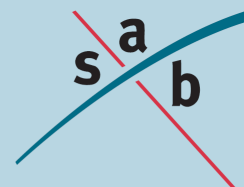


Bestemmingsplan

# Vos de Waelstaete

Gemeente Oldenzaal

Datum: 28 maart 2011  
Projectnummer: 90851  
ID: NL.IMRO.0173.BP02007-va01





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	5
2.2	Functionele karakteristiek	5
2.3	Planbeschrijving	6
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>8</b>
3.1	Inleiding	8
3.2	Beleid	8
3.3	Milieuaspecten	13
3.4	Water	16
3.5	Flora en fauna	18
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.7	Verkeer en parkeren	18
3.8	Economische uitvoerbaarheid	19
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>20</b>
4.1	Algemeen	20
4.2	Dit bestemmingsplan	22
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>24</b>



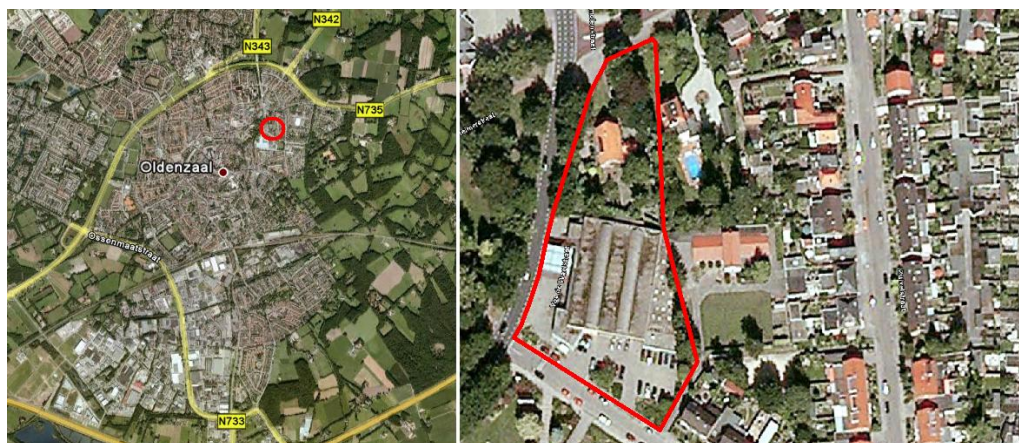
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het kader van een herstructureringsproject is reeds vrijstelling verleend voor de herontwikkeling van een locatie op de hoek Vos de Waelstraat en Potskampstraat in Oldenzaal. De vrijstelling is destijds verleend met behulp van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. De herontwikkelingslocatie, bestaande uit 34 appartementen, is daarmee reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, maar wordt in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarmee tevens wordt voldaan aan alle eisen van laatstgenoemde wet.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt circa 500 meter ten noordoosten van het centrum van Oldenzaal, op de hoek van de Vos de Waelstraat en de Potskampstraat. Met deze ligging maakt het plangebied deel uit van de centrumschil. Rondom het plangebied zijn ruim opgezette woningen gelegen. Ook zijn er diverse (maatschappelijke) voorzieningen en openbaar groen nabij. Ten noorden van het plangebied loopt de Bentheimerstraat. Ten oosten zijn vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gelegen, alsmede een verenigingsgebouw van de scouting. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Potskampstraat. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Vos de Waelstraat met aan de overzijde een park. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.500 m<sup>2</sup>.



Ligging plangebied

Bron: Google Maps

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

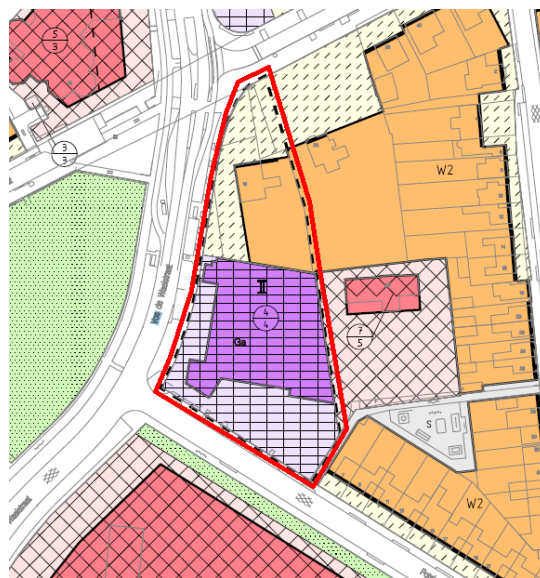
Het plangebied maakt deel uit van het thans geldende bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek”, zoals dat is vastgesteld op 26 januari 2006 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel is goedgekeurd op 21 februari 2007.

In dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen “Wonen” en “Bedrijf” toegekend. De gronden met de woonbestemming hebben daarbij de extra aanduiding “W2” wat bepaalt dat de woonbestemming voor woningen in maximaal 2 lagen is bestemd.

De gronden met de bestemming “Bedrijf” hebben daarbij de extra aanduiding “Bm” wat bepaalt dat de bedrijfsbestemming hier specifiek voor een groothandel in bouwmaterialen is bestemd.

#### *Wijzigingsgebied II*

Onderhavig plangebied maakt geheel deel uit van het wijzigingsgebied II. In dit gebied kunnen de bestemmingen “Wonen” en “Bedrijf” gewijzigd worden ten behoeve van de bestemmingen “Wonen” in de bestemmingscategorieën “W3”, “W4” en “W5”, “Maatschappelijke dienstverlening” en “Kantoor” met bovenwoningen, ten behoeve van een stedenbouwkundige versterking van de hoofdontsluitingsroute. Tevens geldt dat het aantal te realiseren woningen niet meer dan 45 bedraagt.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Het vigerend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van de bouw van 34 woningen in onderhavig plangebied. Omdat de bouwgrens (evenwijdig aan de straat) van het bestaande woonperceel aan de noordzijde van het complex niet past binnen de kaders van het geldende plan, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend plan voorziet dan ook in een herziening van het geldende bestemmingsplan.

### 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 Ruimtelijke karakteristiek**

Het plangebied is gelegen in de centrumschil van Oldenzaal. Uit de straatnamen Oostwal en Walstraat blijkt dat dit gebied vroeger deel uit maakte van de vestingwallen. Van deze oorspronkelijke wallen is weinig meer terug te vinden, maar toch is ruimtelijk nog duidelijk zichtbaar waar ze ooit hebben gelopen. Het gebied is herkenbaar door een open en groene structuur. Ook de ronding in het gebied is duidelijk waarneembaar, als onderdeel van de concentrische ring rond het centrum. Deels is deze onderbroken door bebouwing, waardoor de concentrische structuur op deze plek enigszins verloren is gegaan. De openbare ruimte loopt om de bebouwing heen. De centrumschil kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. Dit komt mede door de inbreiding die heeft plaatsgevonden in de open structuur van de voormalige wal. Het vijf verdiepingen tellende, nabij gelegen, woon- en zorgcentrum “De Molenkamp” maakt tevens onderdeel uit van dit gebied.

De Kalheupinklaan, Denekamperstraat en de Bleekstraat / Vos de Waelstraat / Olie-molenstraat zijn ontsluitingswegen op stedelijk niveau. De hoofdwegen worden op een aantal plaatsen begeleid door bijpassende, grootschalige bebouwing of door een aaneengesloten bebouwingwand. Op een aantal plekken is dit duidelijk niet het geval, de wegen worden daar begeleid door eengezinswoningen. Dit is bijvoorbeeld het geval aan de Denekamperstraat. Ook de hoek van de Vos de Waelstraat/Bentheimerstraat heeft een onduidelijke inrichting. Het ontbreken van forse bouwmassa's aan deze wegen zorgt ervoor dat deze niet als ontsluitingswegen worden ervaren.

De Bentheimerstraat is van oudsher eveneens een ontsluitingsweg op stedelijk niveau, maar deze is dat door verkeerskundige ingrepen momenteel niet meer. De huidige inrichting van deze straat heeft de allure van een ontsluitingsweg terwijl deze in werkelijkheid het karakter van een woonstraat heeft.

### **2.2 Functionele karakteristiek**

In de centrumschil komt voor een groot deel vooroorlogse woningbouw voor, in latere perioden is het gebied verder ingevuld met woningen. In hoofdzaak gaat het om koopwoningen. Op projectmatige basis is woningbouw gepleegd in de centrumschil. Daarbij maken de woningen aan de Bentheimerstraat onderdeel uit van de historische lintbebouwing zoals deze ook met name in Meijbree aanwezig is.

Gekeken naar het voorzieningenaanbod valt het op dat er ten zuiden van het plangebied een grootcomplex voor senioren is gevestigd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied weinig voorzieningen gelegen. De aanwezige voorzieningen liggen veelal verspreid over de gehele buurt en zijn vrijwel niet geclusterd. Het feit dat het centrum zich ten westen van het plangebied bevindt verklaart de mate van voorzieningen die in dit deel gevestigd zijn.

## 2.3 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Vos De Waelstraat, een belangrijke ontsluitingsweg op stedelijk niveau. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat dergelijke wegen geaccentueerd dienen te worden door de wegen te begeleiden met forse bebouwing in meerdere lagen. Concreet voor de Vos de Waelstraat is het devies de straat duidelijk te begeleiden door middel van stedelijke bebouwing. Aan de oostzijde van de Vos de Waelstraat kan op een aantal plaatsen bebouwing in meerdere lagen gerealiseerd worden om de gewenste begeleiding vorm te geven.

Het is de bedoeling om door middel van bebouwing in het plangebied de Vos de Waelstraat als hoofdontsluitingsroute stedenbouwkundig te versterken. De bouwmassa, bestaande uit 34 appartementen is daarom gerelateerd aan de Vos de Waelstraat, alsmede de Potskampstraat en niet gericht op de achterliggende woonbuurt, die bestaat uit laagbouw in de vorm van twee bouwlagen met kap.

De ontwikkeling van een woongebouw op deze locatie is aan de hand van de volgende uitgangspunten gerealiseerd:

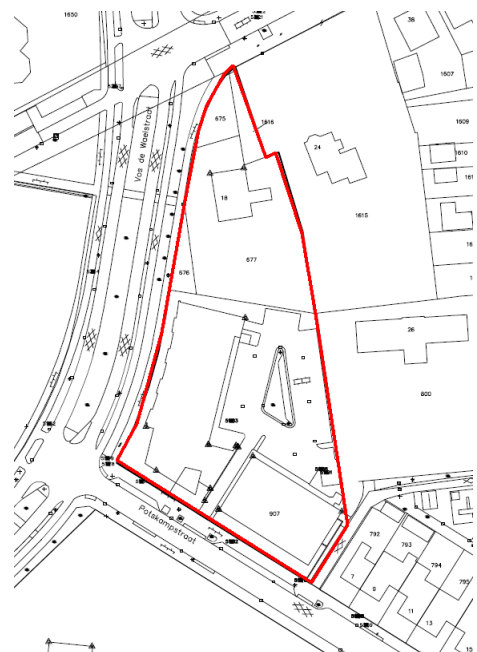
- een markant gebouw in baksteen met een warm kleurgebruik en afgestemd op de Oldenzaalse situatie;
- directe oriëntatie van de woningen op de openbare weg (geen inpandige ligging)
- ten hoogste vier bouwlagen aan de Vos de Waelstraat;
- ten hoogste drie bouwlagen aan de Potskampstraat (de nieuwbouw sluit hiermee aan op de bestaande bebouwing van twee lagen met kap);
- een extra laag op de hoek Vos de Waelstraat/Potskampstraat als ruimtelijke accent
- de bebouwingslijn Vos de Waelstraat dient wegbegeleidend te zijn;
- de bebouwingslijn Potskampstraat dient te worden afgestemd op de bestaande voor-gevelrooijlijn;
- de bouwdiepte ten hoogste 17 meter;
- de zijdelingse perceelsafstand ten minste 3 meter.

De appartementen zijn verdeeld over twee bouwmassa's, met daartussen, aan de zijde van de Potskampstraat, een doorgang naar het achterterrein. Op de hoek Vos de Waelstraat/Potskampstraat is een hoogteaccent van vijf lagen aangebracht.

Het parkeren is achter de bebouwing opgelost.

Aan de Potskampstraat is er tussen de twee gebouwen in een inrit gesitueerd, zodat het terrein achter de appartementen goed bereikbaar en ontsloten is.

Daarnaast is de in het noorden van het plangebied gelegen vrijstaande woning herbouwd. De woning kent een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 m.



*Situatietekening Vos de Waelstraat*





*Impressie van het gerealiseerde gebouw*

*Bron: BAM.nl*

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of nieuwe ontwikkelingen in kader van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer c.q. parkeren. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Aan dit bestemmingsplan ligt echter een vrijstellingsprocedure onder het regime van de (oude) WRO ten grondslag. Om die reden worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvan de haalbaarheid nog moet worden aangetoond. Wel wordt de bestaande situatie vastgelegd in een bestemmingsplan, conform de bepalingen van de nieuwe WRO. De uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook wel getoetst op bovengenoemde aspecten, maar aangezien de haalbaarheid reeds is aangetoond ten tijde van de vrijstellingsprocedure, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

### 3.2 Beleid

#### 3.2.1 Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*<sup>1</sup>

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 ruimteveragende 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.

---

<sup>1</sup> Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

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.

### 3.2.2 *Provinciaal beleid*

#### *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

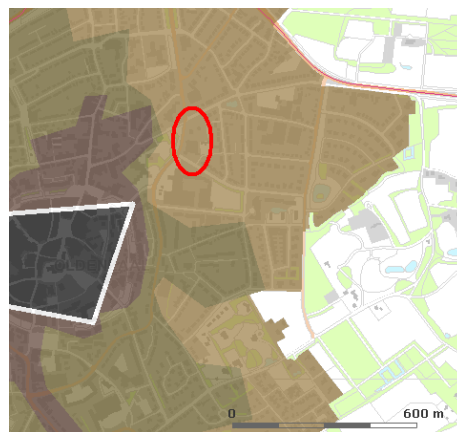
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan 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.

#### *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, met een bebouwingsschil 1900-1955.



*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 is de bestemming “wonen” van toepassing. In de Omgevingsverordening zijn voor het aspect wonen voorschriften opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met buurgemeenten moet hebben plaatsgevonden. Op onderhavig planlocatie zou de titel 2.2 (woningbouw) van toepassing zijn, ware het niet dat het bouwplan reeds juridisch-planologisch mogelijk was voor de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie. Aan deze voorschriften wordt overigens 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.

### 3.2.3 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 Netwerkdorp 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 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 hoofdontsluitingswegen;
- behoud van het tuinstedelijk karakter (dat geldt voor het achterliggende gebied);
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

### **3.2.4 Conclusie**

Voornoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Destijds is op grond van een vrijstellingsprocedure medewerking verleend aan onderhavig initiatief. Gekeken naar het actuele beleid, past de invulling binnen de kaders zoals de gemeente Oldenzaal deze heeft gesteld. Zo zet de gemeente sterk in op inbreiding en differentiatie van woonmilieus. Met de toevoeging van de appartementen “Vos de Waelstaete” op onderhavige inbreidingslocatie wordt hierop ingespeeld.

### **3.3 Milieuaspecten**

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet daarom aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter, aangezien bestaande bebouwing en functies in dit bestemmingsplan vastgelegd worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij niet aan de orde. In dit kader is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

#### **3.3.1 Geluid**

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

In het kader van de Wgh is voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

#### **3.3.2 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Bovendien blijkt uit de "Rapportage luchtkwaliteit 2006" van de provincie Overijssel dat er geen overschrijdingen in het plangebied zijn voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### **3.3.3 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. Binnen dit conserverende plan worden echter geen nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk gemaakt.

### **3.3.4 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. 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 en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

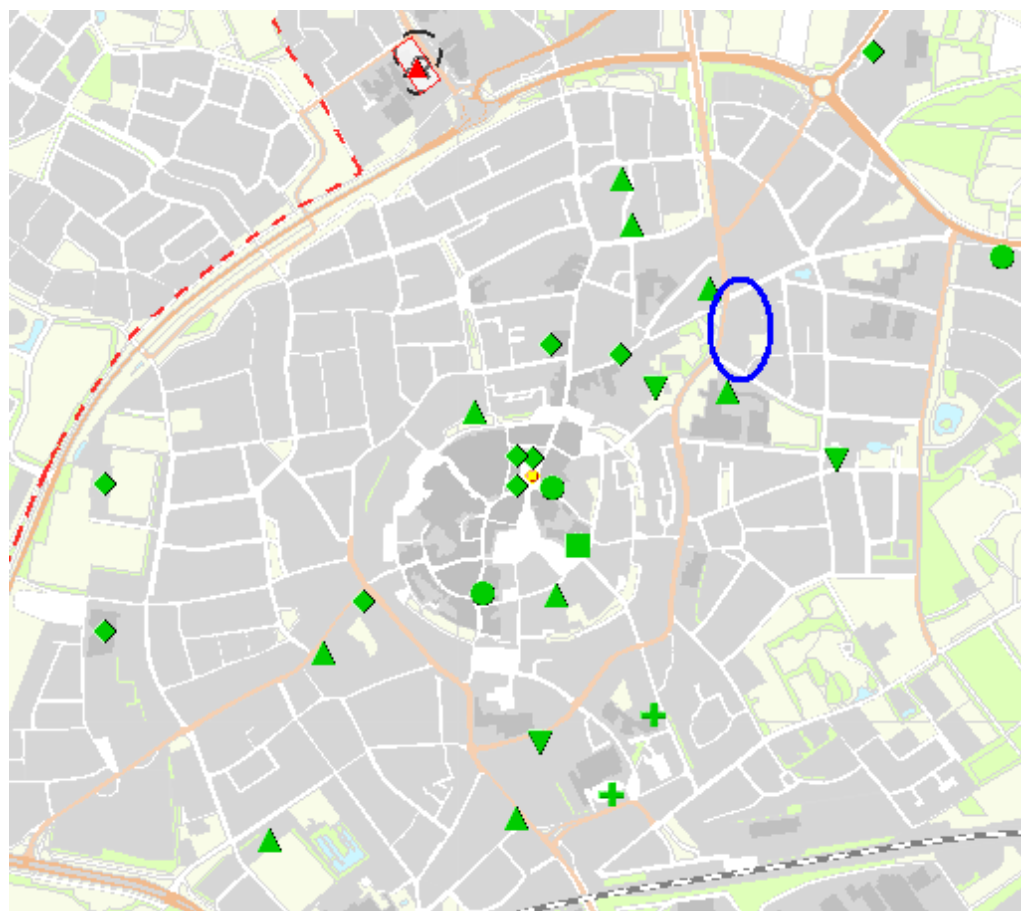
#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



### Stationaire bronnen in het plangebied

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicoatlas Overijssel opgenomen, waarop mogelijke stationaire bronnen zijn aangegeven.



*Uitsnede provinciale risicokaart*

*bron: risicokaart.nl*

Volgens de risicokaart van de provincie Overijssel bevinden zich geen stationaire bronnen met risicovolle activiteiten in en om het plangebied.

### Mobiele bronnen in het plangebied

#### *Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen*

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' (BVGS), zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnventariseerd. Het BVGS is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks is al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het BVGS bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt.

Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied.

Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat, ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied voortsnog geen knelpunt geïnventariseerd. Het betreft echter nog geen vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan.

#### *Wegverkeer*

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de externe veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid.

Op basis van de risicoatlas (2005) is nabij het plangebied geen mogelijk knelpunt geïnventariseerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

#### *Conclusie*

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan. Overigens betreft het hier een plan met een beheersgericht karakter, waardoor het aantal kwetsbare objecten niet toeneemt.

## **3.4 Water**

### **3.4.1 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 bebouwt 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).

### **3.4.2 Situatie plangebied**

Dit bestemmingsplan legt een bestaande situatie vast. Er is derhalve dan ook geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Ook vinden er geen veranderingen aan de waterhuishoudkundige situatie plaats en zijn in de huidige situatie geen problemen met wateroverlast bekend. Het aspect 'water' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### **3.5 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het projectgebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het projectgebied is ook niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet van toepassing. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Het voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, dit betekent dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgevoerd. Hierdoor worden zowel directe als indirecte negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet verwacht.

### **3.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Echter, doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en dus niet voorziet in ontwikkelingen waarvoor de grond wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### **3.7 Verkeer en parkeren**

Het voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor het aspect verkeer en parkeren zal de huidige situatie dan ook niet veranderen. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van verkeer en parkeren bekend. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.8 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 toelatingsplanning. 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 het bijhorende regel 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 Hoofdstukindeling 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 en algemene afwijkings- en 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**

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Tuin, Verkeer-Parkeerterrein en Wonen.

#### ***Tuin (artikel 3)***

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

#### ***Verkeer – Parkeerterrein (artikel 4)***

De voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen, verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

#### ***Wonen (artikel 5)***

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De bestemming kent meerdere afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van de bouwregels. De bestemming kent ook een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en ten behoeve van inwoning.



#### **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**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vos de Waelstaete' heeft vanaf 5 januari tot en met 15 februari 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg op 30 december 2010 aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.