkel en alleen uit het ruim 31 hectare grote gebied binnen de grachten. Dat jaar werd de stad uitgebreid met de omliggende landerijen tot 169 hectare. Het plangebied is gelegen in het noordoostelijk deel van deze stadsuitbreiding.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldenzaal is het plangebied en omgeving niet gekarteerd. Dit houdt in dat de archeologische waarde van het terrein onbekend is.



*Fragment archeologische beleidskaart
(plangebied aangegeven binnen cirkel)*

Onderzoek

De ontwikkeling welke in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond en waarbij sprake is van het vergraven van gronden betreft uitsluitend de uitbreiding van Villa Welgelegen.

Voor herzieningen van bestemmingsplannen waarin archeologie nog niet is geregeld is de erfgoedverordening vigerend beleid. Het plangebied ligt op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente in een zone die als niet onderzocht staat aangeduid. In de Erfgoedverordening is voor deze gebieden geen bepaling ten aanzien van archeologische onderzoeksverplichtingen opgenomen. Dit houdt in dat er in het kader van de betreffende herziening geen archeologisch onderzoek verplicht is.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Wijziging maximaal toegestane milieucategorie

Naar verwachting heeft de wijziging van de maximaal toegestane milieucategorie van 2 naar 1 een positieve invloed op de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse van het plangebied. Milieucategorie 1 betreft lichtere bedrijvigheid, welke goed verenigbaar is met de woonfunctie en die niet gepaard gaat met een enorme druk van (zwaar) vrachtwagenverkeer of anderszins een grote verkeersaantrekkende werking heeft.

Villa Welgelegen

De voorgenomen ontwikkeling heeft naar verwachting geen evenredige toename van het aantal verkeerbewegingen tot gevolg. Het plangebied blijft ontsloten op de Bentheimerstraat. Door de realisatie van een garage zijn het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. Voor de gemeente vloeien voor dit bestemmingsplan uitsluitend kosten voort uit de planologische procedure. Dit wordt gedekt uit het budget Herziening oude bestemmingsplannen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanningologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden, zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart.
Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent een zestal bestemmingen, te weten Bedrijf, Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen en Wonen - Landhuis.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogten alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsinstallaties met een maximale bouwhoogte van 3 m toegestaan en overige bouwwerken geen gebouw zijnde met een bouwhoogte tot maximaal 2 m.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer, bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, vuurwerkbedrijven en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. niet zijn toegestaan.

Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

Gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een maximale oppervlakte van 25 m². Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan tot maximaal 5 m hoog en overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 3 m hoog.

Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken.

Toegestaan zijn uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen. De maatgeving voor erkers is opgenomen in de regels.

De oppervlakte van gebouwen binnen de bestemming 'Tuin' telt mee voor de berekening van de maximale bebouwing van het bouwperceelsoppervlak.

Binnen deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van erkers met afwijkende afmetingen, mits dit uit oogpunt van welstand noodzakelijk is.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen en straten met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Gebouwen ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

Wonen en Wonen - Villa

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor maximaal 61 woningen met bijbehorende tuinen en bouwwerken. Binnen deze bestemming is toegestaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Deze bestemming kent een maximum aan het bebouwde oppervlak van een bouwperceel. Dit oppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale horizontale diepte is opgenomen in de regels. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. De toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de dakhelling van hoofdgebouwen zijn opgenomen in de regels.

De regels voor erkers zijn overgenomen uit de standaardregels voor erkers in de bestemming 'tuin'.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De eisen en maatvoeringen zijn opgenomen in de regels. Binnen deze bestemming zijn een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van de bouwregels. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven.

Voor woning aan de Bentheimerstraat 70 (Villa Welgelegen) is de bestemming 'Wonen - Villa' opgenomen. De bestemmingsregeling is vergelijkbaar met de regeling binnen de bestemming 'Wonen', er is echter een groter oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan.

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad bij gehele of gedeeltelijke sloop. De beoordeling hiervan vindt plaats door de gemeentelijke monumentencommissie.

Tevens is een regeling opgenomen die het gedeeltelijk slopen slechts toelaatbaar maakt indien door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de architectuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. De slechte bouwkundige staat van de villa bemoeilijkt het behoud van de villa ernstig. Met deze regeling wordt de mogelijkheid gecreëerd om in gezamenlijk overleg tussen gemeente en eigenaar van de villa tot een 'maatwerkoplossing' te komen die enerzijds recht doet aan de architectuurhistorische waarde van de villa, maar anderzijds het daadwerkelijke behoud van de villa ook economisch en bouwtechnisch mogelijk maakt.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Haerbroekstraat en omgeving” heeft vanaf 13 april 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie ontvangen. Daarnaast heeft het waterschap een reactie ingediend in het kader van het vooroverleg. De provincie Overijssel heeft, in het reguliere ambtelijke overleg van 13 maart 2011 met de gemeente Oldenzaal, aangegeven dat verder vooroverleg niet noodzakelijk is.

De reactie van de omwonenden richt zich op de beperking van de toegestane oppervlakte, de hoogte van bijgebouwen en erfafscheiding en op het schrappen van de 10% flexibiliteitsregeling.

In het ontwerp is het toegestane bebouwingsoppervlak aangepast op de bestaande regel/beleid zijnde een maximaal bebouwingspercentage van 25%. De bouwhoogte achter het perceel Haerbroekstraat 25 is beperkt tot maximaal 3m. Voorst is de hoogte van de erfafscheiding beperkt tot 2m boven het hoogste aansluitende maaiveld.

Het waterschap verzoekt om de bestemmingen Tuin, Wonen en Wonen - Landhuis ook voor voorzieningen voor de waterhuishouding op te nemen. De regels zijn daarop aangepast.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is in die periode één zienswijze binnengekomen, namelijk van de heer R.J.H. Laarveld, wonende aan de Haerbroekstraat 17, namens de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Haerbroekstraat 15, 17, 19, 23, 25 en 27 te Oldenzaal. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels en verbeelding betreffende Villa Welgelegen aangepast.