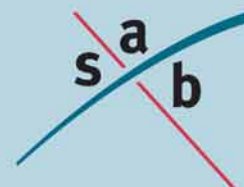


Bestemmingsplan

Binnenstad

Gemeente Oldenzaal

Datum: 28 februari 2011
Projectnummer: 100572
ID: NL.IMRO.0173.BP05006-va01



INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 4 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 5 |
| 1.4 | Opzet van het bestemmingsplan | 6 |
| | | |
| 2 | Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving | 7 |
| 2.1 | Ruimtelijke karakteristiek | 7 |
| 2.2 | Functionele karakteristiek | 8 |
| 2.3 | Planbeschrijving | 9 |
| | | |
| 3 | Wijze van bestemmen | 11 |
| 3.1 | Opzet van het plan | 11 |
| 3.2 | Dit bestemmingsplan | 12 |
| | | |
| 4 | Haalbaarheid van het bestemmingsplan | 16 |
| 4.1 | Beleid | 16 |
| 4.2 | Milieu | 22 |
| 4.3 | Water | 26 |
| 4.4 | Archeologie - cultuurhistorie | 26 |
| 4.5 | Flora en fauna | 28 |
| 4.6 | Verkeer en parkeren | 28 |
| 4.7 | Economische uitvoerbaarheid | 28 |
| | | |
| 5 | Procedure | 29 |
| 5.1 | Inspraak | 29 |
| 5.2 | Overleg | 29 |
| 5.3 | Zienswijzen | 29 |
| 5.4 | Ambtshalve wijzigingen | 30 |

Bijlage

- Bijlage 1: raadsvoorstel met samenvatting en beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal is in volle gang en reeds ver gevorderd. Voor gemeenten gelden na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) sancties indien zij niet tijdig haar bestemmingsplannen actualiseert. De termijn waarbinnen de gemeente haar bestemmingsplannen moet actualiseren na 1 juli 2008 is afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan op die datum. De termijn kan maximaal 10 jaar bedragen, in het geval een ontwerpbestemmingsplan nog net voor 1 juli 2008 ter visie is gelegd. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder waren, dienen voor 1 juli 2013 te worden geactualiseerd.

De gehele schil rond de binnenstad is van actuele bestemmingsplannen voorzien. Vóór 1 juli 2013 moeten binnen de schil nog de volgende bestemmingsplannen worden herzien:

- Winkelstraten;
- Winkelstraten, 1e wijziging;
- Binnenstad 1e sector 2e wijziging (plan In den Vijfhoek);
- De Driehoek;
- Ganzenmarkt e.o.

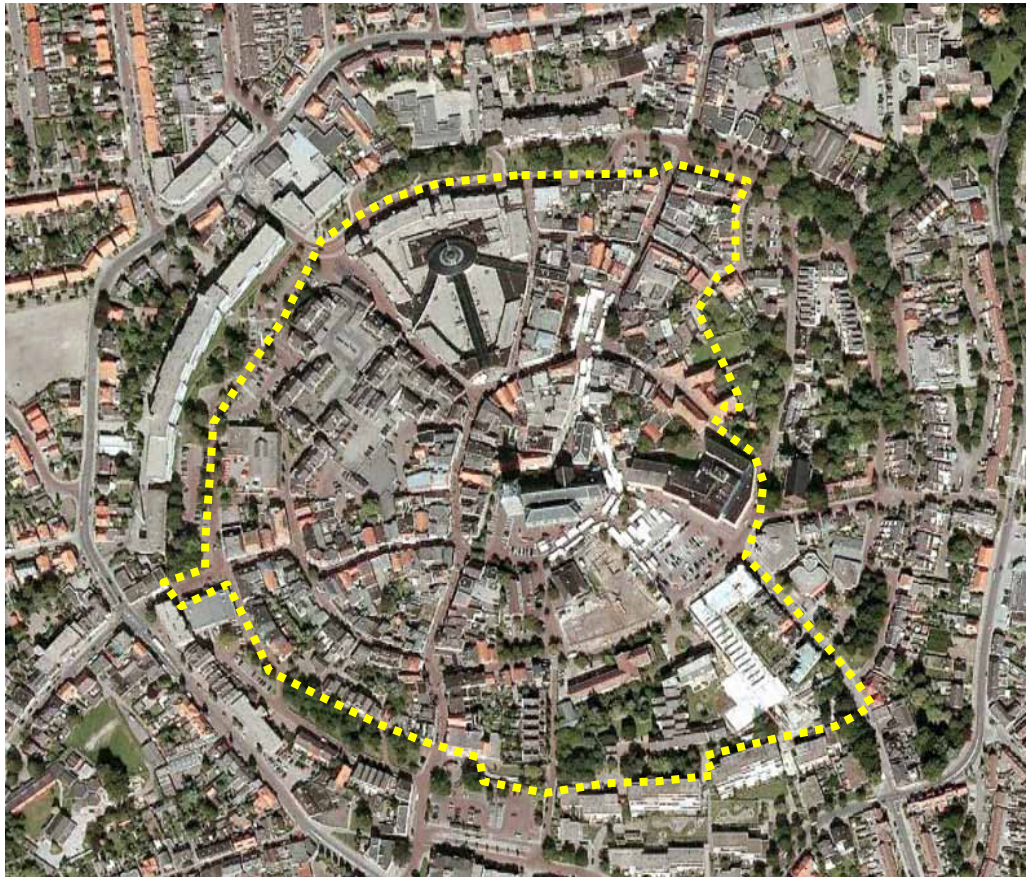
Hierop wil de gemeente niet wachten, omdat op 19 november 2009 het voorbereidingsbesluit “Masterplan Binnenstad, de tuinen” is genomen. Dit betekent dat vóór 19 november 2010 een ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter visie moet worden gelegd.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie voor de gehele binnenstad. Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een technische actualisatie, waarbij sprake is van een conservering van de huidige bestemmingen, met dien verstande dat conform de voor de schil van de binnenstad gemaakte bestemmingsplannen (nog) niet gerealiseerde bouw- en gebruiksmogelijkheden, die niet langer passen binnen het plaatselijke beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in het Masterplan Binnenstad, worden weggenomen. Dit betreft met name de situatie bij ‘de tuinen’, het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen. De bouwmogelijkheden worden hier beperkt tot de huidige bebouwing. Voor het overige geldt het huidige gebruik.

Overigens heeft de gemeenteraad op 19 november 2009 ook het Masterplan Binnenstad vastgesteld, waarin aandachtspunten worden genoemd en beleidsvoorstellen worden gedaan welke nog in een bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. De in het Masterplan genoemde ontwikkelingen zullen in het kader van een uitvoeringsprogramma van het masterplan via aparte bestemmingsplannen met de daarbij behorende procedures worden gerealiseerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de binnenstad van Oldenzaal, waarbij de begrenzing van het plangebied aansluit op de plangrens van de omringende, reeds geactualiseerde bestemmingsplannen, zoals Glinde-Hooiland, De Klei Esch, Carmel Inslag en Meijbree-Haerbroek. Het plangebied is daarmee kleiner dan de begrenzing zoals in het Masterplan Binnenstad voor de binnenstad is gehanteerd. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Kloosterstraat en de Walstraat, in het oosten door de Paradijsstraat en de Wilhelminastraat, aan de zuidzijde door de Pastoriestraat, Ketwichstraat en Op Den Koem en ten slotte aan de westzijde door de Vestingstraat. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2010

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Winkelstraten - vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 14 juli 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 7 februari 1995;
- Winkelstraten, 1e wijziging - vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 20 december 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 14 maart 2002;
- Binnenstad 1e sector 2e wijziging (plan In den Vijfhoek) – vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 24 mei 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 23 augustus 1977;
- De Driehoek - vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 4 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 5 januari 1999, op een enkel deel van de voorschriften na;
- Ganzenmarkt e.o. - vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 3 februari 2000. Het plan is van rechtswege goedgekeurd.

Daarnaast zijn in het plangebied een groot aantal regelingen van kracht in de vorm van diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. Het voorliggend plan voorziet voor wat betreft het aangegeven plangebied in herziening van al deze regelingen, terwijl ook alle afgeronde vrijstellingen ex artikel 19 WRO zijn opgenomen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Algemeen

Het plangebied van het bestemmingsplan “Binnenstad” betreft het centrum en de historische kern van Oldenzaal. De historische kern van Oldenzaal is ontstaan rondom de St. Plechelmusbasiliek, waarop de dichtbebouwde, gebogen straten alle gericht werden. Verscheidene radiale wegen verbinden de basiliek via drie toegangspoorten met het vroegere ‘buiten’. De begrenzing van de stad bestond ten tijde van de tachtigjarige oorlog uit een stadsmuur, een binnengracht en een buitengracht voorzien van bastions: de stadswallen. Deze zijn weliswaar allemaal verdwenen, maar de vestingstructuur inclusief hoogteverschillen is nog terug te vinden in het huidige beeld van Oldenzaal.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Het historische centrum van Oldenzaal is door de concentratie van commerciële en openbare functies het levendige hart van de gemeente. De bebouwing en de open ruimten vormen de ruggengraat van het stadscentrum. De smalle, gebogen straten worden afgewisseld door drie pleinen: de intieme Grote Markt (een gemeentelijk monument) en de grootschaliger Ganzenmarkt en Plechelmusplein met de forse bebouwing van het stadhuis en de St. Plechelmusbasiliek. De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal.

De gebogen, afwisselende gevelwanden geven een gevarieerd beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, waarbij de afzonderlijke panden de wisselende rooilijn volgen en zich oriënteren op de straat. De gemiddelde gevelbreedte van 8 meter wordt bepaald door de oorspronkelijke smalle percelen.

De individuele bebouwing kenmerkt zich over het algemeen door een verticale gevelopbouw van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. De eenheid die door deze diversiteit ontstaat wordt gezien als waardevol, waarbij de smalle, individuele gevels moeten worden gekoesterd.

De gevels zijn veelal uit baksteen in aardkleuren opgetrokken; voor de daken zijn rode of grijze gebakken pannen of leien gebruikt.

2.1.3 Verkeerstructuur

De binnenstad wordt ontsloten via de wegen Nieuwstraat/Tulpstraat en de Beatrixstraat/Bleekstraat. Deze wegen verbinden het centrum met de overige delen van Oldenzaal en de belangrijke N342.

Het centrum van Oldenzaal is autoluw gemaakt, door het centrum gesloten te verklaren voor bestuurders, met uitzondering van het bestemmingsverkeer dat moet laden en lossen en fietsers. Dit wordt door politiecontrole gehandhaafd.

Fysiek zijn er geen beperkingen voor gemotoriseerd verkeer om het stadserf in te rijden (met uitzondering van de afsluitingen in de Bisschopstraat en de Grootestraat, zodat de Grote Markt in het weekend via die routes niet meer bereikbaar is). Fietsroutes lopen in Oldenzaal voor een deel door de binnenstad, maar doordat de overlast tussen fietsers en voetgangers niet zodanig groot is dat maatregelen noodzakelijk zijn, functioneert de langzaamverkeersstructuur momenteel naar behoren.

2.1.4 Groenstructuur

Behalve de vele bomen, heesters en gras in de Singel zijn de van oudsher belangrijke linden rondom de St. Plechelmusbasiliek, de bomenstructuur van de Ganzenmarkt en het groen rondom Paradijsstraat en Kerkstraat bepalend voor het groene beeld van het centrum. Incidentele bomen en het privégroen van de particuliere tuinen vervolledigen dit beeld.

2.2 Functionele karakteristiek

2.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in de binnenstad van Oldenzaal geïnventariseerd.

2.2.2 Winkelfunctie

Het winkelgebied in Oldenzaal concentreert zich in een beperkt aantal straten in het centrum, waarbij de Bisschopsstraat, Grootestraat, Deurningerstraat en Steenstraat de belangrijkste zijn. De begane grond van de winkelpanden wordt voor het overgrote deel benut als winkel. De bovenverdieping wordt veelal bewoond of is in gebruik als kantoor of opslagruimte. Daarnaast moeten ook winkelcentra In den Vijfhoek en De Driehoek als een belangrijk onderdeel van de winkelvoorzieningen worden aange-merkt.

2.2.3 Woonfunctie

In het centrum van de kern, waar ook veel detailhandel en horeca voorkomt, vindt het wonen veelal op de verdieping plaats. Het overige deel van de kern van Oldenzaal heeft wonen als hoofdfunctie, gecombineerd met andere centrumgerelateerde functies als kantoren en dienstverlening. Verder buiten het historische centrum woont men frequenter op de begane grond.

2.2.4 Horeca

De meeste horeca zit gevestigd in het centrum van de kern, in en rondom de belangrijkste winkelstraten. Daarbij vinden concentraties van horeca plaats rondom de Grote Markt, Grootestraat, Deurningerstraat en Steenstraat. Aan drie zijden van de Grote Markt is vrije horecavestiging toegestaan. In het overige gedeelte van de binnenstad is winkelondersteunende horeca gewenst.

De horeca is momenteel erg georiënteerd op het jongere publiek, terwijl het gewenst is dat de horeca ook oog heeft voor de cultuurhistorie van de stad, de toerist en het winkelend publiek.

2.2.5 Openbare ruimte

Het 'stelsel van gangen en kamers' is kenmerkend voor historische binnensteden. De gangen zijn daarbij de straten en de kamers zijn de pleinen. In Oldenzaal is het uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur en openbare ruimte het historische stratenpatroon van de kern. De ringvormige structuur, die wordt doorsneden door radialen en die uitkomt op de centrale, dominante St. Plechelmusbasiliek, wordt als erg waardevol ervaren.

De Grote Markt is als gemeentelijk monument aangemerkt om zijn ruimtelijke beleving.

2.2.6 Voorzieningen en dienstverlening

Door het hele plangebied heen komen diverse voorzieningen en dienstverleners voor. Zo kent het plangebied bijvoorbeeld veel zakelijke en publieke dienstverlening en is de St. Plechelmusbasiliek een nationaal monument.

2.3 Planbeschrijving

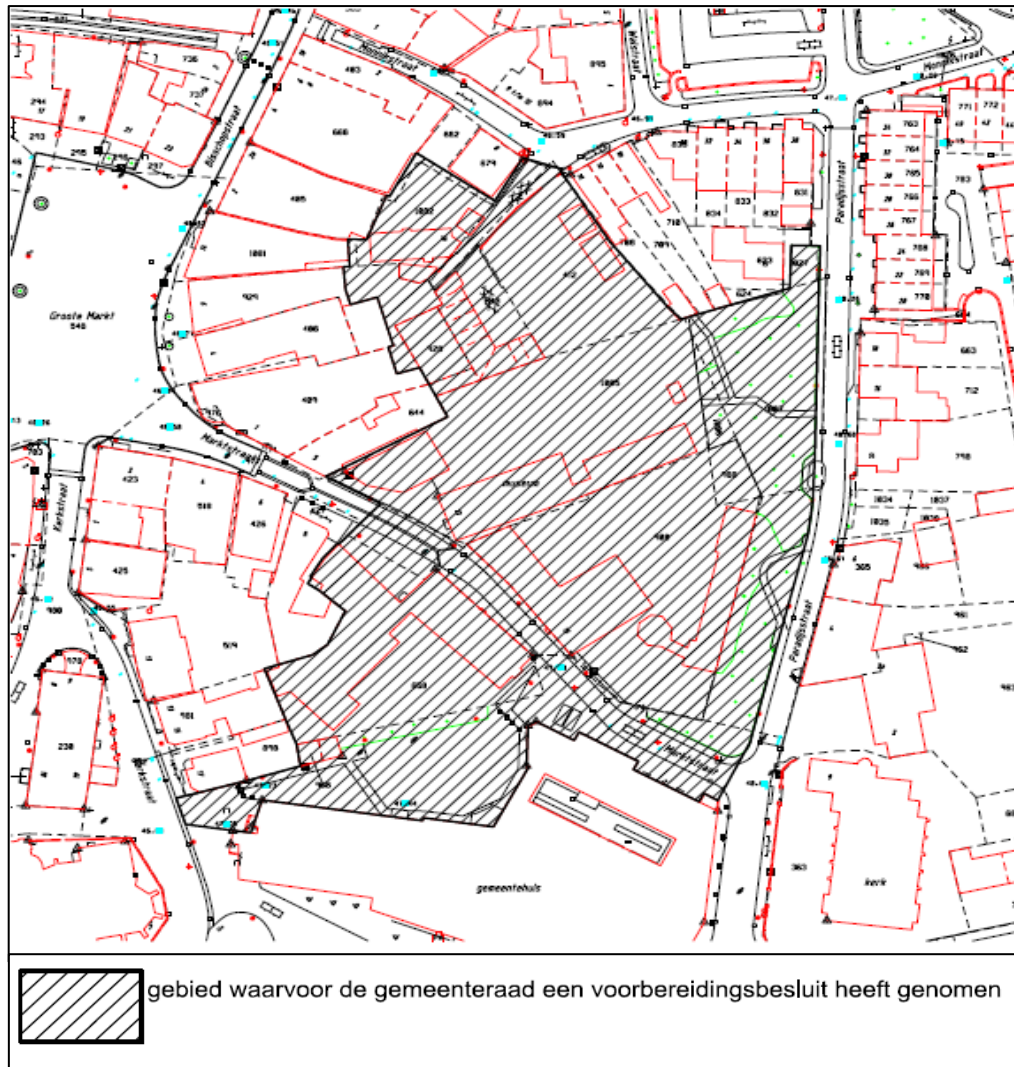
Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en heeft als doel de volgende bestemmingsplannen te herzien:

- Winkelstraten;
- Winkelstraten, 1e wijziging;
- Binnenstad 1e sector 2e wijziging (plan In den Vijfhoek);
- De Driehoek;
- Ganzenmarkt e.o;
- Bouwvoorschriften wonen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in november 2009 het Masterplan Binnenstad vastgesteld, waarin aandachtspunten worden genoemd en beleidsvoorstellen worden gedaan welke nog in een bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Dit bestemmingsplan voorziet hier nadrukkelijk niet in. De in het Masterplan genoemde ontwikkelingen zullen via aparte bestemmingsplannen met de daarbij behorende procedures worden gerealiseerd. Dit gebeurt in het kader van een uitvoeringsprogramma van het Masterplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet dan ook in de bestaande planologische situatie, handhaaft de huidige situatie en voorziet deze van een actueel juridisch-planologisch kader. Het bestemmingsplan voldoet zodoende aan de SVBP 2008 en overige bepalingen uit de Wro. Het bestemmingsplan blijft zodoende – waar mogelijk – bescherming bieden aan belangrijke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd blijft dit bestemmingsplan een flexibele basis bieden voor het behouden van een levendige binnenstad.

Enige uitzondering hierop zijn de nog niet uitgewerkte bestemmingen, waar de huidige situatie moet worden vastgelegd. Dit betreft met name de situatie bij 'de tuinen', het gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen. De bouw mogelijkheden worden hier beperkt tot de huidige bebouwing. De navolgende afbeelding geeft het gebied weer waar het voorbereidingsbesluit op van toepassing is.



Gebied 'de tuinen'

bron: Gemeente Oldenzaal, 2010

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 *Inleiding*

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

3.1.2 *Planmethodiek*

verbeelding

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

regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

inleidende, algemene en slotregels

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

bestemmingsbepalingen

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

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

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

plantoelichting

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

3.2 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.

3.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Bedrijf, Centrum, Centrum - Kernwinkelgebied, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer – Verblijfsgebied, Wonen en Waarde - Archeologie.

Bedrijf (artikel 3)

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), alsmede de uitoefening van een postbedrijf met bijbehorende voorzieningen aan de westzijde van het plangebied. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding. Bij omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegestaan, mits deze aan de in het plan opgenomen voorwaarden voldoen.

Centrum en Centrum – Kernwinkelgebied (artikelen 4 en 5)

De bestemmingen Centrum en Centrum – Kernwinkelgebied zijn bedoeld voor diverse functies binnen het plangebied. Het belangrijkste verschil tussen beide bestemmingen is dat de bestemming Centrum – Kernwinkelgebied betrekking heeft op het functionele hart van het centrum van Oldenzaal. In dit kader biedt deze bestemming geen mogelijkheid voor Wonen op de begane grond. Binnen de bestemming Centrum is wonen bij recht toegestaan op alle bouwlagen.

Voor horeca geldt dat deze in beide bestemmingen specifiek is aangeduid behalve voor het horecagebied binnen de bestemming Centrum. Daar is een gebied aangeduid waar geen beperkingen voor horeca gelden. Bij omgevingsvergunning kan wel worden afgeweken van de regels voor het toestaan van winkelondersteunende horeca. Beide bestemmingen kennen verder enkele bijzondere functies en regelingen waarvoor aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. Zij worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling. Ook is de nokrichting opgenomen in de bouwregels.

Groen (artikel 6)

De bestemming groen heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's). Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening daar waar dat op de verbeelding is aangegeven.

Kantoor (artikel 7)

De bestemming Kantoor is bedoeld voor een kantoor in de zuidoost hoek van het plangebied. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Zij worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling. Ook is de nokrichting opgenomen in de bouwregels.

Maatschappelijk (artikel 8)

Binnen de gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan. Waar dit op de verbeelding is aangeduid mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van dienstverlening, religieuze en recreatieve doeleinden.

Omwille van de duidelijkheid zijn rijksmonumenten aangeduid op de verbeelding. Aan deze aanduiding zijn geen nadere regels gekoppeld aangezien rijksmonumenten voldoende worden beschermd in de Monumentenwet 1988. De aanduiding heeft louter een signaleringsfunctie.

Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Zij worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling. Ook is de nokrichting opgenomen in de bouwregels.

Tuin (artikel 9)

De bestemming Tuin heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd behalve waar deze zijn aangeduid op de verbeelding. De maatvoering hiervan is opgenomen in de regels.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 10)

Deze bestemmingen heeft betrekking op de wegen en parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied mogen kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en andere bij de bestemming behorende gebouwen worden gebouwd. Daarnaast mogen gebouwen op de verdieping ten behoeve van wonen worden gebouwd, maar alleen daar waar deze zijn aangeduid op de verbeelding. Ten slotte is op grond van deze bestemming een gebruik ten behoeve van markten en evenementen toegestaan.

Wonen (artikel 11)

De bestemming Wonen heeft betrekking op de woningen die voornamelijk in het zuidoosten van het plangebied zijn gelegen. In combinatie met het wonen mag een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen waar dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op de begane grond. Ook zijn parkeergarages en onderdoorgangen specifiek opgenomen op de verbeelding.

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de maatvoering is opgenomen op de verbeelding. Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling. Ook is de nokrichting opgenomen in de bouwregels.

De oppervlakte en overige maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn opgenomen in de regels. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan bij gestapelde woningen. Voor parkeergarages en onderdoorgangen zijn nadere bouwregels opgenomen.

Waarde – Archeologie (artikel 12)

Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied en is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn uitsluitend toegestaan na afwijking en indien door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

In enkele gevallen is geen afwijking nodig voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Het betreft bijvoorbeeld bebouwing met een oppervlakte kleiner dan 50 m².

3.2.2 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.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Beleid

4.1.1 *Provinciaal beleid*

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is met name het beleidsvoornemen om te komen tot één actueel ruimtelijk-juridisch beheerskader richtinggevend geweest. Dit is beschreven in het convenant 'De ruimte op orde' dat de gemeente Oldenzaal in 2002 heeft ondertekend. Het beleid van de provincie Overijssel heeft geen gevolgen gehad voor de opzet en inhoud van dit beheersgerichte bestemmingsplan.

4.1.2 *Gemeentelijk beleid*

Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

- Oldenzaal, binnenstad met sfeer;
- bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
- Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
- Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
- verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
- Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat weer een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

Masterplan Binnenstad Oldenzaal

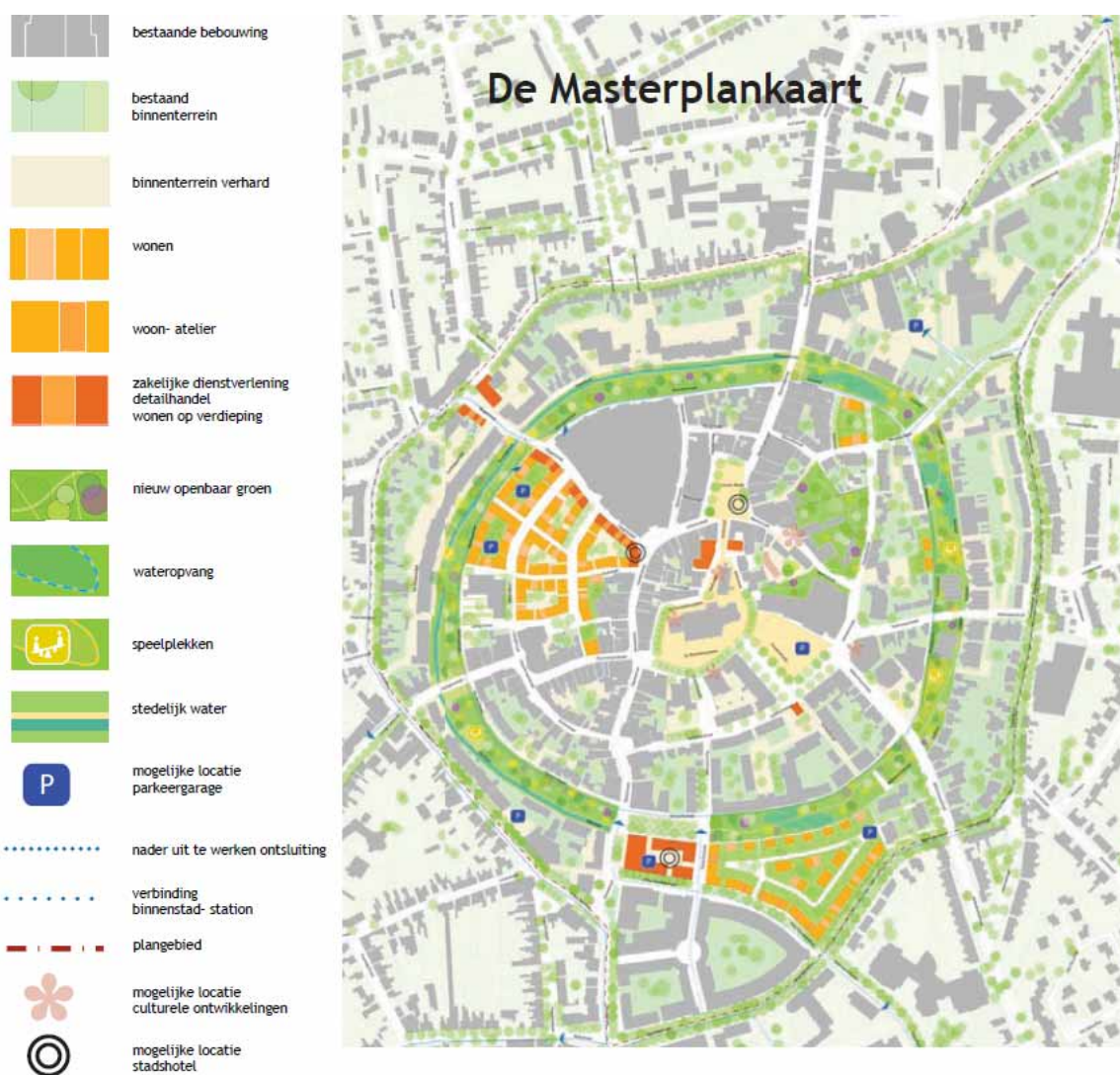
Het Masterplan Binnenstad is een visie op de toekomst. De Oldenzaalse binnenstad verkeert aan de vooravond van een ontwikkelingsfase. Teneinde een aantrekkelijke binnenstad te bieden aan bewoners, ondernemers en bezoekers, vraagt de ontwikkeling van de binnenstad om een zorgvuldige afstemming en inpassing.

Het centrum van Oldenzaal is levendig door de verschillende functies die het kent en de vele initiatieven die er worden ontplooid.

Monumenten en musea, horeca- en winkelaanbod, bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn onder meer van invloed op de totale beleving. De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad vraagt daarom nadrukkelijk aandacht.

Het Masterplan Binnenstad richt zich op basis hiervan op de verschillende aspecten die van invloed zijn op het veelzijdige karakter van de binnenstad. Initiatieven die zijn ontplooid in het kader van het project 'Oud Oldenzaal', zoals de in 2009 geplande herinrichting van het St. Plechelmusplein, krijgen hiermee een vervolg.

Een gevolg voor dit bestemmingsplan is dat in het gebied 'de tuinen' geen uitbreiding van de bestaande bebouwing zal plaatsvinden. Binnen het vigerende bestemmingsplan was dat wel mogelijk.



Masterplankaart

bron: gemeente Oldenzaal, 2009

GVVP Oldenzaal 2004 (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

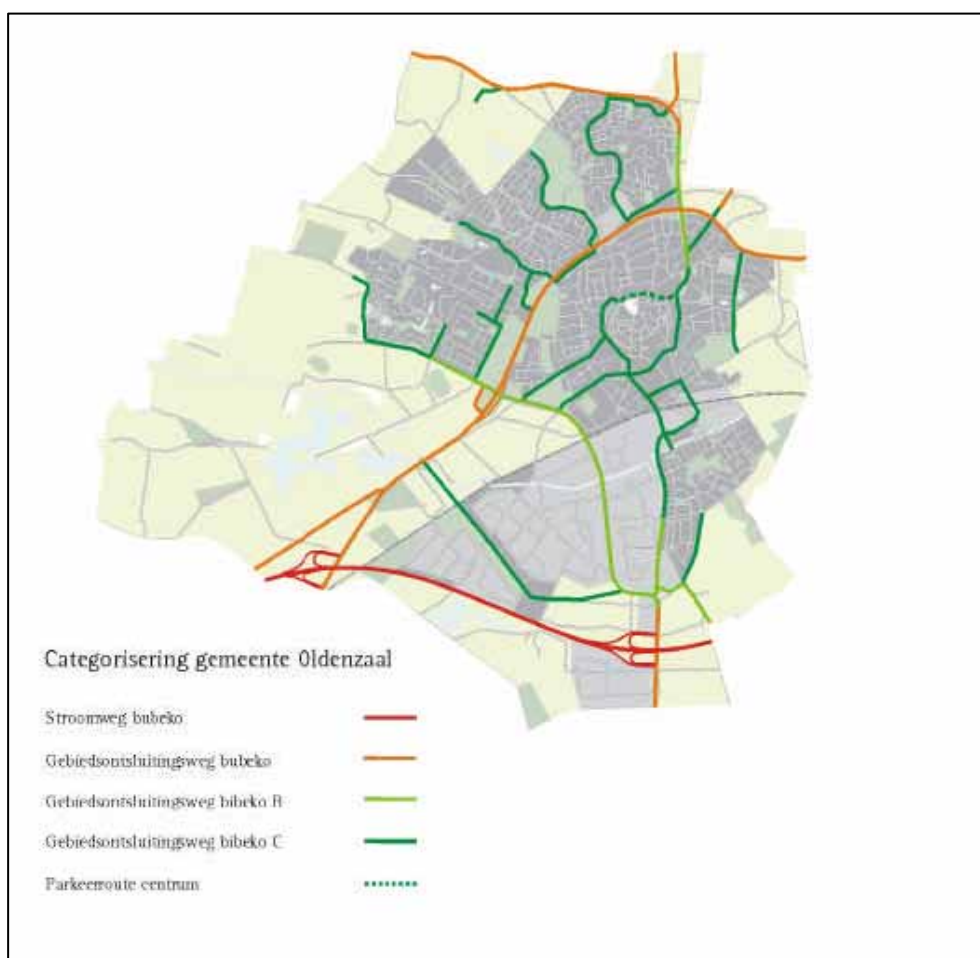
In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenaalstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door de kern gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden. Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente de verkeersveiligheid wil verbeteren, de leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken wil vergroten, maar ook de bereikbaarheid van economische centra in Oldenzaal wil waarborgen en binnen de mogelijkheden een redelijke verkeersafwikkeling bieden.

Het verkeers- en vervoersbeleid is daarom gericht op de volgende punten:

- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het gebruik van de auto wordt niet tegengegaan, maar ook niet bevorderd. De relatief beperkte capaciteit van het wegennet in de kern van Oldenzaal wordt hierbij niet gezien als 'zwakte', maar vanuit het oogpunt van garanderen van leefbaarheid en verkeersveiligheid vooral als 'sterkte', waarvan verkeersdeelnemers in 'optimale harmonie' gebruik maken;
- het inzetten van het prijsmechanisme is mogelijk (bijvoorbeeld toekomstige verhogingen van het tarief voor betaald parkeren in de binnenstad). Hiervoor moeten echter wel aanleidingen zijn en de maatregel moet 'passen' binnen regionaal beleid en/of een directe relatie hebben met de financiering van maatregelen die ten goede komen aan een verbetering van het verkeers- en vervoerssysteem in Oldenzaal als geheel.
- er moet een constante optimale afstemming blijven plaatsvinden tussen het totale verkeers- en vervoerssysteem en het economisch functioneren van specifieke (werk)gebieden, waaronder de binnenstad (bijvoorbeeld het aanleggen van centrale parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen en/of de mogelijke bevoorrading van winkels vanuit een distributiedepot);
- het bevorderen van gebruik van het openbaar vervoer. Hiertoe wordt gestreefd naar een optimaal buslijnnet voor de ontsluiting van alle wijken en goede verbindingen met de omliggende plaatsen en dan vooral de steden van de netwerkstad.
- De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt ten opzichte van (toemend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

De gemeente Oldenzaal heeft haar wegennet gecategoriseerd (en in 1999 bestuurlijk vastgesteld) conform een duurzaam veilige inrichting. Hierdoor is op hoofdlijnen al een indeling ontstaan in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, die voorwaarden schept voor zowel het stimuleren van fietsen en lopen voor de korte afstanden als voor het beteugelen van de 'niet-essentiële' automobiliteit.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

De hoofdstructuur in Oldenzaal (binnen de bebouwde kom), wordt gevormd door de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen type B en type C. Beide typen wegen hebben een 50 km/uur-regime en zijn voorzien van fietsvoorzieningen. Het belangrijkste verschil tussen type B en type C is gelegen in de mate van belang die de weg heeft in de externe ontsluiting van Oldenzaal. Het verschil komt bijvoorbeeld tot uiting in het toepassen van vrijliggende fietsvoorzieningen dan wel fietsstroken. Op erftoegangswegen (30 km/h) zijn in principe geen fietsvoorzieningen noodzakelijk / gewenst. Buiten de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied zijn geen wegen aangewezen als zijnde gebiedsontsluitingswegen. Rondom de binnenstad zijn de wegen Nieuwstraat/Tulpstraat en de Beatrixstraat/Bleekstraat belangrijk voor de ontsluiting van de binnenstad.

Binnenstads- en parkeerplan – GVVP Oldenzaal

Het 'Binnenstads- en parkeerplan' is een onderdeel van het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan van Oldenzaal (GVVP Oldenzaal 2004). In het 'Binnenstads- en parkeerplan' wordt op hoofdlijnen aandacht besteed aan 'verkeer in de binnenstad'.

Hierbij komen aspecten als parkeren, stallingen, verkeerscirculatie en bevoorrading en ideeën om delen van de binnenstad (verder) autovrij te maken aan de orde met bijbehorende maatregelen.

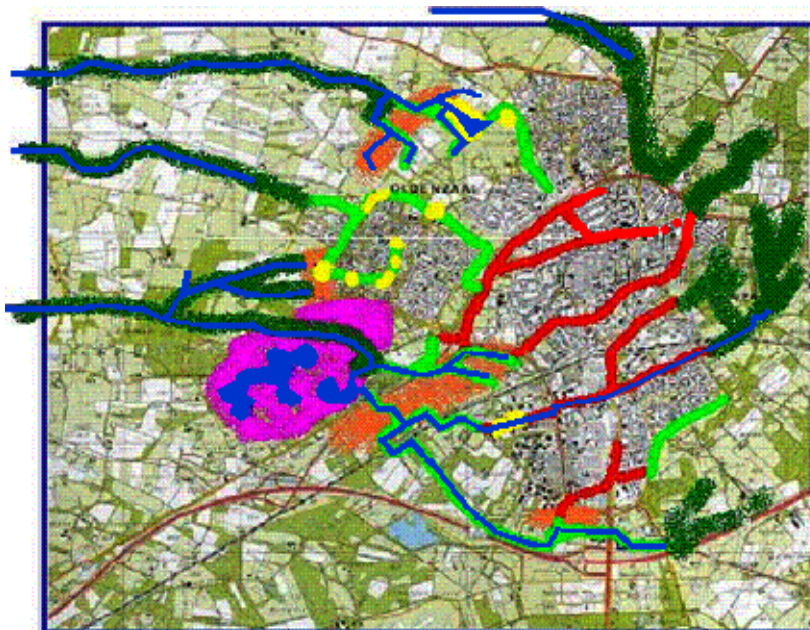
Gemeentelijk waterplan

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 de navolgende principes worden weergegeven:

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

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



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

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

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied “stadscentrum”.

Voor de beeldvorming van Oldenzaal is het historisch centrum erg belangrijk. De karakteristieke historische structuur en de historische bebouwingskenmerken zijn uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De St. Plechelmusbasiliek is het hoogtepunt van het centrum en met de aandacht voor haar zichtlijnen ook het middelpunt van alle ontwikkelingen.

Er wordt gestreefd naar samenhang en continuïteit van het huidige bebouwingsbeeld aan de walzijde van het Singelpark. Daarbij dient een continuering van volumes, beeld en maat van het Walgaarden niet als voorbeeld, het woongebouw aan de Noordwal voldoet wel als referentiegebouw.

Bij de centrumrand staat behoud van de kleinschaligheid, het stratenpatroon en het stratenprofiel centraal. Individualiteit in maat en schaal, smalle parcellering en variatie, evenals een verticale gerichtheid zijn daarbij de belangrijkste karakteristieken. De centrumrand dient te fungeren als intermediair tussen de kleinschalige historische kern en de aangrenzende woongebieden. De woningen bij de Bleekstraat dienen als referentie voor nieuwbouw, waarbij ook de laanbeplanting in combinatie met de gevelwanden als positief ervaren wordt.

4.1.3 Conclusie

Vornoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Onderhavig bestemmingsplan staat belangrijke beleidsuitgangspunten uit de Stadsvisie 2025, het Masterplan Binnenstad Oldenzaal, het GVVP, het Gemeentelijk Waterplan en de Welstandsnota niet in de weg.

Om ontwikkelingen tegen te gaan die vanuit het Masterplan Binnenstad Oldenzaal ongewenst worden geacht, wordt met voorliggend bestemmingsplan de uit te werken bestemming van de locatie 'de tuinen' gehaald.

4.2 Milieu

4.2.1 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.

4.2.2 Bodem

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

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

4.2.3 Bedrijvigheid

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.

4.2.4 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 vervuilende 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.

4.2.5 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 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.

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.

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 ontvrichting, 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. In het centrum van Oldenzaal vindt echter wel tweemaal per jaar een groot evenement plaats, te weten het Twentse Carnaval en Boeskool is Lös. Op de risicokaart is dit gebied daarom aangegeven waar het risico 'paniek in menigten' voorkomt.

Gezien het consoliderende karakter van het plan en het feit dat de organisatie van deze evenementen via de Algemene Plaatselijke Verordening wordt geregeld, vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

Mobiele bronnen in het plangebied

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routering van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Gevaarlijke stoffen mogen alleen over de A1 (vanaf de gemeentegrens met Losser tot aan de gemeentegrens met Dinkelland) en de N342 (vanaf de gemeentegrens met Dinkelland (Hengelosestraat) via de eerste rotonde (km 55,5 tot km 56,5) en van deze rotonde tot aan de op- en afritten van de A1 (km 50,9 tot km 50,0) worden vervoerd (zie navolgende kaart). Dit betekent dat in of nabij het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen zijn gelegen.



Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal

bron: www.oldenzaal.nl

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

Er lopen daarnaast geen spoorwegen, vaarwegen, gasleidingen of hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied, deze hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van 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.

4.3 Water

4.3.1 *Beleid waterschap Regge en Dinkel*

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RW-ZI'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.

4.3.2 *Situatie plangebied*

De komende 10 jaar zullen in het plangebied enkele riolen vervangen moeten worden. Dit zijn activiteiten die kunnen plaatsvinden binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding. Ook staat dit bestemmingsplan deze activiteit niet in de weg. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

Binnen het plangebied komt geen open water voor in de vorm van vijvers of watergangen, die vanwege hun omvang en/of relevantie zijn voorzien van een waterbestemming. Overigens is de functie 'water' toegestaan in meerdere bestemmingen, zoals Groen, Verkeer - Verblijfsgebied.

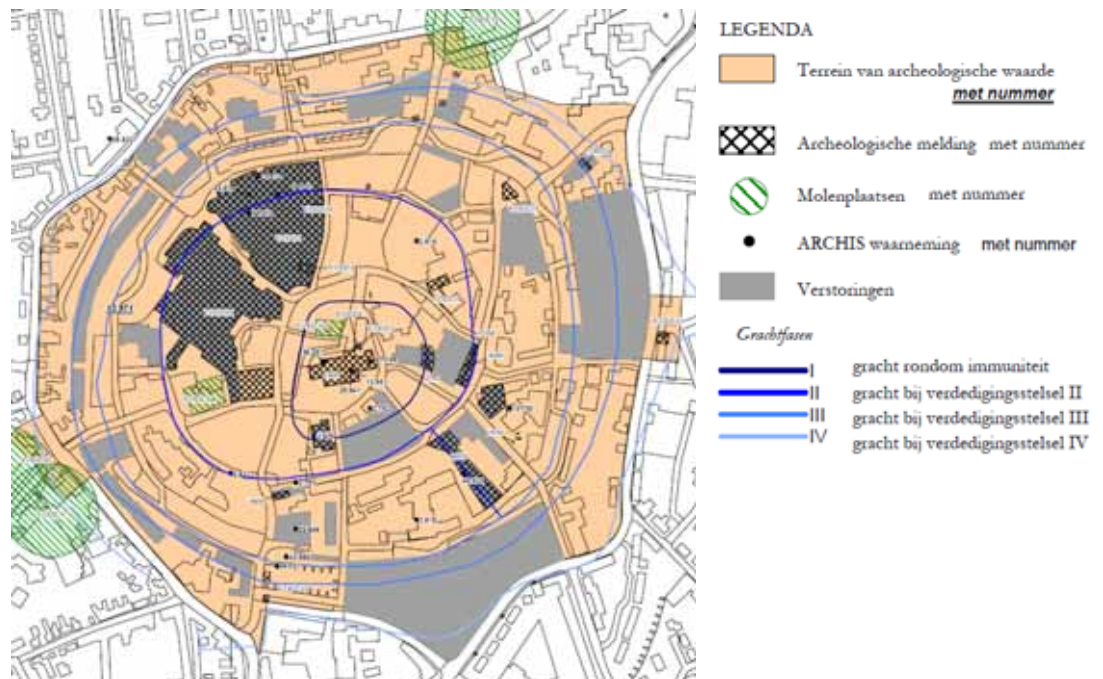
4.4 Archeologie - cultuurhistorie

4.4.1 *Archeologie*

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd¹.

De gemeente Oldenzaal beschikt over de Archeologische Beleidsadvieskaart. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal een archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

¹ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.



Archeologische waarnemingen en onderzoeken in de binnenstad bron: gemeente Oldenzaal, 2006

Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Het ontheffingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m² voor terreinen met een hoge archeologische verwachting.

Het bestemmingsplan heeft echter een beheersgericht karakter, waardoor niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is in dit bestemmingsplan voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waar een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden aan is gekoppeld.

4.4.2 Cultuurhistorie

Oldenzaal heeft een groot aantal waardevolle panden. In de stad zijn negentien rijksmonumenten aanwezig (waaronder twee archeologische monumenten) en 30 gemeentelijke monumenten. Dit cultuurhistorische erfgoed geeft een goed beeld van de ontwikkeling van de stad. De bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, is geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

Wel zijn de gemeentelijke en rijksmonumenten aangeduid op de verbeelding. In de regels is bepaald dat hier rekening moet worden gehouden met het behoud en de verbetering van het monumentale karakter van de bebouwing. Verdere bescherming vindt plaats via de Monumentenwet.

4.5 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 voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, dit betekent dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. 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.

4.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor heeft de gemeente budget beschikbaar gesteld.

5 Procedure

5.1 Inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakresultaten opgenomen.

5.2 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan

Overleg met de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel kan gezien het consoliderende karakter achterwege worden gelaten.

Voorts heeft in 2007 en 2008 een uitgebreide consultatie plaatsgevonden met de bevolking. In 2007 was de Stadsvisie onderwerp van gesprek en in 2008 het Masterplan Binnenstad. De resultaten van de inspraak op het Masterplan Binnenstad zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad" heeft vanaf 17 november 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht.

In het raadsvoorstel welke als bijlage is toegevoegd zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan:

- In artikel 4.1 van de regels is lid f, "kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'" geschrapt. De functie 'kantoren' is onder het begrip 'dienstverlening' gebracht;
- Aan artikel 4.1 is de gebruiksvorm "tuinen" toegevoegd;
- Op de verbeelding is het perceel Monnikstraat 10 alsnog voorzien van een bouwvlak;
- De aanduiding (w) op perceel 679 (Monnikstraat 8) is verwijderd. De begrenzing van het bouwvlak valt samen met perceel 662;
- De ontsluitingen voor de aanwezige parkeergarages zijn alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. E.e.a. conform het geldende bestemmingsplan "Ganzenmarkt e.o.
- De aanduiding (dv) ter plaatse van de winkelcentra De Driehoek en De Vijfhoek zijn geschrapt.

5.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het onderhavige bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ toegevoegd omdat het gehele plangebied volgens de gemeentelijke Archeologische waarden- en beleidskaart is aangeduid als gebied van archeologische waarde. In de regels is hieraan een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld;
- In de legenda op de verbeelding zijn de scheidingslijnen voor de aanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd in streepjeslijnen;
- Ook de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is voorzien van een streepjeslijn;
- De goothoogte aan de zuidzijde van de Kortestraat is gewijzigd van 7 m naar 8 m;
- De onderdoorgang tussen de Grootte Markt en de Boterstraat is in het bestemmingsplan opgenomen;
- De begripsbepalingen zijn aangevuld met het begrip ‘winkelondersteunende horeca’;
- Het bepaalde in artikel 5 b, lid 1 en 2 is verplaatst naar de bestemming ‘Centrum’ waardoor een en ander gelijk is aan de verbeelding;
- In artikel 5.1 lid d is de tekst na ‘dienstverlening’ geschrapt;
- In de artikelen 4.4 en 5.4 is de zinsnede ‘ander horecabedrijf dan ter plaatse is toegestaan’ gewijzigd in ‘winkelondersteunende horeca’;
- In de toelichting is op pagina 9, paragraaf 2.3 het vigerende bestemmingsplan “Bouwvoorschriften wonen” toegevoegd.