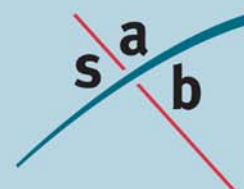


Bestemmingsplan

Oldenzaal, Denekamperstraat 30

Gemeente Oldenzaal

Datum: 20-09-2010
Projectnummer: 90834
ID: NL.IMRO.0173.BP02009-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	12
3.3	Water	18
3.4	Archeologie	19
3.5	Flora en Fauna	20
3.6	Verkeer en parkeren	22
3.7	Economische uitvoerbaarheid	22
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	27
5.1	Overleg	27
5.2	Inspraak	27
5.3	Zienswijzen	27

Bijlagen

Bodemonderzoek:

1. *Verkennd bodemonderzoek Denekamperstraat 30 te Oldenzaal uitgevoerd door NIBAG Milieu en Ruimte, projectnummer 1000.9165, 2 november 2009.*

Akoestisch onderzoek:

2. *Akoestisch onderzoek bouwplan 3 woningen Denekamperstraat Oldenzaal uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing, projectnummer 09.166b1, 23 oktober 2009.*

Onderzoek Flora en Fauna:

3. *Quickscan flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy BV, projectnummer 09106070, 7 december 2009.*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oldenzaal is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Denekamperstraat 30 in Oldenzaal te herzien. Op deze locatie is de realisatie van drie woningen voorzien.

De uit te voeren wijzigingen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied, zoals dat gelegen is in de zuidelijke hoek van de kruising Denekamperstraat en Richter Bosstraat. Bestaande bebouwing omringt het plangebied. De bestaande bebouwing bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Op onderstaande topografische kaart is de globale ligging van onderhavige locatie in Oldenzaal aangegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid op een luchtfoto. Voor de exacte aanduiding van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied (bron: gemeente Oldenzaal, '07)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel bij besluit van 11 september 2006. Het plangebied en de omringende percelen hebben de bestemming Wonen met aanduiding W2 (woningen in maximaal 2 bouwlagen).

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan. Zo is in artikel 5.1 bepaald dat het aantal woningen beperkt moet blijven tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Om de realisatie van de drie woningen mogelijk te maken, moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze noodzaak.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving.

In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijk deel van de kern Oldenzaal. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Hier en daar is een bedrijf of horecavestiging gelegen.

Noord

Ten noorden van het plangebied is de kruising Denekamperstraat / Richter Bosstraat gelegen. Aan beide wegen bevinden zich vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De hoofdbebouwing is grotendeels opgebouwd uit twee bouwlagen met kap.

Oost

Het plangebied grenst aan oostelijke zijde aan de Richter Bosstraat. Deze straat wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande en dubbele woningen. Hier komen ook drie of vier woningen aaneen voor. Ook hier is de hoofdbebouwing grotendeels opgebouwd uit twee bouwlagen met kap.

Zuid

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan tuinen van woningen aan de Denekamperstraat en de Richter Bosstraat. Op circa 50 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een horecavestiging (snackbar) aan de Denekamperstraat 22. Op circa 100 meter ten zuidwesten van het plangebied bevond zich voorheen een bouwmaterialenhandel aan de Denekamperstraat 10. Deze is inmiddels vervangen door woningbouw.

West

De Denekamperstraat vormt de westelijke plangrens en wordt gekenmerkt door voornamelijk daaraan grenzende vrijstaande en dubbele woningen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit twee bouwlagen met kap. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich achter de woningen aan de overzijde van de Denekamperstraat een tankstation aan de Oliemolenstraat 4, op circa 700 meter afstand van het plangebied.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Denekamperstraat 30 heeft een oppervlakte van circa 1.200 m². De locatie herbergt momenteel één vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 180 m². De woning, een bungalow, is opgebouwd uit witte stenen en heeft een plat dak. Aan de westzijde van de woning bevindt zich een betonnen veranda met een hoogte van 1,5 meter. In het plangebied is verder een houten schuur aanwezig met een open zijde aan de Denekamperstraat, die in gebruik is als autostalling. De tuin rondom de bebouwing bestaat uit gazon (rondom de woning) en diverse bomen en struiken, waaronder veel coniferen. In het oostelijke deel van de tuin is een vijver aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie herbergt het plangebied een geschakelde woning en één blokje twee-onder-een-kapwoningen. De huidige bebouwing en inrichting van het plangebied wordt hiertoe verwijderd.

Het perceel wordt verdeeld over drie kavels. De geschakelde woning staat op het meest noordelijke deel van het perceel. Dit deel heeft een oppervlakte van circa 500 m². De woning heeft een oppervlakte van circa 68 m² (exclusief bijgebouwen) en bestaat uit twee bouwlagen met kap. De goothoogte is 5.90 meter en de nokhoogte bedraagt 10 meter. De nokrichting staat haaks op de Denekamperstraat. De geschakelde woning heeft de voordeur en een carport aan de Denekamperstraat.

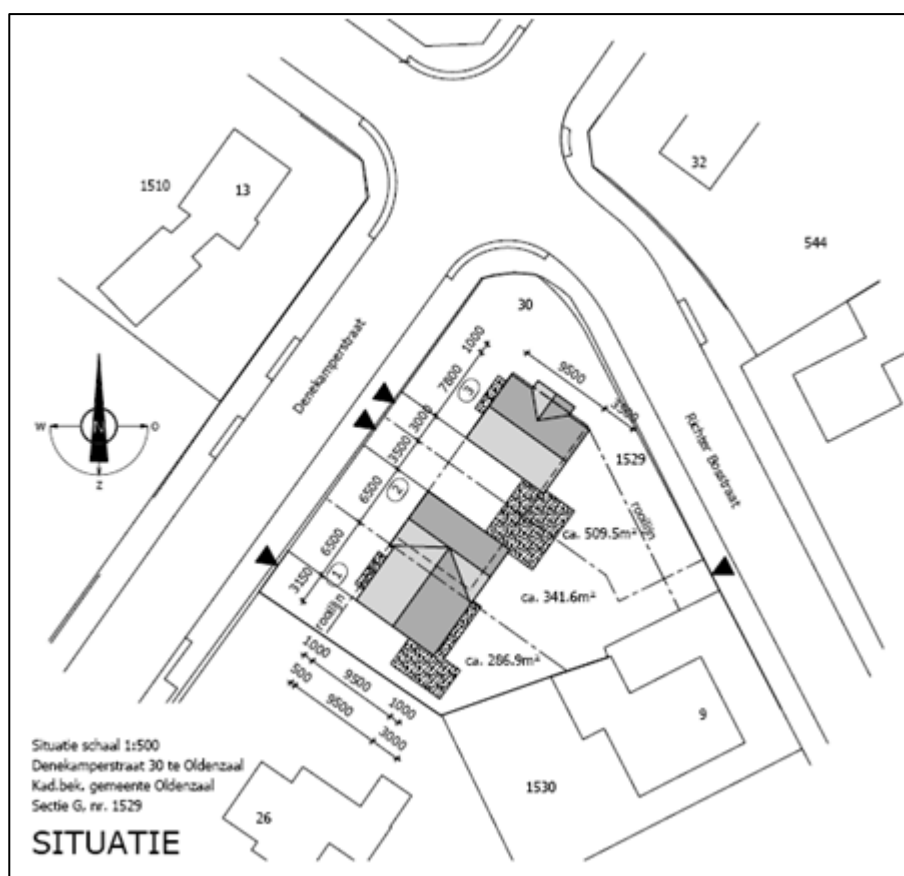
De twee-onder-een-kap woningen bestaan eveneens uit twee bouwlagen met kap en hebben ook een goothoogte van 5.90 meter en een nokhoogte van 10 meter. De nokrichting loopt evenwijdig aan de Denekamperstraat.

De oppervlakte van het gebied rondom de noordoostelijke twee-onder-een-kap woning bedraagt circa 340 m² (inclusief garage en oprit). De oppervlakte van de woning bedraagt circa 65 m² (exclusief bijgebouwen). De voordeur bevindt zich aan de Denekamperstraat. De garage voor deze woning heeft een oppervlakte van circa 22 m² en is gelegen in het westelijk deel van het perceel, met een oprit aan de Richter Bosstraat.

De oppervlakte van het gebied rondom de zuidwestelijke twee-onder-een-kap woning bedraagt circa 290 m². Op dit oppervlak staan een terras, bijkeuken en carport als optie aangegeven. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 65 m². De voordeur van de woning is gelegen aan de zuidwestzijde.



Toekomstig straatbeeld (bron: Building Design)



Toekomstige situatie plangebied (bron: Building Design)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

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

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

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

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

Conclusie

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. De realisatie van drie nieuwe woningen binnen bestaande bebouwingscontouren is een lokale aangelegenheid. De aard van de ontwikkeling is niet zodanig dat die het nationale beleid raakt.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Omgevingsvisie

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

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

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



Fragment kaart omgevingsvisie Overijssel

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Stedelijke vernieuwing moet vooral gericht zijn op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Hierbij is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor alle beoogde (maatschappelijke)functies de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd, waarbij eerst sprake is van herstructurering, transformatie of inbreiding.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan creëren van een gemengd milieu en een karakteristieke opbouw van dorp of kern. Door de herstructurering die plaatsvindt in het plangebied ontstaat een betere aansluiting bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. De ontwikkeling draagt bovendien bij aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van het plangebied en is daarmee in lijn met het provinciaal beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2025

Om de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken wil de gemeente Oldenzaal haar huidige omvang handhaven. Ondanks de demografische prognoses van bevolkingskrimp zal de trend van afnemende woningbezetting nog aanhouden, waardoor er toch moet worden gebouwd. De veranderende demografische samenstelling van de inwoners van Oldenzaal zorgt bovendien voor een permanente vervangingsbehoefte.

Mogelijkheden voor woningbouw zijn er op diverse inbreidingslocaties (>1000 woningen), waaronder Oldenzaal-Centraal (500 woningen). Daarnaast is er ruimte in De Graven Es, 3e fase (> 500 woningen). Het feit dat de bouwambitie in Oldenzaal, maar ook in heel Twente, de woningbehoefte overstijgt, vraagt om duidelijke keuzes en regionale afstemming. Met de huidige beschikbare gegevens ten aanzien van de toekomstige inwoneraantallen hebben binnenstedelijke locaties de voorkeur boven uitleglocaties.

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 "schil".

Het beleid voor dit deelgebied is 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. In de bijzondere gebieden wordt getoetst op hoge eisen van welstand in verband met de speciale karakteristiek en samenhang. Als algemene criteria voor dit deelgebied geldt onder andere het behoud van het tuinstedelijk karakter.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het beleidsuitgangspunt tot het benutten van binnenstedelijke locaties. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een betere inpassing van het perceel in de wijk wat betreft structuur en bebouwingskenmerken. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Voorliggend plan is hiermee in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Uit historisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een ondergrondse HBO tank aanwezig is geweest. De tank zou in de jaren '70 gesaneerd zijn, maar hiervan is geen bewijs aanwezig.

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door NIBAG Milieu en Ruimte, d.d. 2 november 2009, projectnummer 1000.9165.

Uit dit onderzoek kan samenvattend het volgende gesteld worden:

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde in geringe mate. De tussenwaarde wordt door geen van de parameters benaderd.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK aangetoond die de achtergrondwaarde overschrijden.
- Uit het onderzoek is niet duidelijk wat de oorzaak is van de aangetoonde verhogingen in de boven- en ondergrond.
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is in de grondmonsters van de meest verdachte laag geen verontreiniging met olieproduct aangetoond.
- Ter plaatse van peilbuis Pb1 zijn in het grondwater chemisch-analytisch licht verhoogde concentraties aan benzeen, xylenen en 'som cis-trans' aangetoond. De aangetoonde concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate. De tussenwaarde wordt door geen van de parameters benaderd. Waarschijnlijk zijn de aangetoonde licht verhoogde concentraties toe te schrijven aan de bodemverontreiniging ter plaatse van Denekamperstraat 20.
- In het grondwater ter plaatse van de tanklocatie zijn licht verhoogde concentraties aan benzeen, xylenen en raftaleen aangetoond. De aangetoonde concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate.

De tussenwaarde wordt door geen van de parameters benaderd. Gezien de overeenkomstige verhogingen in peilbuis 1 worden ook deze gehalten toegeschreven aan de bodemverontreiniging ter plaatse van Denekamperstraat 20 en niet aan de voormalige ondergrondse HBO-tank. Dit mede omdat in huisbrandolie geen/weinig aromaten worden verwerkt in tegenstelling tot bijvoorbeeld benzine.

Op basis van het verkennende onderzoek is een goed beeld ontstaan van de bodemkwaliteit in het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor grondoverdracht en herinrichting. Het wordt aanbevolen de grond die bij herinrichting vrijkomt op de eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De in het onderzoek gestelde hypothese dat de tanklocatie als “verdacht” beschouwd kan worden is niet juist gebleken. Er zijn geen aanwijzingen dat er naar aanleiding van de aanwezigheid van de ondergrondse HBO-tank bodemverontreiniging is ontstaan. Dat het plangebied voor het overige als onverdacht kan worden aangemerkt is juist gebleken, ondanks de aangetoonde lichte verhogingen in grond en grondwater. Nader onderzoek ten aanzien van de aangetoonde lichte verhogingen in conform de Wbb niet noodzakelijk.

Conclusie

Met de bodemsituatie ter plaatse dient weliswaar rekening gehouden te worden, echter het vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid/haalbaarheid van het plan. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidszones van relevante wegen (Oliemolenstraat en Denekamperstraat), als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. De rondweg ligt op ruim 210 m afstand en wordt volledig afgeschermd door een 4 m hoog geluidscherm en door een woonwijk, de geluidbelasting bij de woningen is niet relevant. Op de Richter Bosstraat geldt een snelheid van maximaal 30 km/uur. Dit betekent dat de geluidbelasting in principe niet getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering is op 23 oktober 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (in verband met het stiller worden van motorvoertuigen) met 5 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur. Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. De geluidbelasting ten gevolge van de Richter Bosstraat en Oliemolenstraat ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Reductie geluidbelasting

Om geluidbelasting te reduceren kunnen bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen worden genomen:

- Bronmaatregelen
 - In de rekenmethode is rekening gehouden met het stiller worden van voertuigen, nu en in de toekomst. Eventuele reductie op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype is mogelijk, maar vanwege de hoge kosten is het niet aannemelijk dat de wegbeheerder hiermee zal instemmen.
- Overdrachtsmaatregelen
 - Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) langs de wegen zijn niet reëel vanwege de geringe afstand tussen de weg en de woningen en omdat de hooggelegen bouwlagen niet af te schermen zijn. Bovendien is een scherm uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en zijn de kosten onevenredig hoog.
 - Maatregelen aan de gevels zijn noodzakelijk wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend. De vereiste geluidwering $GA_{k;1}$ bedraagt 29 tot 30 dB. Gekozen kan worden voor suskasten (in geval van natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel), dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels en zwaardere beglazing en een goede kierdichting in de voorgevel, of een mechanisch balansventilatiesysteem en normale beglazing.

Conclusie maatregelen

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

De ontheffingsgrond is: door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen en vervanging van bestaande bebouwing. Alle woningen hebben een geluidluwe achtergevel. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

Conclusie

Het aspect geluid vormt bij voorbaat geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen gewijzigd. Deze wijziging wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. De Wet luchtkwaliteit met onderliggende AMvB's en ministeriële regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit 2008 en diverse dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de Wet luchtkwaliteit, de bijbehorende bepalingen en maatregelenpakket wil de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. In het voorjaar van 2009 heeft de Europese Commissie ingestemd met deze Nederlandse aanpak. Concreet betekent dit dat Nederland uitstel (derogatie) heeft gekregen voor de ingangsdata voor de normen voor stikstofdioxide en fijn stof voor agglomeraties en zones die deel uit maken van het NSL. De ingangsdata zijn in Nederland als gevolg van deze derogatie opgeschoven van januari 2010 naar juni 2011 (voor fijn stof) en januari 2015 (voor stikstofdioxide). De Derogatiwet implementeert de Europese richtlijn 2008/50/EG en de derogatie in de Nederlandse wetgeving. Tevens is hiermee het NSL sinds 1 augustus 2009 in werking getreden.

De wet maakt onderscheid in aard en omvang van projecten. Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate (IBM) bij aan de luchtverontreiniging. Als dit niet het geval is, is de bijdrage van het project niet in betekenende mate (NIBM). NIBM-projecten hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. IBM-projecten moeten wel getoetst worden aan de grenswaarden. Deze projecten zullen veelal zijn opgenomen in het NSL dat tevens aantoont met welke maatregelen er in het betrokken gebied voor wordt gezorgd dat de grenswaarden worden gehaald.

Voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide betekent 3% van de grenswaarde van een stof een maximale toename van $1,2 \mu g/m^3$. Voor een aantal functies geeft de ministeriële regeling "niet in betekenende mate bijdragen" hier een cijfermatige invulling aan:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Andere functies moeten getoetst worden aan het 3% criterium.

Het plan voorziet in maximaal 3 woningen en is derhalve aan te merken als een plan in niet betekenende mate. Een nadere toetsing vanuit de Wet luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.2.4 **Bedrijven en milieuzonering**

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

Het plan voorziet in de functie wonen. De omgeving van het plangebied kent een matige functiemenging, waarbij direct naast woningen functies voorkomen als winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied aan de Denekamperstraat, die een belangrijke infrastructurele verbinding vormt tussen het centrum van Oldenzaal en de ring. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering¹ kan de directe omgeving van onderhavig plangebied daarom worden gekwalificeerd als gemengd gebied.

Tabel 1: functies in de omgeving van het plangebied

Functie	SBI-code	Richtafstand volgens VNG (uitgaande van gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot het plangebied
Garagebedrijf (zonder lpg)	SBI-code 501, 502, 504: 10 m	10 m	82 m
Restaurant	SBI-code 553: 10 m	10 m	68 m
Snackbar	SBI-code 553: 10 m	10 m	39 m

Op de hoek Denekamperstraat/Oliemolenstraat (voormalige Eshuislocatie) bevond zich voorheen een groothandel in bouwmaterialen. Op deze locatie is de bouw van 24 appartementen en één vrijstaande woning beoogd, waarvoor de juridisch-planologische kaders inmiddels zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande geldt dat de nieuwe ontwikkeling niet binnen de hindercontouren van omliggende bedrijven wordt gerealiseerd. Anderszijds worden aanwezige bedrijven niet in hun (ontwikkelings-)mogelijkheden beperkt door onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

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

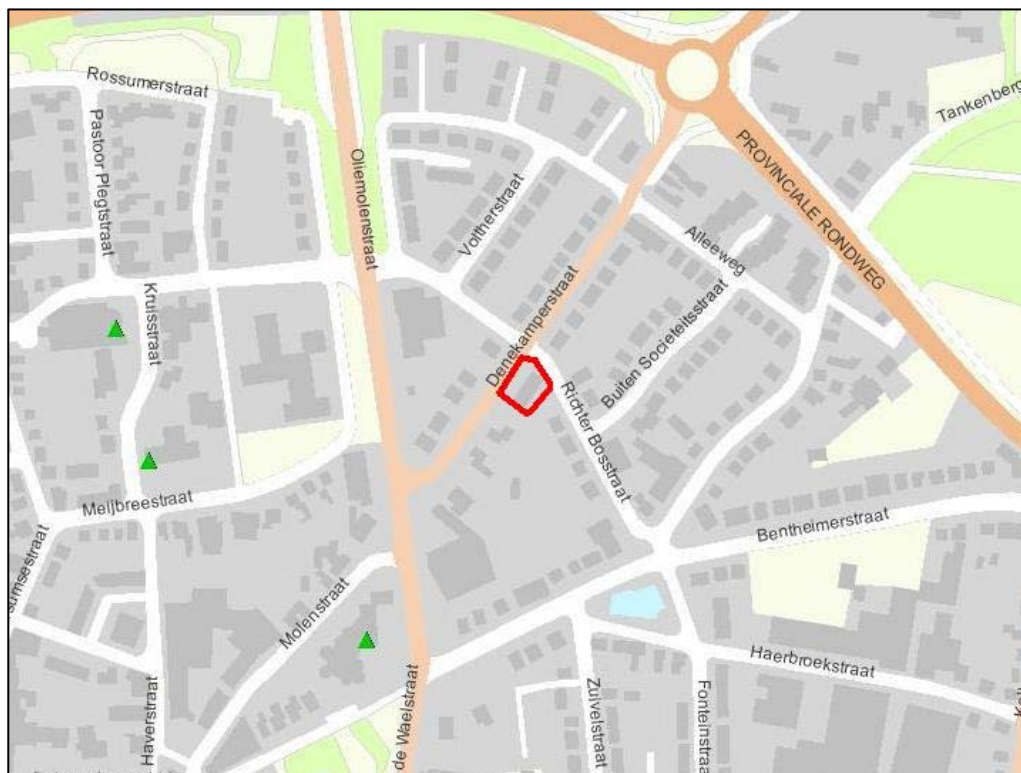
¹ VNG, Bedrijven en Milieuzonering (2009)

3.2.5 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.

Gebruik makend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente geen routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Doorgaand transport moet de bebouwde kom zoveel mogelijk vermijden. Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom zijn mogelijk, aangezien er dan geen alternatieve routes zijn. 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 binnen of nabij de grenzen van het plangebied geen risicobronnen bevinden. Binnen het plangebied bevindt zich geen tankstation met LPG.



Het plangebied op een fragment van de risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 *Beleid*

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen, dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met deze principes worden weergegeven:

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

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

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

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water rustig worden afgevoerd naar de afvoerende beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

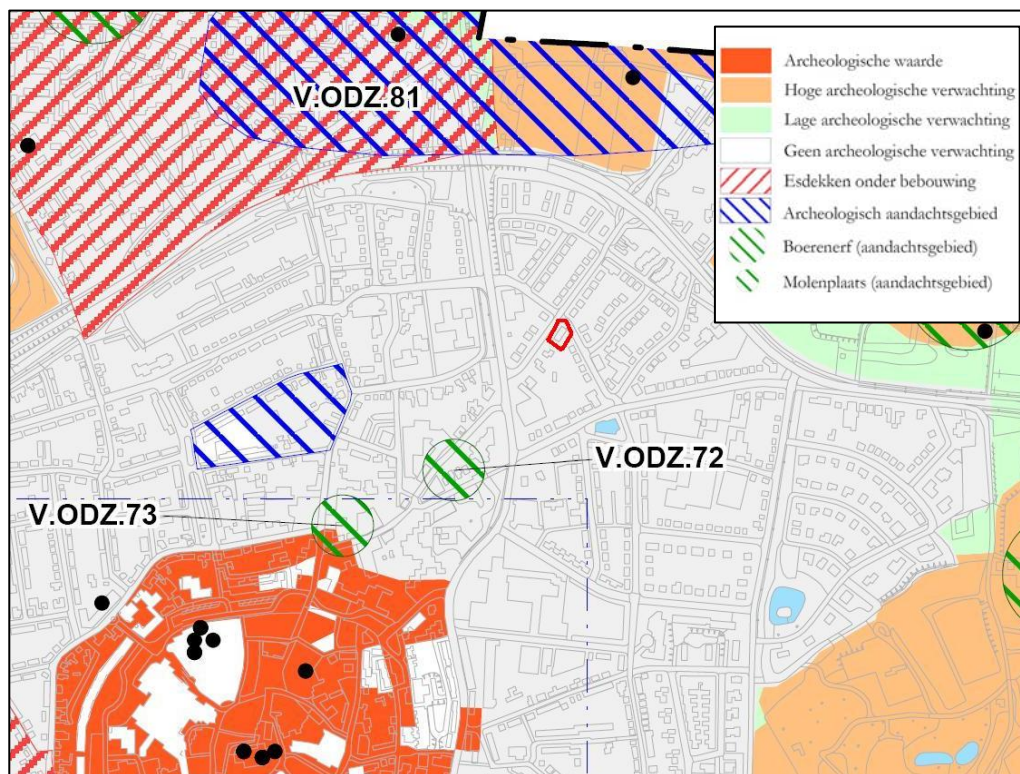
3.3.2 *Situatie plangebied*

De geplande nieuwbouw zorgt weliswaar voor enige toename van het verhard oppervlak, maar niet dusdanig dat er sprake is van een nadelig effect op de waterhuishoudkundige situatie. In de huidige situatie zijn geen problemen met wateroverlast bekend. Voor de verwerking van afvalwater wordt aangesloten op de aanwezige riolering. Voor de verwerking van afvalwater wordt aangesloten op de aanwezige riolering. Hemelwater en vuilwater dienen wel gescheiden aan het riool te worden aangeleverd.

3.4 Archeologie

In de schil rond het centrum van Oldenzaal is de verwachtingswaarde met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden op de meeste locaties niet bekend. Dit is te zien op onderstaand fragment uit de archeologische verwachtingswaardenkaart van de gemeente Oldenzaal.

Het plangebied is in de huidige situatie al bebouwd. Door deze bebouwing zijn de gronden reeds geroerd, waardoor het aannemelijk is dat er van eventueel aanwezige archeologische waarden geen sprake meer is.



Plangebied op archeologische verwachtingswaardenkaart (bron: gem. Oldenzaal)

Conclusie

Doordat er sprake is van reeds aanwezige bebouwing kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.5 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. In dit kader is door Econsultancy B.V. in december 2009 een quick-scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). De conclusies uit deze quickscan worden hieronder toegelicht.

3.5.1 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 de beschermde gebieden.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Circa 750 meter ten noordoosten ligt het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal".

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied ligt niet in een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied behorend tot de EHS. De dichtstbijzijnde delen van de EHS zijn enkele bosjes in het buitengebied van Oldenzaal, op circa 400 meter afstand.

Conclusie

Gelet op de ingreep, het bouwen van enkele woningen op een bebouwd perceel binnen de bebouwde kom, en de afstand tot natuurgebieden worden geen directe of indirecte effecten verwacht op het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" of op de Ecologische hoofdstructuur.

3.5.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. 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.

Uit de quick-scan kan het volgende geconcludeerd worden:

- De tuin van het plangebied is door de aanwezige bomen en struiken geschikt voor verschillende broedvogels. Vooral de groenblijvende coniferen kunnen broedgelegenheid bieden.
- De bungalow is door het platte dak ongeschikt voor broedvogels. De bebouwing in het plangebied is tevens niet geschikt voor het vormen van vleermuiskolonies.
- Er zijn geen sporen (uitwerpselen of prooiresten) aangetroffen die duiden op een vaste rust- of verblijfplaats van de steenmarter.
- De vijver in het plangebied vormt een geschikte habitat voor algemene amfibieënsoorten, zoals de bruine kikker en de gewone pad.
- Voor de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat. Overige soorten zijn ook op basis van verspreidingsgegevens of verblijfsindicaties niet te verwachten in het plangebied.

3.5.3 Zorgplicht

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet is altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uit-

voeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;

3.5.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. De aanwezigheid van strikt beschermde soorten ligt niet voor de hand.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

De quickscan flora en fauna is opgenomen in de bijlage

3.6 Verkeer en parkeren

In de ontwikkeling wordt bij elke woning parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Twee woningen sluiten aan op de Denekamperstraat en een woning sluit aan op de Richter Bosstraat. Gelet op de capaciteit van beide wegen en de geringe toevoeging van verkeersbewegingen als gevolg van de uitvoering van het plan, vormt ook het aspect ontsluiting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet gemaakt waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst in de zin van de Grexwet afgesloten, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is.

Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst tegemoetkoming in schade getekend. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht gegarandeerd en het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Derhalve zal door de gemeente geen exploitatieplan worden opgesteld.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beper-

kingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent twee bestemmingen, te weten de bestemming Tuin en de bestemming Wonen.

Tuin (artikel 3)

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

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

Wonen (artikel 4)

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande, al dan niet twee-aaneengebouwde woningen, waarbij geldt dat er in totaal maximaal 3 woningen zijn toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor bijbehorende bijgebouwen, tuinen en erven. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 6 m, respectievelijk 10 m.

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

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Overleg

Op 16 november 2009 heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden van het plangebied. Hierbij zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld te reageren op de plannen.

5.2 Inspraak

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de inspraakreacties opgenomen.

5.3 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen opgenomen