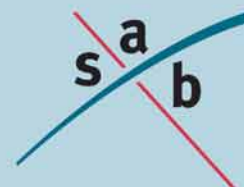


Bestemmingsplan

Sparstraat/Lindestraat

Gemeente Oldenzaal

Datum: 19 november 2009
Projectnummer: 80864
ID: NL.IMRO.0173.BP03017-va01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	Het plan	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Beschrijving omgeving en plangebied	3
2.3	Planbeschrijving	4
3	Haalbaarheid van het plan	6
3.1	Beleid	6
3.2	Milieu	8
3.3	Water	12
3.4	Flora en fauna	15
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	16
3.6	Verkeer en parkeren	17
3.7	Economische uitvoerbaarheid	17
4	Wijze van bestemmen	18
4.1	Opzet van het plan	18
5	Procedure	21
5.1	Overleg	21
5.2	Inspraak	21
5.3	Zienswijzen	21

Separate bijlagen

- Bijlage 1: bodemonderzoek
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: quick scan flora en fauna

1 Inleiding

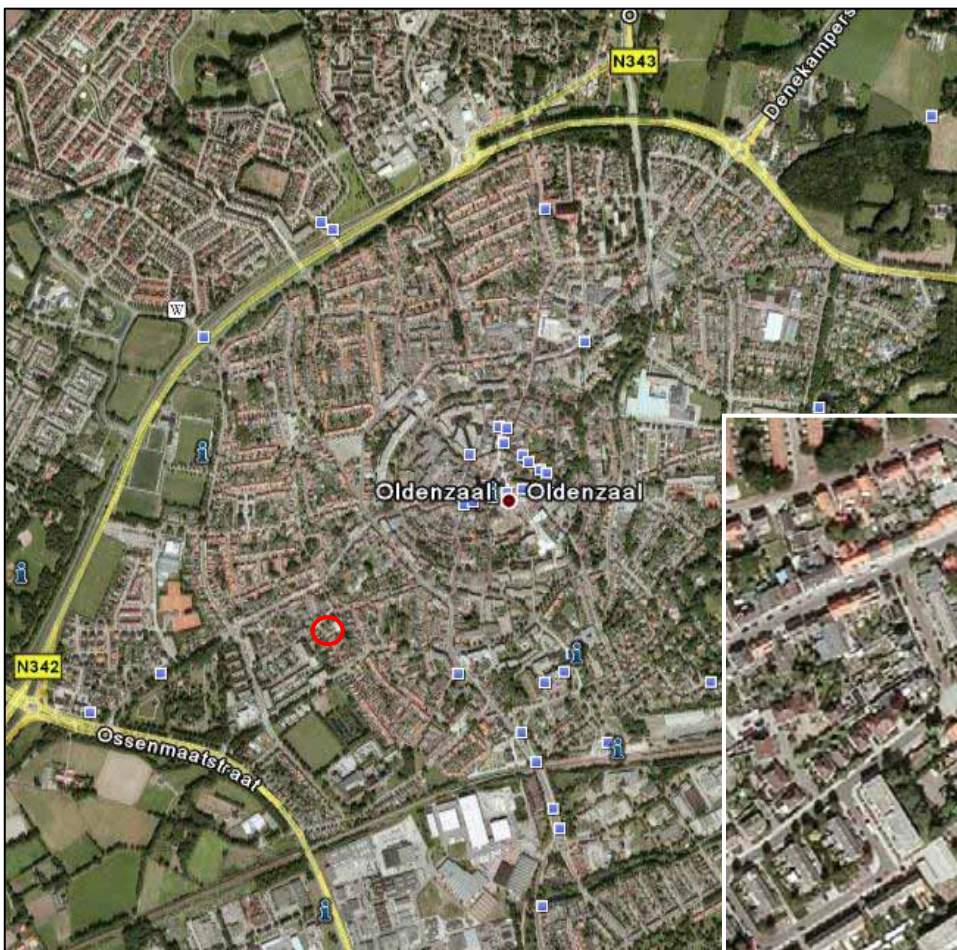
1.1 Aanleiding

De gemeente Oldenzaal is voornemens om op twee aangrenzende locaties in Oldenzaal, aan de Sparstraat en Lindestraat, in totaal drie woningen te realiseren. De woningen komen in de plaats van een voormalig garagebedrijf.

Het betreffende plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal '64". Voor de ontwikkeling is een bouwplan vervaardigd. De beoogde ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Oldenzaal en maakt deel uit van de wijk Carmel-Inslag. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de Sparstraat (westzijde), Lindestraat (noordzijde) en bestaande bebouwing in de vorm van woningen (noordwest-, oost- en zuidzijde). Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied. Voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding bij het bestemmingsplan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldend bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal '64". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 22 mei 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 maart 1965. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van woningen. Aangezien dit niet past binnen de huidige bestemming is voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk om de functieverandering en de beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Sparstraat" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting van voornoemd bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven, alsmede de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hoofdstuk 5 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de schil van de kern Oldenzaal. In de nabije omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing aanwezig. In dit deel van Oldenzaal is het plangebied één van de weinige locaties die geschikt is als inbreidingslocatie. Hierbij is het van belang dat de voorgenomen inbreiding past binnen het karakter en schaal van de woningen in de directe omgeving.

2.2 Beschrijving omgeving en plangebied

Het plangebied betreft zowel een locatie aan de Sparstraat als de Lindestraat. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit woningen. De meeste woningen zijn uitgevoerd in twee bouwlagen, waarbij de bovenste verdieping wordt afgedekt middels een zadeldak of schilddak. De gevels zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen. Het bebouwingsbeeld is vrij divers. Naast aaneengesloten bouwblokken komen ook vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen voor.

Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit een aantal opstallen van een voormalige garage en verhard terrein. In het noorden, langs de Lindestraat, zijn enkele groenelementen aanwezig.

Onderstaande luchtfoto geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

Verkeersstructuur rondom het plangebied

Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten, namelijk op de Sparstraat en de Lindestraat. De Sparstraat ontsluit in noordelijke richting op de Hengelsestraat en in zuidelijke richting op de Lyceumstraat. De Lindestraat ontsluit in westelijke richting op de Titus Brandsmastraat en in oostelijke richting op de Nieuwstraat. Naast bestemmingsverkeer worden de Sparstraat en de Lindestraat ook gebruikt door het doorgaande verkeer uit nabij gelegen woongebieden.

2.3 Planbeschrijving

Na de amovering van de huidige bebouwing in het plangebied is de locatie geschikt voor een nieuwe functie. Gezien de omgeving, die met name wordt gevormd door woningen, wordt de woonfunctie op deze locatie zeer passend geacht. Het plan bestaat uit de realisatie van drie woningen in de vorm van een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. De vrijstaande woning is beoogd aan de Sparstraat en de twee-onder-één-kap woning aan de Lindestraat.

Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van de toekomstige situatie weer-gegeven.



Plattegrond plangebied toekomstige bebouwing

bron: Building Design Architectuur B.V.

De bebouwing in het plangebied krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De twee-onder-één-kap en vrijstaande woning worden afgedekt met een schilddak. De massa, vormgeving en architectuur van beide gebouwen komen hiermee overeen met de bebouwing in de naaste omgeving van het plangebied.

Ook kan worden gesteld dat beide woningen gerealiseerd worden in de rooilijn van de bestaande, naastgelegen bebouwing.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het bouwplan weergegeven.



Indicatie voorgevel toekomstige bebouwing Lindestraat

bron: Building Design Architectuur B.V.

Geconcludeerd kan worden dat met de realisatie van dit plan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die zowel qua functie als qua ruimtelijke uitstraling een verbetering oplevert ten opzichte van de huidige situatie.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte¹

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

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

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

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

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Overijssel 2000+

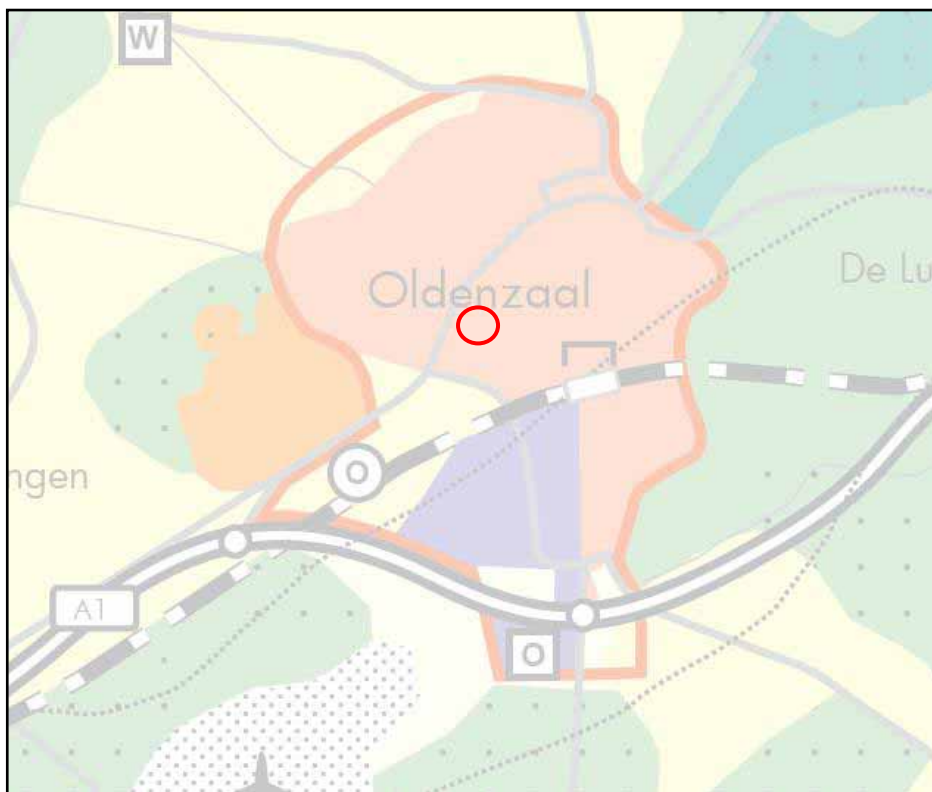
Het planologisch beleid van de provincie Overijssel is verwoord in het streekplan Overijssel 2000+. Op de functiekaart van dit streekplan is te zien dat het plangebied de functie 'bestaand stedelijk gebied' heeft. Op de afbeelding op de volgende pagina is een fragment van de functiekaart opgenomen.

Oldenzaal vervult vanuit het verleden voor het noordoostelijk deel van Twente een verzorgingsfunctie die blijkt uit omvang en kwaliteit van onderwijs-, markt-, winkel-, culturele, sport-, gezondheids- en openbaar vervoervoorzieningen. Daarnaast biedt Oldenzaal complementair aan Enschede en Hengelo belangrijke werkgelegenheid in Twente.

Ruimtelijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Oldenzaal nadrukkelijk ingekaderd door een aantal belangrijke omgevingsfactoren (natuur- en landschapskwaliteiten, rail- en weginfrastructuur en het vliegveld Twente). Dit heeft ertoe geleid dat er in de omgeving van Oldenzaal verschillende belemmeringenlijnen

¹ Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

liggen. Dit betekent dat de gemeente de aanwezige ruimte zeer zorgvuldig moet benutten en ook het accent meer zal moeten leggen op oplossingen in het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan komt tegemoet aan deze doelstelling.



Fragment functiekaart provincie Overijssel

Oldenzaal vervult een verzorgende rol voor Noordoost-Twente en wordt in het streekplan gekenmerkt als een grotere kern. Deze kernen hebben in het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie en krijgen hierop toegesneden ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen, werken en voorzieningen. De provincie stelt ten aanzien van deze kernen de volgende doel- en taakstellingen:

- accent op bundeling van wonen, werken en regionale voorzieningen in het stadsgewest Twente;
- de ontwikkeling van de economische functie, door een adequaat aanbod van kantoren- en bedrijvenlocaties, gericht op een versterkte groei en verbreding van de werkgelegenheid met name in het stadsgewest Twente;
- binnen het stadsgewest wordt in het gebied tussen Almelo en Borne een groene buffer vrijgehouden van stedelijke ontwikkelingen als een geleding in het stadsgewest en als brede ecologische verbinding tussen Noordoost-Twente en Zuidwest-Twente;
- binnen de bandstedelijke ontwikkeling worden voorts ecologische verbindingzones ontwikkeld en in de steden worden groene longen en stadsparken beschermd en waar mogelijk verder ontwikkeld;
- versterking van de functionele samenhang van Enschede en Hengelo/Borne;
- in het stadsgewest worden nieuwe bedrijventerreinen in onderling verband en afstemming ontwikkeld;
- bij de ontwikkeling van de woningbouw in het stadsgewest ligt het accent op toevoeging van hoogwaardige woonmilieus.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Oldenzaal Programma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009

Onderhavig plangebied is niet specifiek genoemd in het Programma Stedelijke Vernieuwing van de gemeente Oldenzaal, maar draagt, hetzij op kleine schaal, wel bij aan één van de in de nota genoemde prestatievelden voor stedelijke vernieuwing, te weten zorgvuldig ruimtegebruik.

In de nota wordt gesteld dat de gemeente veel werkt aan herstructureringsprojecten op het gebied van woningbouw. Waar het gaat om locaties die van functie veranderen is er sprake van verdichting. In totaal is daarmee een capaciteit van 1.000 woningen in voorbereiding. Waar het gaat om herstructureringslocaties met de huidige functie wonen, streeft de gemeente naar terugkeer van minimaal hetzelfde aantal woningen.

Welstandsnota Oldenzaal

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Verspreid in de gehele schil hebben veel bijzondere voorzieningen een plaats gekregen. De kleinschalige bedrijven en ambachten die in de woonbuurten geïntegreerd waren zijn inmiddels deels verplaatst en vervangen door woonbebouwing. Op verschillende terreinen in dit deelgebied zullen ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en, wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich in stedelijk gebied. De realisatie van voorliggend plan past binnen de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en er wordt gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. De realisering van woningen aan de Sparstraat/Lindestraat komt tegemoet aan het versterken van de woonomgeving. Tegelijkertijd wordt een storend element in de overwegende woonomgeving vervangen, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan levert daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit als inbreidingslocatie in Oldenzaal.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde situatie. Daarom is in het plangebied door Lankelma Geotechniek Almelo b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

2 Lankelma Geotechniek Almelo b.v., 2^e kwartaal 2009, Verkennend bodemonderzoek locatie Sparstraat 21 te Oldenzaal, projectnummer: 27094

De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek vormt de voorgenomen ontwikkeling van het perceel tot woonlocatie. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie, om vast te stellen of deze geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling van het terrein.

Op basis van het vooronderzoek en het locatiebezoek zijn twee verdachte deelloccaties onderscheiden;

- Deelloccatie A: werkplaats;
- Deelloccatie B: voormalig tankstation.

In de grond is bij boring B5 een matige tot sterke olie-waterreactie waargenomen. De bodem is plaatselijk puinhoudend. Tevens is op de locatie kolengruis aangetroffen. Aan het oppervlak van de locatie en aan de uitkomende grond zijn verder geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem. De bodem op het onderzoeksterrein bestaat tot de maximaal verkende diepte van 3,0 m-mv. grotendeels uit (zeer fijn) zand.

De minerale olie(producten) in de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank en de voormalige afleverpomp zijn te relateren aan de betreffende voormalige bedrijfsactiviteiten. Voor deelloccatie A geldt dat geen van de onderzochte stoffen in een gehalte c.q. concentratie boven de streefwaarde is aangetoond, waardoor de onderzoekshypothese “verdachte” locatie dient te worden verworpen. Voor deelloccatie B geldt dat in de minerale olie(producten) in de grond en het grondwater in een gehalte c.q. concentratie boven de streefwaarde zijn aangetoond, waardoor de onderzoekshypothese “verdachte” locatie kan worden aangenomen. Er zijn geen stoffen in gehalten boven de T-waarde aangetoond. Dit houdt in dat op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater brengen geen risico's met zich mee. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de hypothese ‘verdacht’ formeel moet worden aangenomen. De locatie is niet geheel vrij van bodemverontreinigingen. Desondanks vormt dit geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het plangebied. Dit houdt in dat op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

3.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. De geluidsbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden.

De wegen die direct om het plangebied liggen hebben een 30 km/u regime. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van deze wegen. Door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. 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 met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de geplande woningen wordt niet overschreden. Er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen aan de gevels noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Plannen die 'niet in betekenende 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. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare BVO kantoren.

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 Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering (27 februari 2009), Akoestisch onderzoek bouwplan woningen Lindestraat Oldenzaal, projectnummer: 09.038b1

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Toetsing aan een goede ruimtelijke ordening

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en gevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied. Anderzijds worden bestaande bedrijven niet in hun (ontwikkelings-)mogelijkheden beperkt door onderhavige ontwikkeling. Tegenover de woning aan de Sparstraat 21 bevindt zich een winkel. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijvent en milieuzonering' geldt hiervoor een indicatieve minimaal aan te houden afstand van 10 m. Aan deze afstand wordt in onderhavige situatie voldaan. Hierdoor ontstaan geen mogelijke beperkingen voor de bouw van de drie woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het plan.

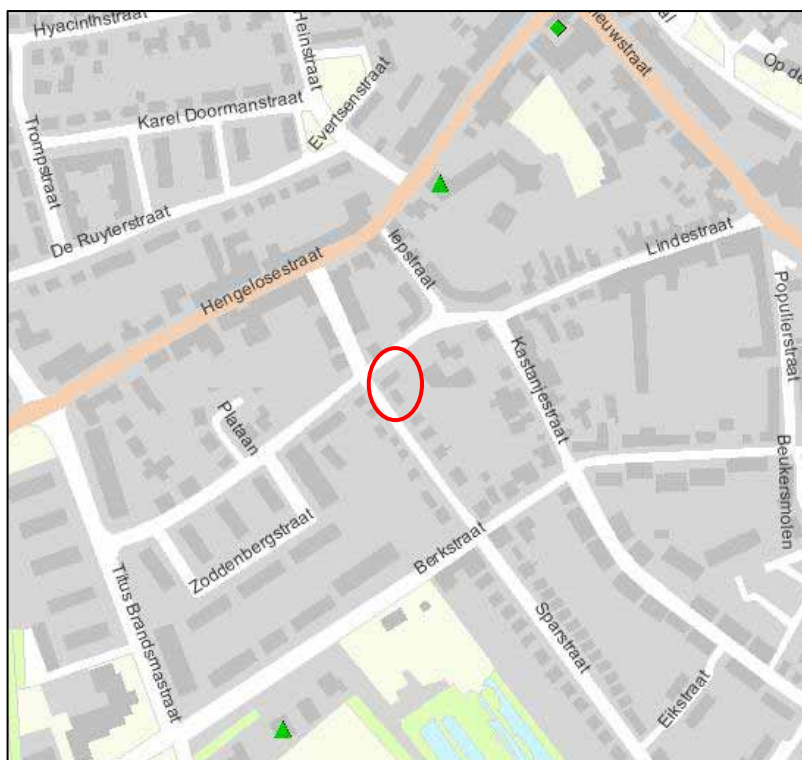
3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Stationaire bronnen

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de omgeving (binnen 400 meter) van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. De afbeelding op de volgende pagina toont een fragment van de provinciale risicokaart.

4 Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007, ISBN: 9789012117333



Uitsnede risicokaart provincie Overijssel

www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

Over de Hengelosestraat en de Nieuwstraat worden mogelijk gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor onderhavig plan vormen deze routes echter geen belemmering.

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter vanaf de spoorlijn Hengelo-Duitsland. Tussen het plangebied en de spoorlijn is een aantal kwetsbare objecten gesitueerd. Gezien de grote afstand en de tussenliggende objecten worden wat betreft externe veiligheid geen problemen verwacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor onderhavig plan.

3.3 Water

3.3.1 Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land door het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zo veel mogelijk in tact blijven.

3.3.2 Streekplan Overijssel 2000+

Bij de planvorming (locatiekeuze en inrichting) dienen waterhuishoudkundige aspecten een medebepalende rol te spelen. Dit betreft vooral het voorkomen van een verdere aantasting van de veerkracht van watersystemen en het realiseren van de streefbeelden voor het te voeren waterbeheer uit het Waterhuishoudingsplan. Gemeenten zullen hieromtrent de waterschappen in een vroeg stadium moeten betrekken.

3.3.3 Waterbeheerplan Regge & Dinkel

Het beleid van het waterschap Regge & Dinkel is verwoord in het concept waterbeheerplan 2010-2015⁵. Het waterschap is verantwoordelijk voor een optimaal waterbeheer en voor de instandhouding van het voor Twente karakteristieke bekenstelsel. Dat betekent dat het waterschap ervoor zorgt dat het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en kwantitatief aansluit bij het maatschappelijk gebruik van de grond.

Stedelijk waterbeheer

De gemeenten en waterschappen in Rijn-Oost werken samen aan het oplossen van knelpunten in het stedelijk waterbeheer. De basis hiervoor is het vernieuwde Nationaal Bestuursakkoord Water. Het waterbelang in procedures voor bestemmingsplannen wordt behartigd via de watertoets. De doelstelling voor het stedelijk waterbeheer is: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het geactualiseerde NBW.

Situatie waterschap Regge en Dinkel

In de afgelopen periode zijn 15 stedelijke waterplannen opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en waterschap over bestaand stedelijk water en over welke randvoorwaarden gelden in nieuw stedelijk gebied. Ook is het stedelijk water van 5 van de 17 gemeenten in het beheergebied overgenomen. Waterschap Regge en Dinkel voert in de periode 2010-2015 deze plannen en maatregelen uit:

- opstellen van waterplannen met gemeenten;
- met gemeenten de gewenste streefbeelden (functies) toekennen aan stedelijk water en deze actief met burgers communiceren;
- onderzoeken of streefbeelden in ruimtelijke plannen vastgelegd kunnen worden en of dit wenselijk is;
- opstellen van BOP's (beheer en onderhoudsplannen) voor stedelijk gebied, zodat het gewenste streefbeeld wordt bereikt en gehandhaafd;
- gevraagd en ongevraagd adviseren over uitvoeringskwesties op basis van bestaande waterplannen en over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- samenwerken met gemeenten om burgers bewust te maken van waterkwaliteit (overstorten), waterrecreatie en de mogelijkheden tot waterbeleving;
- bevorderen van het ontkluizen van stedelijk water.

⁵ Het concept waterbeheerplan Regge & Dinkel heeft van 22 december 2008 tot 16 februari 2009 ter inzage gelegen.

3.3.4 Waterplan gemeente Oldenzaal

Het gemeentelijk waterplan is opgesteld in samenwerking met verschillende afdelingen van de gemeente, het waterschap Regge & Dinkel en waterleidingmaatschappij Vitens. In het waterplan komen alle aspecten van water aan bod. Het is een plan op hoofdlijnen dat is opgesteld met de bestaande kennis en informatie.

Uit het waterplan blijkt dat Oldenzaal is gelegen op de stuwwal Oldenzaal-Enschede en het watersysteem maakt deel uit van het Regge-systeem. De bodemstructuur in de stuwwal is gelaagd met onderin een dichte keileemlaag. Het grondwater dat infiltreert, zal naar beneden stromen en zal aan de teen van de stuwwal in de vorm van kwel weer aan het oppervlak komen. Hier ontstaan de beken en precies in dit gebied is Oldenzaal gelegen. 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 en riolering komen aan bod. De kerngedachte van het waterplan is 'de lusten van het water benutten, maar eerst de lasten aanpakken'.

De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer. Er is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033 op basis van een inhoudelijke workshop en de volgende principes:

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

Het product hiervan is een waterplan waarin 12 projecten geformuleerd zijn, met samen ruim 30 maatregelen. Bij de projecten zal gekeken worden hoe verder gewerkt kan worden om het eindbeeld te realiseren binnen de financiële en maatschappelijke mogelijkheden. De volgende 12 projecten zijn geformuleerd:

- optimalisatie en terugdringen vuilemissie riolering;
- inrichting Stakenbeek/Zuid-Berghuizen;
- saneren ongezuiverde lozingen buitengebied (voor 2005);
- grondwater;
- open water/vijvers De Graven Es en De Thij;
- samenwerking en service;
- bluswater;
- beheer;
- schoonwaterafvoer/-stelsel/ afkoppelen;
- inrichting Stakenbeek Hazewinkel;
- hergebruik;
- bodem- en grondkwaliteit.

3.3.5 Randvoorwaarden plangebied

Bij het realiseren van de nieuwe bebouwing moet sprake zijn van een gescheiden riolering. Hierbij wordt het vuile afvalwater gescheiden afgevoerd van het hemelwater. Indien mogelijk gaat de voorkeur uit naar infiltratie van dit schone hemelwater. Gezien het feit dat het verharde oppervlak in het plangebied per saldo afneemt en er op dit moment geen wateroverlast bekend is, is het aannemelijk dat de nieuwe situatie geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals het realiseren van woningen, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet en voor gebiedsbescherming is onder andere de Natuurbeschermingswet van toepassing.

Hiertoe is door Econsultancy bv in maart 2009 een quick scan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Uit deze quick scan kan worden geconcludeerd dat de beplanting op de onderzoekslocatie onderkomen biedt aan algemene broedvogels. De bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of voor steenmarter. Broedvogels in de bebouwing zijn in de komende seizoenen niet uit te sluiten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Het laten uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval in de bebouwing voor aanvang van de sloopwerkzaamheden of de werkzaamheden in de winter uitvoeren, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Voor de beplanting in de tuin is een dergelijke controle praktisch gezien niet mogelijk en het verwijderen buiten het broedseizoen is de enige reële mogelijkheid.

Wat betreft de gebiedsbescherming kan worden gesteld dat de EHS niet zal worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

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

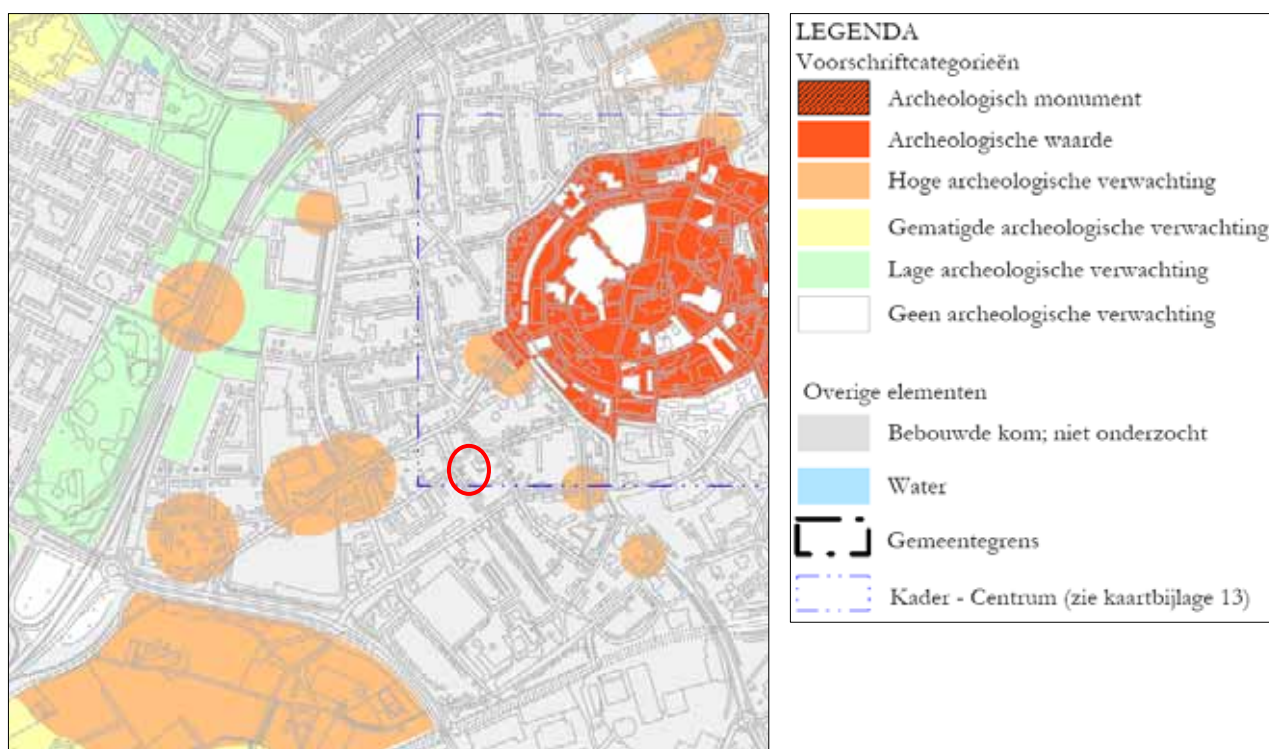
⁶ Econsultancy (2009), Quickscan flora en fauna Sparstraat 21 te Oldenzaal. Gemeente Oldenzaal.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw was Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd⁷.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is het plangebied niet gekarteerd. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Overijssel een hoge archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. De gemeente Oldenzaal beschikt echter over een meer concrete kaart dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, namelijk de Archeologische Beleidsadvieskaart.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart Oldenzaal

Vóór vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan op het gebied van archeologie punt uitvoerbaar is. De gemeentelijke beleidsadvieskaart geeft aan dat het plangebied behoort tot dat deel van de bebouwde kom dat niet is onderzocht.

In onderhavige situatie kan echter worden gesteld dat er sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing. Aannemelijk is dat bij het bouwrijp maken van de locatie de gronden reeds dusdanig zijn geroerd dat er geen sprake meer kan zijn van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

⁷ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal

3.5.2 Cultuurhistorie

Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat in en nabij het plangebied geen elementen aanwezig zijn die een cultuurhistorische waarde hebben en waarvan de cultuurhistorische waarde zou kunnen worden aangetast.

3.5.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De nieuwe woningen worden voor autoverkeer ontsloten op de Sparstraat en de Lindestraat. Deze wegen hebben een functie als ontsluitingsweg voor de wijk. Naar verwachting gaat het verkeer, afkomstig van de nieuwe woningen zonder problemen op in het huidige verkeersbeeld. Bovendien kent de toekomstige functie een minder verkeersaantrekkende werking dan de voormalige functie (garage).

3.6.2 Parkeren

Gesteld kan worden dat voor alle woningen de mogelijkheid bestaat om op eigen terrein te parkeren. Hiermee is voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van dit plan.

3.6.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De ambtelijke kosten worden via de legesverordening gedekt. Mogelijke planschadevergoeding wordt geregeld met een planschadeovereenkomst. Voor de uitvoering van dit plan zal er een exploitatieovereenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Op grond van het bovenstaande kan worden aangenomen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Sparstraat bestaat uit een verbeelding, regels en een plan-toelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de bestemmingen die 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, ontheffingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een aanlegvergunning worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, ontheffings- 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;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 7 (algemene gebruiksregels) wordt hiertoe verwezen naar artikel 7.10 eerste lid Wro, waarin een verbod is opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De ontheffingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

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.

de bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de bestemmingen "wonen" en "tuin". Deze bestemmingen hebben betrekking op maximaal twee dubbele woningen en één vrijstaande woning.

Voor de woningen zijn op de verbeelding ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen.

Omdat onbeperkte bouwmogelijkheden stedenbouwkundig niet gewenst zijn en bovendien kunnen leiden tot aantasting van het woongenot voor omwonenden, is in de bouwregels echter een aantal beperkingen gesteld. Deze beperkingen bestaan onder andere uit een maximum aan het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de

voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Binnen de bestemming "wonen" zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffing kan onder ander worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in de categorieën 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is. Daarnaast kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van een dakopbouw tot een goothoogte van maximaal 8,40 meter, het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze ontheffingsbevoegdheden zijn vooral bedoeld om maatwerk te kunnen leveren in bijzondere (reeds afwijkende) situaties.

Voortuinen, behorende bij de woonfunctie, zijn bestemd tot "tuin". Uitbouwen, in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mogen binnen deze bestemming onder voorwaarden worden gebouwd.

5 Procedure

5.1 Overleg

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

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. In een separate bijlage worden te zijner tijd de overlegresultaten opgenomen.

5.2 Inspraak

Gesteld kan worden dat de direct omwonenden reeds zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer.

5.3 Zienswijzen

In een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.