

Bestemmingsplan

Zuid Berghuizen

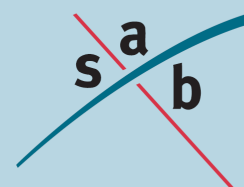
Toelichting

Gemeente Oldenzaal

Datum: 1 juli 2013

Projectnummer: 80210

ID: NL.IMRO.0173.BP07010-va01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	Bestaande ruimtelijke situatie	3
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	3
2.2	Functionele karakteristiek	5
3	Ruimtelijke ontwikkelingen	8
4	Wijze van bestemmen	9
4.1	Opzet van het plan	9
4.2	Wijze van bestemmen	10
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	17
5.1	Beleid	17
5.2	Milieu	22
5.3	Water	26
5.4	Archeologie - cultuurhistorie	27
5.5	Flora en fauna	29
5.6	Verkeer en parkeren	32
5.7	Economische uitvoerbaarheid	32
6	Procedure	33
6.1	Inspraak	33
6.2	Zienswijzen	34
6.3	Ambtshalve aanpassingen	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: SAB (2011), Akoestisch onderzoek Wegverkeer, Oldenzaal Zuid Berghuizen. Projectnummer 80210, 1 december 2011
- Bijlage 3: Nibag Milieu en Ruimte (2009), Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Wallerstraat 39 te Oldenzaal. Projectnummer: 1000.9095, 7 juli 2009
- Bijlage 4: Nibag Milieu en Ruimte (2009), Nader bodemonderzoek Burgemeester Wallerstraat 39 te Oldenzaal. Projectnummer: 1000.9095-B, 7 juli 2009

- Bijlage 5: BAAC bv (2004), Oldenzaal Centraal. Inventariserend archeologisch veldonderzoek. Karterende fase en historisch onderzoek. BAAC-rapport 04.088, juli 2004
- Bijlage 6: SAB (2011), Flora- en faunarapportage Zuid-Berghuizen, Oldenzaal. Projectnummer: 80210, 10 november 2011
- Bijlage 7: Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het zuidelijk deel van de kern Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "Oldenzaal, Zuid Berghuizen" vigerend, dat in de afgelopen decennia een groot aantal malen is uitgewerkt en partieel is herzien. Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast de bestemmingsregeling uit 1975 niet meer adequaat. De gemeente Oldenzaal heeft dan ook besloten voor dit zuidelijk deel een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voor het gebied Zuid Berghuizen is na Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek, Carmel-Inslag, De Klei Esch en De Essen de zesde in de reeks op te stellen herzieningen voor de kern Oldenzaal.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor. De oostgrens wordt gevormd door het open stuwwallen landschap. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Lossersstraat. De westgrens wordt gevormd door de Enschedesestraat. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.



Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is een groot aantal regelingen van kracht: naast het oorspronkelijke bestemmingsplan Zuid Berghuizen diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. In bijlage 1 is hiervan een overzicht gegeven. 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 "Zuid Berghuizen" is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Algemeen

Het plangebied Zuid Berghuizen betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk De Essen, De Thij, De Graven Es en Zuid Berghuizen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

Bebouwingsstructuur¹²

Zuid Berghuizen is de enige woonwijk in Oldenzaal ten zuiden van het spoor. De wijk ligt min of meer geïsoleerd, begrensd door spoorlijn, industrieterreinen en het landelijk gebied. Door de geïsoleerde ligging is het een wijk met karakter. Het meest kenmerkend voor Zuid Berghuizen (eind jaren vijftig en zestig) is de rust in de wijk die veroorzaakt wordt door het eenvoudige patroon van traditionele blokverkeveling met symmetrische, rechte straten, de eenvoudige architectuur, het vele groen en de ruime opzet. Bij de stedenbouwkundige opzet is bewust een 'hart' gecreëerd, met een combinatie aan voorzieningen zoals een winkelcentrum, een kerk en een centraal park.

De Stakenbeek met zijn beplanting aan de noordzijde wordt bij de wijk betrokken doordat de straten dwars op de beek gesitueerd zijn, waardoor de doorzichten behouden blijven.

De andere randen bestaan uit individuele woningen van verschillende tijdperiodes die naar het landschap toegekeerd zijn. De straten in het oudste deel zijn kort of gebogen en bestaan uit klinkers met twee tegeltrottoirs. Het parkeren geschiedt langs het trottoir. De nieuwere straten zijn breed en van asfalt, met diverse parkeervormen. Het is de eerste wijk met geplande stapeling, waarbij een mix van stapeling en laagbouw door de hele wijk voorkomt. De hoogbouw in de wijk Zuid Berghuizen is uitzonderlijk in Oldenzaal. De afwisseling van gestapelde versus laagbouw is daardoor karakteristiek voor Zuid Berghuizen.

Bijna alle woningen bestaan uit twee verdiepingen plus een zadeldak waarvan de nokrichting voornamelijk evenwijdig is met de weg. De woningen zijn straatgericht met kleine voortuinen bij de oudste delen van de wijk en grotere bij de jaren zestig gebieden. De oudste woningen bestaan uit rode of bruine baksteen en rode dakpannen. De jongere verdiepingen. De daken zijn ook grijs, terwijl de kozijnen meest licht zijn met diverse steunkleuren. De detaillering is sober en bestaat voornamelijk uit erkers, balkons, later aangebrachte overkappingen boven de deels nieuwe en daarmee afwijkende voordeuren. Er zijn opvallend weinig dakkapellen te vinden in Zuid Berghuizen.

Op de zij- en achtererven zijn de bijgebouwen te vinden, waarbij het opvalt dat veel van de tussenruimtes bij de twee-onder-een-kap woningen dichtgebouwd zijn door

¹ Bron: Visie op wonen en leven in Zuid Berghuizen, KAW architecten en adviseurs.

² Bron: Welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak Landschapsarchitectuur.

poorten, schuttingen en andere bouwwerken. De erfafscheidingen van de relatief groene tuinen zijn laag en divers.

Zuid Berghuizen heeft verschillende veranderingen ondergaan. Het noordelijk deel van de wijk ligt in het gebied dat als 'Oldenzaal Centraal' aangeduid wordt en waar in de nabije toekomst allerlei nieuwe ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden. Dit bestemmingsplan biedt hiervoor géén planologisch juridisch kader.

Zuid Berghuizen is een wijk met een heldere ruimtelijke opzet en heeft veel ruimtelijke kwaliteiten. De ruimtelijke kwaliteiten van de wijk zijn:

- contact met het stuwwallenlandschap;
- aanbod van voorzieningen;
- goed gebruik van de collectieve ruimte;
- ligging nabij Stakenbeek;
- groene wijk op een glooiend terrein;
- afwisseling hoog en laagbouw.



Foto's Zuid Berghuizen

Verkeersstructuur

De hoofdontsluitingswegen binnen Zuid Berghuizen zijn de Burgemeester Wallerstraat, de Helmichstraat, Stakenkamplaan en de Bloemenkamplaan. Deze wegen zijn ingericht als 50 km/h wegen.

Vanaf deze ontsluitingswegen ontsluiten woonstraten de woonerven. Deze woonstraten zijn hierdoor enkel gericht op bestemmingsverkeer en in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone. De kruisingen van de diverse typen wegen zijn veelal ongelijkvloers vormgegeven.

hoofdstructuur openbaar vervoer

De belangrijkste openbaar-vervoerverbinding in Oldenzaal is de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo-Zutphen. Deze spoorlijn bevindt zich ten noorden van het plangebied. Verder zijn er in Oldenzaal busstreeklijnen die Oldenzaal met de omliggende gemeenten verbinden. Deze streeklijnen hebben binnen de kern ook een ontsluitende functie voor de verschillende woonwijken en komen samen bij het station. Daar vindt een aansluiting plaats op de treinen richting Hengelo/Zutphen. Het plangebied wordt ontsloten met drie buslijnen: Lijn 60: Enschede Centraal - Oldenzaal De Thij, Lijn 62: Enschede Centraal - Denekamp en Lijn 64: Almelo Centrumplein - Overdinkel (via Vasse).

Groenstructuur

Verspreid in het plangebied komen diverse groenelementen voor. In het hart van Zuid Berghuizen ligt een park. Daarnaast zijn er verspreid over de hele wijk kleine stukken openbaar groen tussen de buurten, de blokken of de straten.

2.2 Functionele karakteristiek

Algemeen³

De hoofdfunctie in het plangebied Zuid Berghuizen is wonen. Daarnaast komen andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, horeca, centrum-, sport- en andere voorzieningen.



³ Bron: Visie op wonen en leven in Zuid Berghuizen, KAW architecten en adviseurs.



Foto's Zuid Berghuizen

Woningbouw⁴

De bebouwing in Zuid Berghuizen is grotendeel gebouwd in de jaren '50 tot en met de jaren '70. Het betreft naoorlogse bebouwing, waarbij de woonfunctie overheerst. De bouwtechnische staat van de meeste woningen is goed, maar de kwalitatieve vraag is in de loop der jaren veranderd. In Zuid Berghuizen is zowel hoogbouw als laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen.

In totaal zijn er in Zuid Berghuizen ruim 1.600 woningen. De verdeling koop-huur is 53% koop en 47% huur, ten opzichte van Oldenzaal 63% koop en 37% huur.

Er is een ruim aanbod van woningen in de goedkope en betaalbare prijsklasse zowel in de huur als in de koopsector.

De groep senioren in Zuid Berghuizen groeit. Maar voor senioren zijn er onvoldoende mogelijkheden om te verhuizen naar een andere woning, waardoor er verstopping op de woningmarkt ontstaat. Immers voor gezinnen met kinderen betekent dit dat zij onvoldoende kansen hebben op een geschikte woning in Zuid Berghuizen.

Dit betekent dat er in Zuid Berghuizen voor zowel senioren als voor gezinnen met kinderen een tekort aan geschikte woningen is.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit betekent dat er binnen het kader van het bestemmingsplan wel mogelijkheden zijn voor herontwikkeling, maar er is geen sprake van concrete initiatieven voor woningbouw.

Voorzieningen en winkels

Het aanbod van voor senioren geschikte woningen en zorgvoorzieningen sluit onvoldoende aan op de vraag in Zuid Berghuizen. Door de groeiende groep senioren wordt de behoefte aan geschikte woningen en zorgdiensten groter.

In Zuid Berghuizen worden diverse welzijnsvoorzieningen aangeboden. Deze welzijnsvoorzieningen spelen een essentiële rol bij de leefbaarheid en de sociale cohesie van de wijk. De volgende welzijnsactiviteiten worden aangeboden: Stichting Impuls, Sportverenigingen, Stichting Welzijn ouderen en er is een kerk.

In de wijk ligt ook basisschool De Leemstee. Er zijn plannen om deze school te ontwikkelen tot een brede school. Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Binnen het kader van dit bestemmingsplan zijn mogelijkheden voor herontwikkeling maar er zijn geen concrete initiatieven voor de brede school.

⁴ Bron: Visie op wonen en leven in Zuid Berghuizen, KAW architecten en adviseurs.

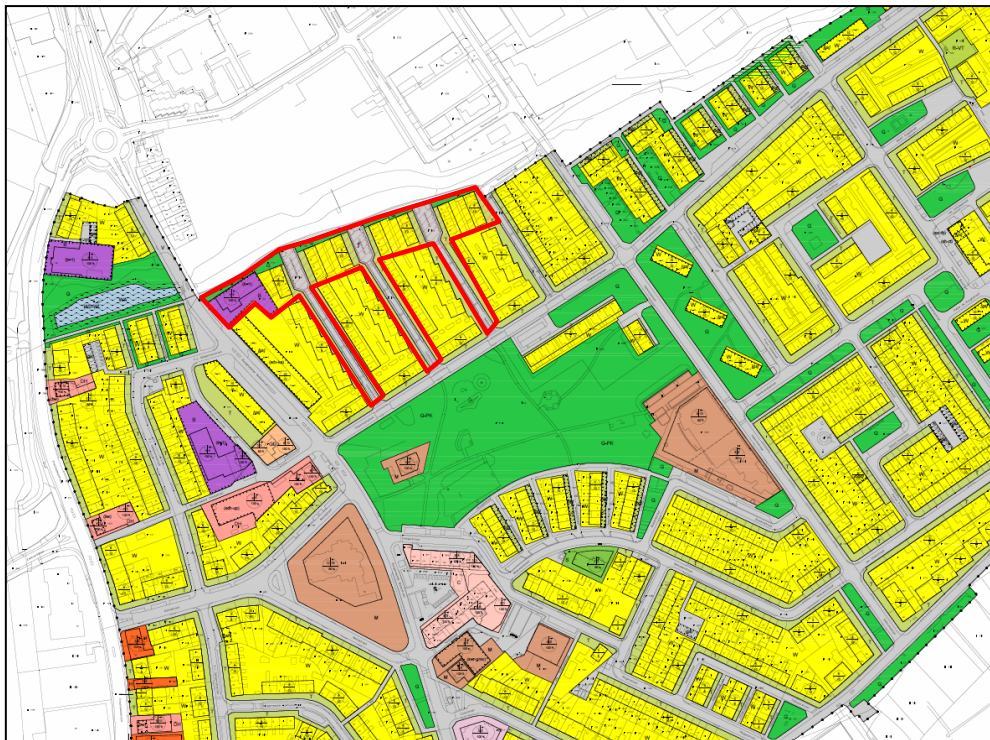
Op het complex Schapendijk in Zuid Berghuizen zijn een aantal sportverenigingen gehuisvest. Het betreft de voetbalvereniging F.C. Berghuizen, de tennisvereniging Zuid Berghuizen en de klootschietvereniging De Toekomst. Daarnaast zijn er een commerciële fitnessorganisatie, sportschool Marian, en gymnastiekvereniging Quick.

Het winkelcentrum in Zuid Berghuizen is één van de drie buurtwinkelcentra in Oldenzaal. Het betreft een relatief compleet winkelcentrum met een supermarkt, kiosk, horeca, doe-het-zelfwinkel, bloemenwinkel, bakker, slager, stoffenzaak, slijterij, kapper, cafetaria, dierenspeciaalzaak, Rabobank-vestiging, kinderkledingzaak, assurantiekantoor en een Turkse groentewinkel.

3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in Zuid Berghuizen juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook consoliderend van karakter. Voornoemde ontwikkelingen in hoofdstuk 2 vinden dan ook buiten het kader van dit bestemmingsplan plaats. Indien noodzakelijk wordt voor deze ontwikkelingen een separate procedure gevoerd.

Voor één locatie in het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied. Het betreft het bedrijfspertcelen langs de Burgemeester Wallerstraat en het aansluitende woongebied langs de noordrand van het plangebied. Voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen en Maatschappelijk opgenomen. Op deze locatie kunnen de huidige functies middels een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in maximaal 45 woningen en maximaal 200 m² maatschappelijke voorzieningen. Laatstgenoemde functie kan uitsluitend gerealiseerd worden ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming. Van de 45 woningen worden maximaal 15 woningen in gestapelde vorm gerealiseerd.



Ligging wijzigingsgebied (rood kader)

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan Zuid Berghuizen bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. 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 in het plan zijn opgenomen.

4.1.2 *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, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

inleidende, algemene en slotregels

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

bestemmingsbepalingen

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 22 (algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

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

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

plantoelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

algemeen

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

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

functies

woningen

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

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

De 'normale' woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is geregeld in de bestemming van de functie waar zij bijhoren dan wel waar zij boven zijn gesitueerd. De begrippen 'woning' en 'bedrijfswoning' zijn omschreven in artikel 1 (de begripsbepalingen).

Om stedenbouwkundige en beheersmatige redenen is het toegestane aantal woningen in het plangebied grotendeels beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Met uitzondering van de twee nieuwe bouwkavels en de reeds afgeronde vrijstellingsprocedures is de bouw van extra woningen daarmee in beginsel uitgesloten.

bedrijvigheid

Voor wat betreft bedrijven in het plangebied is een onderscheid gemaakt in zelfstandige bedrijfsvestigingen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Zelfstandige bedrijven in het plangebied vallen onder de bestemming 'Bedrijf'. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is geregeld binnen de bestemming 'Wonen'. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn alleen met een omgevingsvergunning ten behoeve van een afwijking toegestaan. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. De begrippen 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden bedrijf' zijn in artikel 1 nader omschreven. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven beperkt tot respectievelijk 20% of 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 30 m². Verder is van belang dat het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de gebruiker (lees: bewoner) van de woning, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een binding van het beroep dan wel van het bedrijf aan de woning.

Aan de regels is een bijlage toegevoegd met daarin een zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 t/m 2. Bedrijven in deze categorieën veroorzaken een beperkte hinder. Zij zijn mede toelaatbaar in de vorm van aan huis verbonden bedrijven. Voor wat betreft de bestemming 'Bedrijf' zijn ter plaatse toegestane bedrijven specifiek aangeduid. Daarnaast is het middels een afwijking mogelijk overige bedrijvigheid, in de categorieën 1 en 2 van voornoemde lijst, toe te staan.

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

overige

Voor wat betreft de overige functies in het plangebied wordt verwezen naar de toelichting bij de afzonderlijke bestemmingen.

bebouwing

hoofd- en bijgebouwen

Het bestemmingsplan maakt onderscheid in hoofd- en bijgebouwen. Beide begrippen worden omschreven in artikel 1. Gelet op de omschrijving van 'hoofdgebouw' worden uitbouwen van een hoofdgebouw tot dat hoofdgebouw zelf gerekend. Wel zijn volledigheidshalve beide begrippen nader omschreven.

bouwvlak en bouwperceel

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan. Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip 'bouwperceel' komt alleen voor binnen de bestemming 'Wonen'. Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip 'bouwperceel' maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf behorende bij een woning. Daar waar dat erf gelijk is aan het kadastrale perceel, valt het bouwperceel tevens samen met het kadastrale perceel.

bouwhoogte

In de bouwregels van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen. Deze maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. De reden hiervoor is dat er een te grote differentiatie bestaat in bouwhoogten om hiervoor uniforme maten op te kunnen nemen. De hiervoor opgenomen bouwhoogte en goothoogte betreft de feitelijke bouwhoogte en goothoogte van de bestaande gebouwen. Op grond van een in artikel 24 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgescreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

de bestemmingen

bestemming 'Bedrijf' (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn, conform de opgenomen aanduidingen bedrijven in categorie 1 en bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Door middel van een afwijking kan de vestiging van een ander bedrijf worden toegestaan. Het dient dan echter wel te gaan om een bedrijf dat is vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat naar de aard en omvang van milieuhinder daaraan gelijk te stellen is. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan waar aangeduid.

bestemming 'Centrum' (artikel 4)

De bestemming 'Centrum' betreft een globale bestemming, welke alle functies omvat die in een centrumgebied (kunnen) thuishoren, zoals winkels, woningen, lichte horeca en dienstverlening. Uitgangspunt is dat deze functies overal binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan en daarmee ook onderling uitwisselbaar zijn. Lichte horeca is toegestaan. Tevens is één horecabedrijf mogelijk, uitsluitend in de vorm van een cafetaria. Zowel de begrippen 'horecabedrijf' als 'cafetaria' zijn opgenomen in de begripsbepalingen. Het toegestane aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal bovenwoningen.

bestemming 'Detailhandel' (artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en speelvoorzieningen. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan waar aangeduid. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de regels is tevens opgenomen dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan.

bestemming 'Gemengd' (artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met onder andere bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

bestemmingen 'Groen' en 'Groen - Park' (artikelen 7 en 8)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, berm- en beplantingen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen. Gebouwen mogen worden gebouwd uitsluitend ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' is er ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid hebben Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Verkeer' en/of 'Verkeer – Verblijfsgebied' om parkeervoorzieningen aan te leggen. De voorwaarde is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Ook hebben de Burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming 'Groen' bij verkoop van deze gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' of 'Wonen'. De voorwaarde is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

bestemming 'Horeca' (artikel 9)

Deze bestemming is toegekend aan een bestaande horecavestiging die niet valt onder de bestemming 'Centrum'. Bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan, mits deze aanwezig waren op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. In de begripsomschrijving van 'horecabedrijf' is voorts expliciet bepaald dat overlast veroorzakende nachthoreca, in de vorm van discotheken, niet is toegestaan.

bestemming 'Kantoor' (artikel 10)

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren met onder andere bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11)

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

bestemming 'Recreatie - Volkstuin' (artikel 12)

Deze bestemming is opgenomen voor de volkstuinten in het plan. De bestemming biedt ruimte voor recreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinten en hobbytuinbouw. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De oppervlaktematen van de toegestane gebouwen zijn in de regels opgenomen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is ook in de regels opgenomen.

bestemming 'Sport' (artikel 13)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden, sporthallen, zwembaden en fitnesscentra met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

bestemming 'Tuin' (artikel 14)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mogen onder andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven waar deze bouwwerken mogen worden gebouwd. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

In de regels is een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikelen 15 en 16)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan wegen en straten, openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied. Er mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemming en/of nutsvoorzieningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m.

bestemming 'Water' (artikel 17)

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waaronder bruggen en dammen. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen.

bestemming 'Wonen' (artikel 18)

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen. Er komen ook gestapelde woningen voor waar aangeduid. Naast woningen is binnen deze bestemming ook een kapsalon toegestaan waar aangeduid, een cafetaria toegestaan waar aangeduid, een praktijk voor fysiotherapie toegestaan waar aangeduid.

De goot- en bouwhoogte van alle woningen binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangegeven. De situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanning' en 'Waterstaat - Waterlopen' (artikelen 19 en 20)

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van respectievelijk een ondergrondse hoogspanningsverbinding en een watergang. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

'algemene gebruiksregels' (artikel 23)

In artikel 23 is bepaald dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats.

Overige regels

Voor één gebied in het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen. Het betreft het bedrijfsperceel langs de Burgemeester Wal-

lerstraat met aansluitend het woongebied aan de noordzijde van de Leeuwerikstraat, Lijsterstraat en Merelstraat.

Voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen, Maatschappelijk en Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. Daarbij geldt dat maximaal 45 woningen zijn toegestaan waarvan maximaal 20 gestapeld. De maatschappelijke functie bedraagt maximaal 350 m² en kan alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming.

De overige regels worden hier verder niet nader toegelicht.

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...'.

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Beleid

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 streekplan van de provincie Overijssel heeft geen gevolgen gehad voor de opzet en inhoud van dit beheersgerichte bestemmingsplan.

gemeentelijk beleid

GVVP Oldenzaal (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 Ossenmaatstraat 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:

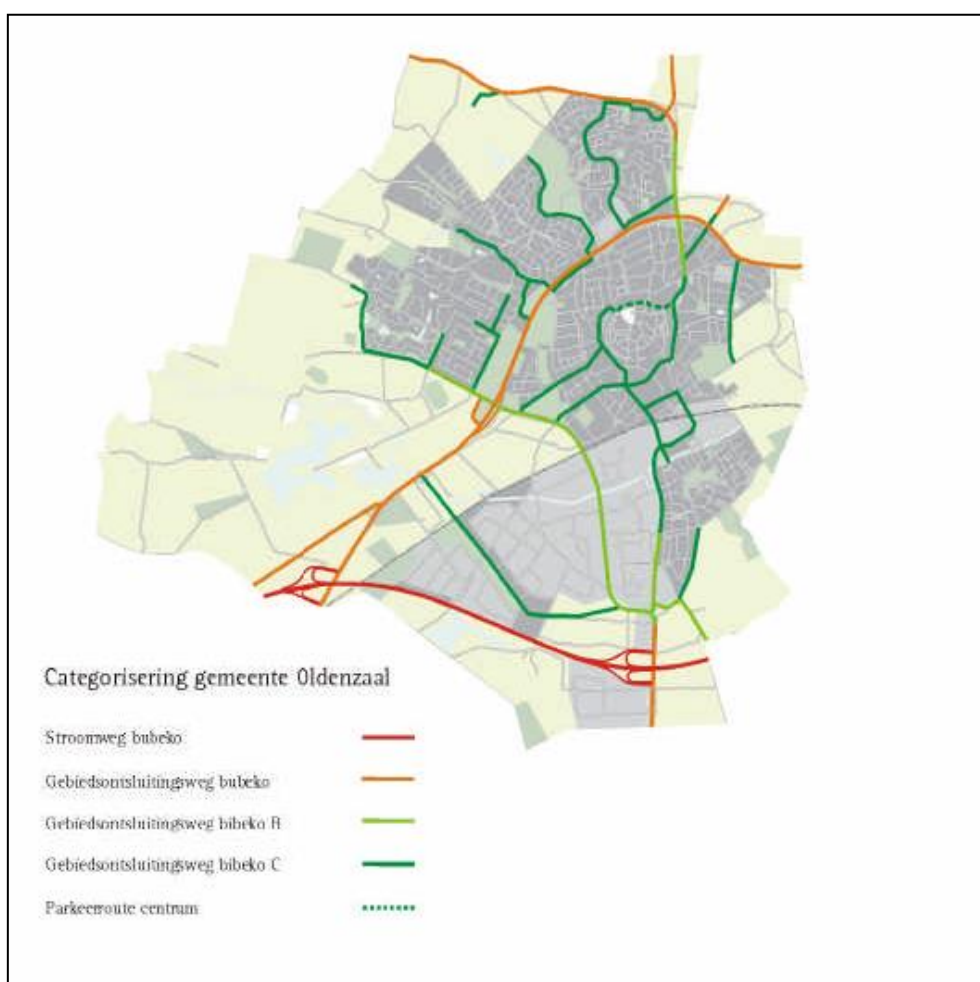
- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het 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 buslijnennet 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 (toenevend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

Het GVVP bevat maatregelen die bij moeten dragen aan het bereiken van voornoemde beleidspunten. In het kader van het Fietspadenplan zijn fietsstroken voorzien langs onder andere de Essenlaan.

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 de 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/h-regime en ze 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, gebieds-ontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied zijn de hoofdontsluitingswegen de Burgemeester Wallerstraat, de Helmichstraat, Stakenkamplaan en de Bloemenkamplaan. Deze wegen zijn ingericht als 50 km/h wegen. Deze wegen behoren tot type C.

Vanaf deze ontsluitingswegen ontsluiten woonstraten de woonerven. Deze woonstraten zijn hierdoor enkel gericht op bestemmingsverkeer en in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone. De kruisingen van de diverse typen wegen zijn veelal ongelijkvloers vormgegeven.

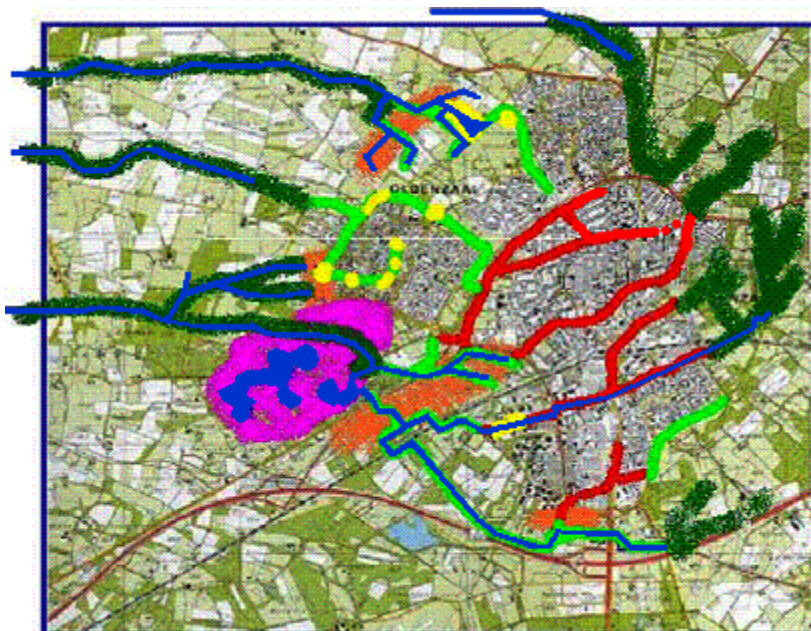
gemeentelijk waterplan

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 Zuid Berghuizen is ingedeeld in het deelgebied “woonwijken”. Er bestaat in de woonwijken veel waardering voor de goede algehele ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur in iedere wijk. De kwaliteit van het grondgebonden wonen, met een goed voorzieningenniveau, eigen tuinen en relatief veel zorg en aandacht voor het openbaar groen ervaart men als prettig. Het beleid voor dit deelgebied is dan ook gericht op het handhaven en waar nodig 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.

Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

- behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

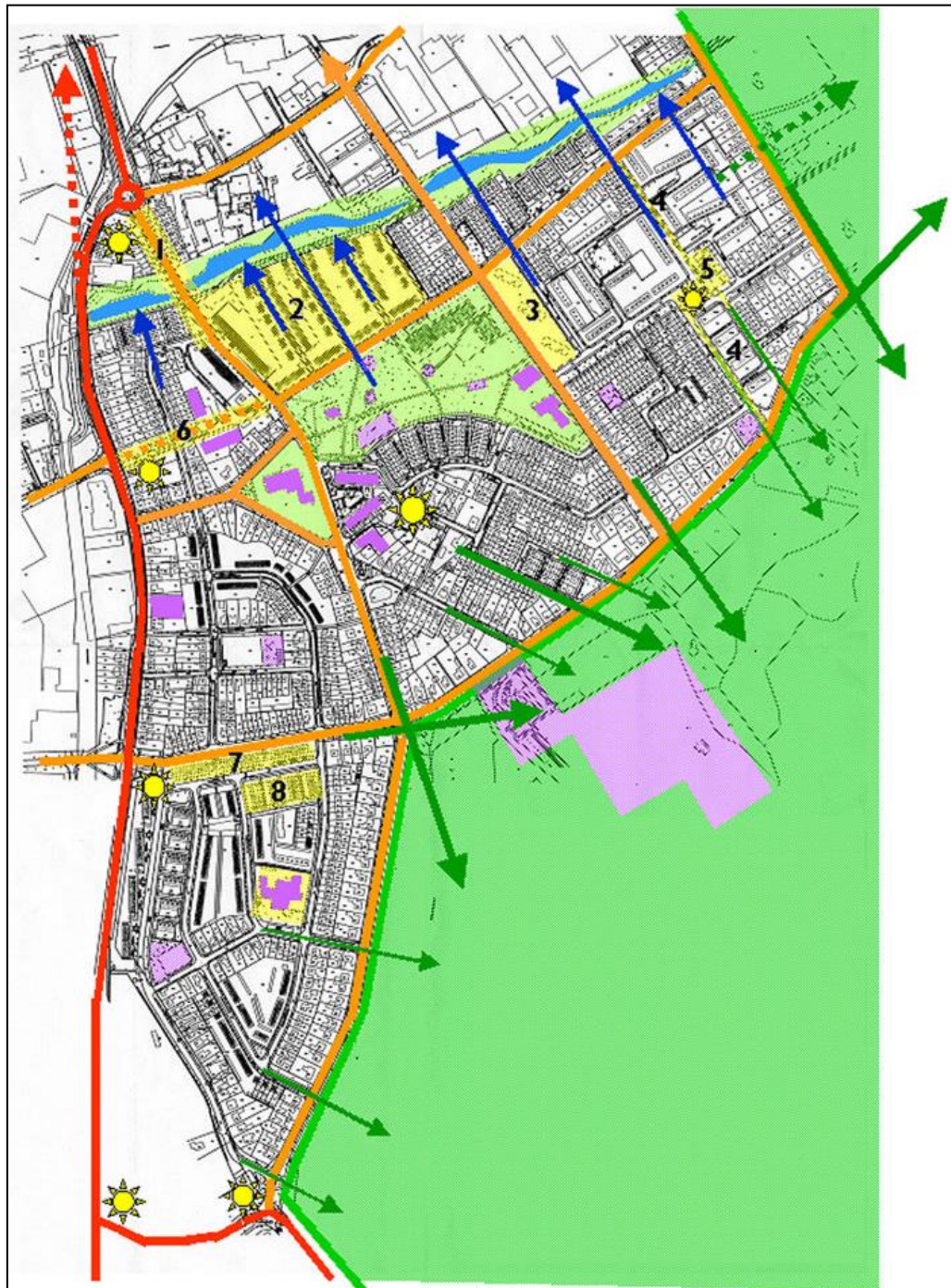
Wijkvisie Zuid-Berghuizen

Ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat is een wijkvisie (KAW architecten en adviseurs), opgesteld welke als basis dient voor een op te stellen wijkplan.

Het centrale thema uit de visie is 'verbinding'. Het betreft hier niet alleen verbinding op fysiek vlak, maar ook op sociaal vlak.

Ten aanzien van het ruimtelijk aspect gaat het om de volgende doelen:

- In stand houden/versterken groene verbinding met het buitengebied;
- Versterken relatie met en gebruiksmogelijkheden Stakenbeek;
- Versterken uitstraling invalswegen en entrees de wijk in;
- Versterken en verduidelijken van de hoofdontsluitingsstructuur in de wijk (hiërarchie);
- Aanpakken parkeeroverlast;
- Versterken verbindingswaarde en uitstraling park;
- Meer differentiatie in woningtypologie en verbetering uitstraling bebouwing.



Ruimtelijke visiekaart wijkvisie Zuid-Berghuizen bron: Kaw architecten en adviseurs

conclusie

Voornoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan voornamelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur.

5.2 Milieu

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaaï niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen.

In geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een andere geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

ontwikkelingslocatie

Voor de wijzigingslocatie welke globaal is gelegen tussen de Burgemeester Wallerstraat en de Nachtegaalstraat (maximaal 45 woningen en 200 m² aan maatschappelijke voorzieningen), is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd om inzicht te geven in het akoestisch klimaat ter plaatse.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat het gehele wijzigingsgebied buiten de 63 dB-contour ligt van de Burgemeester Wallerstraat. Wel ligt een deel van het wijzigingsgebied binnen de 48 dB-contour van de Burgemeester Wallerstraat.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door middel van de ligging van de contouren vast komen te staan dat de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de woningen haalbaar is wat het akoestisch klimaat betreft.

Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast middels een wijzigingsplan, dan zal in het kader van de benodigde wijzigingsprocedure de exacte geluidsbelasting moeten worden bepaald voor de woningen. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal in het kader van de wijzigingsprocedure dan een hogere waardeprocedure moeten worden doorlopen voor het verkrijgen van eventueel benodigde hogere waarden.

overig

Voor wat betreft het overige plangebied is in het kader van de Wgh voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

⁵ SAB (2011), Akoestisch onderzoek Wegverkeer, Oldenzaal Zuid Berghuizen. Projectnummer: 80210, 1 december 2011.

Ten zuiden van de wijk Zuid Berghuizen ligt het vliegveld Twente. Het vliegveld heeft een geluidscontour van 8 km² en een buffer van 10,6 km². Deze contour valt gedeeltelijk binnen de wijk. Binnen de geluidscontour mogen geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden gerealiseerd. Een uitzondering geldt voor bestaand geluidsgevoelige functies die worden gemoderniseerd of vervangen door andere. De geluidscontour (burgerluchtvaart) is opgenomen in het bestemmingsplan.

bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie.

ontwikkelingslocatie

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien belemmeringen zijn voor grondoverdracht en herinrichting, gezien de aangetoonde bodemverontreiniging met onbekende omvang ter plaatse van de wasplaats. De bodemkwaliteit van het overige deel van de locatie vormt geen belemmering voor de overdracht.

De gestelde hypothesen voor de overige verdachte deellocales (tankcluster, voormalige afleverzuilen, werkplaats) zijn op basis van het verkennend bodemonderzoek komen te vervallen, mede op basis van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Deze deellocales kunnen op basis van het verkennend bodemonderzoek als onverdacht worden aangemerkt. De gestelde hypothese dat het overige terrein als onverdacht kan worden beschouwd is juist gebleken en kan worden gehandhaafd.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als onverdacht kan worden aangemerkt is eveneens juist gebleken.

Op basis van de aangetoonde bodemverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de wasplaats is aansluitend aan het verkennend bodemonderzoek een nader bodemonderzoek⁷ uitgevoerd welke zich heeft gericht op de compartimenten grond en grondwater.

Uit het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Aangezien het een historisch geval van bodemverontreiniging betreft bestaat er geen directe saneringsplicht, zolang het gebruik van de locatie ongewijzigd blijft. Zodra er ter plaatse van de verontreinigingskern een herinrichting plaatsvindt, dient de bodemverontreiniging te worden gesaneerd.

Zowel het verkennend bodemonderzoek als het nader bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

⁶ Nibag Milieu en Ruimte (2009), Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Wallerstraat 39 te Oldenzaal. Projectnummer: 1000.9095, 7 juli 2009

⁷ Nibag Milieu en Ruimte (2009), Nader bodemonderzoek Burgemeester Wallerstraat 39 te Oldenzaal. Projectnummer: 1000.9095-B, 7 juli 2009

overig

Het bestemmingsplan legt voor het overige deel van het plangebied alleen de bestaande situatie vast. Voor het vastleggen van bestaande situaties is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Bij een eventuele uitbreidingen van de bebouwing, die passen binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan, wordt bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

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 het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

ontwikkelingslocatie

Bij de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het wijzigingsgebied dient rekening worden gehouden met, indien nog aanwezig, het garagebedrijf. Voor garagebedrijven geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in een rustige woonwijk een (indicatieve) aan te houden afstand van 30 m tot hindergevoelige functies. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor het gebied grenzend aan de noordzijde van het wijzigingsgebied is een nieuw plan in voorbereiding met aansluitend de bestemming Groen – Park.

overig

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

Bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen zijn overeenkomstig het huidig gebruik bestemd. Dit is mogelijk ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies gereguleerd middels normen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. In het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen grote problemen voor.

luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekende 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

ontwikkelingslocatie

Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij een woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Aangezien er ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geen sprake is van de ontwikkeling van meer dan 1.500 woningen, kan worden gesteld dat er sprake is van een plan welke "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de ontwikkelingen op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht. Voor wat betreft een eventuele omzetting naar maatschappelijke voorzieningen kan worden gesteld dat in het kader van het wijzigingsplan zal moeten worden getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit.

overig

Gezien het beheersgerichte karakter van dit deel van het bestemmingsplan kan een onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege blijven.

externe veiligheid

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing 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 (Hengelsestraat) 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 kaart op de volgende pagina). 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.

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich in het plangebied en de directe omgeving geen buisleidingen, gevaarlijke transportroutes en risicobronnen met contour bevinden. Hierdoor bevinden zich ook geen (nieuwe) kwetsbare objecten binnen risicocontouren. Het plan voldoet hiermee aan de normen voor externe veiligheid.

5.3 Water

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 vuiluitwerp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

situatie plangebied

ontwikkelingslocatie

Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie kan worden gesteld dat het uitgangspunt is om hemelwater af te koppelen en bovengronds af te voeren richting de Stakenbeek. Bij de aangrenzende Burgemeester Wallerstraat is dit recent op deze manier uitgevoerd.

In de huidige situatie is er sprake van een gemengd rioelstelsel met een goede staat van onderhoud. Voor zover bekend is er geen sprake van wateroverlast.

overig

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

5.4 Archeologie - cultuurhistorie

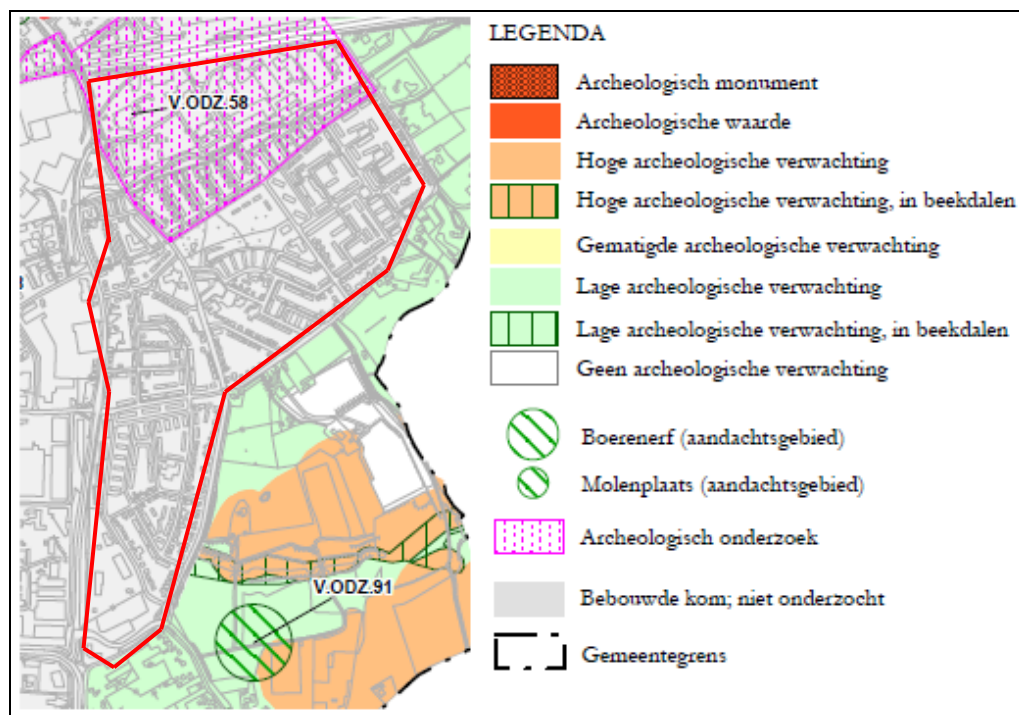
archeologie

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 strijd⁸.

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.. Het plangebied ligt in de bebouwde kom en is niet onderzocht. Dit betekent dat de archeologische verwachting onbekend is.

Ten oosten van het plangebied ligt een gebied met een lage archeologisch en ten zuidoosten een hoge archeologische verwachting.

⁸ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.



Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart met globale aanduiding plangebied (rood).

ontwikkelingslocatie

Het wijzigingsgebied, waar op grond van dit plan maximaal 45 nieuwe woningen, alsmede maximaal 200 m² aan maatschappelijke voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt ligt in een gebied waar reeds archeologisch onderzoek is verricht⁹.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied laag is, omdat eventuele vindplaatsen door de grootschalige bodemverstoring niet meer intact zijn.

Het archeologisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

overig

Het bestemmingsplan heeft voor het overige een beheersgericht karakter, waardoor niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich twee gemeentelijke monumenten:

- Een voormalig schoolgebouw (Voormalige Heilig Hartschool) aan de Havikstraat 2. Het betreft een voorbeeld van verzorgde schoolarchitectuur. Het gebouw bestaat uit een deel uit het eerste kwart van de 20^e eeuw en een naoorlogs deel haaks daarop;
- Bebouwing houtzagerij aan de Enschedesestraat 175. Het betreft een oud machienhuis en de laatst bewaard gebleven schoorsteenpijp in Oldenzaal.

⁹ BAAC BV (2004), Oldenzaal Centraal. Inventariserend en archeologisch veldonderzoek, karterende fase en historisch onderzoek. BAAC-rapport 04.088, juli 2004.

Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een karakteristiek gebouw, te weten het pand op de hoek Stakenkamplaan/Burg. Wallerstraat. Deze oorspronkelijke boerderij is nu in gebruik als clubhuis van de scouting groep.

Deze panden zijn op de verbeelding aangeduid als respectievelijk 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument' en 'karakteristiek'. In de regels zijn hier specifieke regelingen aan gekoppeld.

Overigens is bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

5.5 Flora en fauna

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

Ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal en de EHS.

ontwikkelingslocatie

Door SAB Arnhem is een quick scan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd om de haalbaarheid van de ontwikkelingslocaties ten aanzien van het aspect 'flora en fauna' te onderzoeken. In het navolgende is de conclusie uit de quick scan weergegeven.

inleiding

In het plangebied in Oldenzaal (gemeente Oldenzaal, provincie Overijssel) is de herontwikkeling van herontwikkeling van de wijk Zuid-Berghuizen beoogd. Een aantal grondgebonden woningen wordt gesloopt en er worden, onder andere, in totaal 45 nieuwe woningen gerealiseerd. Voordat deze ingreep wordt uitgevoerd, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuur-wet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied in het centrum van Oldenzaal ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 800 meter afstand. De dichtstbijzijnde EHS structuur ligt op een afstand van 500 meter (hemelsbreed gemeten).

¹⁰ Flora- en faunarapportage Zuid-Berghuizen, Oldenzaal. Projectnummer: 80210, 10 november 2011.

Gezien de aanwezigheid van tussenliggende elementen als bebouwing en wegen zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk.

soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde Steenmarter, vleermuizen, Huismus (*Passer domesticus*) en Gierzwaluw (*Apus apus*) zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied. Door middel van nader onderzoek moet bepaald worden of met de sloop van gebouwen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Tabel 1: *Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.*

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dient er nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Steenmarter: jaarrond;
- Gebouwbewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: globaal half mei - half juli (kraamkolonies) en half augustus - eind september (paarverblijven);
- Huismus: onderzoeksperiode: globaal begin april - half juli;
- Gierzwaluw: onderzoeksperiode: globaal eind april - half juli.

Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2011), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald.

Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar. Compenserende en mitigerende maatregelen moeten altijd voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde plannen worden gerealiseerd.

aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op 2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er een zolder of vliering wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden.

overig

Voorliggend bestemmingsplan is beheersgericht van aard. De op beheer gerichte bouw- en gebruiksregels hebben betrekking op percelen binnen de bebouwde kom en gaan niet gepaard met een wezenlijke uitbreiding van bouw- of gebruiksmogelijkheden. Er is daarom geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten en op het Natura 2000 gebied Landgoederen Oldenzaal en de EHS.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'flora en fauna' de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat. Ten aanzien van het wijzigingsgebied kan worden gesteld dat bij het opstellen van het wijzigingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening in ieder geval nader onderzoek naar steenmarter, gebouwbewonende vlemuis, huismus en gierzwaluw noodzakelijk is.

De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Dit betekent dat er geen sprake is van wijzigingen in de parkeerbalans.

Voor het wijzigingsgebied geldt dat bij de uitwerking voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen dat de gemeentelijke parkeernorm in acht moet worden genomen.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Voor het wijzigingsgebied is het verhaal van kosten voor de grondexploitatie pas aan de orde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

6 Procedure

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Zuid Berghuizen” heeft in het kader van de inspraak van 18 april 2012 tot en met 29 mei 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee schriftelijke reacties binnenkomen van WBO Wonen en één schriftelijke reactie van Wiggers Vastgoed B.V.

In het onderstaande zijn deze inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Samenvatting inspraakreactie WBO Wonen

- a Ter uitvoering van het Masterplan voor de Vogelbuurt wordt gevraagd om het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid voor de Vogelbuurt (wro-zone wijzigingsgebied 1) betrekking heeft te vergroten ten behoeve van de verbetering van de bereikbaarheid en het parkeren;
- b Gevraagd wordt om de realisering van nieuwe uitbouwen voor de voorgevel van de woningen die in het Masterplan zijn voorzien, mogelijk te maken;
- c WBO Wonen is van plan om de JOP in het park Stakenkamp te vervangen door een muziekkoepeel. Met het oog hierop wordt gevraagd om in het bestemmingsplan de bouw van een muziekkoepeel met een voetprint van 85 m² en een maximale bouwhoogte van 7 meter mogelijk te maken.

Reactie gemeente

- a WBO Wonen is van plan om de Vogelbuurt te upgraden/de woningen te renoveren, het openbaar gebied nieuw in te richten en mogelijk vervangende nieuwbouw te plegen. Voor zover nu bekend komt dit overeen met het masterplan Stationspark Oldenzaal Centraal en de wijkvisie Zuid Berghuizen. Beide visies gaan uit van aantrekkelijke verbindingen tussen het Stakenbeekpark en het wijkpark en van een bebouwingsrand gericht op het groengebied.
Ten behoeve van de realisering hiervan is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gedacht wordt aan een doorsteek tussen de woonstraten ter verbetering van de bereikbaarheid en het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Twee herinrichtingsvoorstellen zijn ontwikkeld, die op dit moment worden besproken tussen WBO en gemeente. Een keuze hiertussen is nog niet gemaakt. Vooruitlopende hierop is het wijzigingsgebied – overeenkomstig het verzoek van WBO Wonen – zodanig vergroot dat beide herinrichtingsvarianten helemaal binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid vallen.
- b Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om deze uitbouwen te realiseren (de uitbouwen zijn gesitueerd buiten het bouwvlak en vallen niet onder de ‘erkerregeling’). Het bouwvlak is vergroot, zodat de uitbouwen binnen het bouwvlak vallen.
- c De landelijke finale van het nationaal metselkampioenschap wordt in april 2013 georganiseerd door het Twents Carmel College. Samen met WBO Wonen is als werkstuk voor de finale gekozen voor het metselen van een muziekkoepeel in het park Stakenkamp ter vervanging van de huidige JOP.

Na 1993 (zitgroep met drie gebogen zitelementen op de Ganzenmarkt) is dit de tweede keer dat de landelijke finale in Oldenzaal wordt gehouden. Architectenbureau John Velthuis heeft hiervoor een schetsplan ontwikkeld.

De muziekkoepeel wordt volgens informatie van de WBO in ieder geval gefaseerd gerealiseerd. De 1^e fase betreft het metselen van het podium en wordt in april 2013 gerealiseerd; de 2^e fase betreft het overkappen van de koepel. De WBO is voortrekker om samen met andere maatschappelijke partners de financiering hiervan te regelen. Peiler onder de investeringsbereidheid van de WBO in het park is dat de boerderij als uitvalsbasis beschikbaar blijft voor maatschappelijke activiteiten; park en boerderij horen in de visie van de WBO bij elkaar. De WBO hoeft dit niet in eigendom te hebben, maar wil wel zekerheid dat de boerderij als uitvalsbasis voor maatschappelijke activiteiten in het park beschikbaar blijft en dus geen commerciële bestemming zal krijgen.

In het bestemmingsplan is om voornoemde redenen de bouw van een muziekkoepeel mogelijk gemaakt. Daarnaast is voor de muziekkoepeel een recht van opstal gevestigd. Randvoorwaarde hierbij is dat alle kosten (dus ook de kosten van beheer en onderhoud) voor rekening van WBO Wonen komen.

Samenvatting inspraakreactie Wiggers Vastgoed bv

- a Inspreker geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan de huidige gebruikssituatie van het pand Enschedesestraat 163 niet juist weergeeft. Aangegeven wordt dat inspreker niet alleen het pand bewoont, maar dat hier ook zijn bedrijf - projectontwikkeling-projectmanagement en handel in onroerend goed - is gevestigd. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen;
- b Het pand Enschedesestraat 163 staat op twee kadastrale percelen; het geldende bestemmingsplan laat de bouw van twee woningen op deze percelen toe. Inspreker wil in het nieuwe bestemmingsplan graag vastgelegd zien dat er na sloop van het huidige pand opnieuw twee woningen mogen worden gebouwd.

Reactie gemeente

- a Op de verbeelding is ter plaatse de aanduiding 'kantoor' opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor is toegestaan tot een maximum van 120 m²;
- b Op de verbeelding is de aanduiding opgenomen dat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het raadsvoorstel in de bijlage.

6.3 Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het vastgestelde bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Het betreft het opnemen van de bestaande ondergrondse 110 KV-hoogspanningsverbinding, het toekennen van een bedrijfsbestemming aan het perceel Enschedesestraat 113 en het aanpassen van het begrip 'lichte horeca', alsmede het opnemen van een daarmee samenhangende Staat van lichte horeca-activiteiten.