

Bestemmingsplan Zuid Berghuizen, Vogelbuurt Toelichting

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2014-07-22
Plan identificatie: NL.IMRO.0173.BP07011-va01

Gemeente Oldenzaal
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.4 Opzet bestemmingsplan.....	4
2 Bestaande ruimtelijke situatie	3
2.1 Ruimtelijke karakteristiek.....	3
3 Planbeschrijving.....	5
3.1 Stedenbouwkundige opzet.....	5
4 Verantwoording bestemmingskeuze.....	7
4.1 Opzet van het plan	7
4.2 Bestemmingen	8
5 Haalbaarheid van het plan	11
5.1 Beleid.....	11
5.2 Milieu	20
5.3 Water	22
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	22
5.5 Flora en fauna	23
5.6 Verkeer en parkeren.....	23
5.7 Economische uitvoerbaarheid	23
6 Procedure	25
6.1 Inspraak.....	25
6.2 Overleg	25
6.3 Zienswijzen.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de in de wijk Zuid Berghuizen gelegen kleine vogelbuurt heeft de WBO het initiatief genomen om te komen tot een opwaardering van bebouwing en openbaar gebied. Al in 2012 is de WBO begonnen met het verbeteren van de woonkwaliteit in en om de woningen. Als eerste is er groot onderhoud aan de binnenzijde van de woningen uitgevoerd en zijn de woningen volledig geïsoleerd. Om de toegankelijkheid te verbeteren zijn bij de rijenwoningen achterpaden en waar mogelijk bergingen aangelegd. Als laatste heeft de buitenkant een facelift gekregen. Voor het openbaar gebied is door de WBO en de gemeente gezamenlijk een herinrichtingsplan opgesteld. Het herinrichtingsplan beoogt een oplossing te bieden voor de parkeerproblematiek in de smalle, doodlopende straatjes. Het herinrichtingsplan gaat uit van de sloop van enkele woningen ten behoeve van de verbindingstraatjes en een aanpassing van het wegprofiel in combinatie met creëren van een eigen parkeerplek in de huidige voortuin. Om de realisatie van de verbindingstraatjes en de aanpassing van het wegprofiel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is hierop al geanticipeerd door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Ten zuiden van de kern Oldenzaal ligt de woonwijk Zuid Berghuizen. In het noordelijke deel van die woonwijk ligt het onderhavige plangebied. Het plangebied heeft betrekking op de Leeuwerikstraat, Lijsterstraat en de Merelstraat. De navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Zuid Berghuizen, vastgesteld door de raad op 1 juli 2013, van kracht. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Tuin' van toepassing op het plangebied. Tevens is een wro-zone wijzigingsgebied van kracht voor het plangebied.



Afbeelding: kaartfragment bestemmingsplan Zuid Berghuizen

Wro-zone- wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied, alsmede uitsluitend ter plaatse van de bestemming Bedrijf in de bestemming Maatschappelijk, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 45, waarvan maximaal 20 gestapeld;
- b. de regels van de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Tuin' en 'Verkeer -Verblijfsgebied' zijn van toepassing, met dien verstande dat:
 1. goothoogte en de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m;
 2. bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer bedraagt dan 12 m;
 3. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk maximaal 350 m² bedraagt;
 4. in het wijzigingsplan een bebouwingspercentage kan worden opgenomen.
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Deze toelichting van het bestemmingsplan "Zuid Berghuizen, vogelbuurt" 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

2.1.1 Algemeen

De wijk stamt uit eind jaren vijftig en zestig en is daarmee de eerste van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad zijn gebouwd. Kenmerkend voor de wijk is het eenvoudige patroon van de traditionele blokverkaveling met symmetrische rechte straten, de eenvoudige architectuur, het vele groen en de ruime opzet. Centraal in de wijk liggen de voorzieningen zoals winkelcentrum, kerk en een park. In het noordelijk deel van de wijk loopt van oost naar west de Stakenbeek met aanliggende groenvoorzieningen. De straten in dit deel van de wijk staan voornamelijk haaks op de beek. Het merendeel van die straten is hoofdzakelijk voetgangersgebied.

2.1.2 Bebouwings- en functionele structuur

De bebouwing langs de straten bestaat uit twee lagen met kap. Aan de westzijde van de straten zijn hoofdzakelijk twee-onder-een-kap woningen gelegen en aan de oostzijde rijenwoningen. De ruimte tussen de twee-onder-een-kap woningen is dicht gebouwd met bergingen. De rijenwoningen hebben geen zogenaamde 'achterom'. De woningen zijn naar huidige maatstaven gerekend relatief klein van omvang.

2.1.3 Openbaar gebied

De Leeuwerikstraat, Lijsterstraat en de Merelstraat zijn noordzuid gericht en staan aan de noordzijde min of meer loodrecht op de Stakenbeek en aan de zuidzijde op het centraal in de wijk gelegen Stakenkamppark. Deze straten zijn in de noordelijke richting doodlopend voor autoverkeer, aan de zuidzijde hebben de straten aansluiting op de Stakenkamplaan. Het straatprofiel heeft het karakter van een woonerf, is relatief smal en bestaat uit een asfaltrijbaan met aan weerszijden een parkeerstrook van betonstraatsteen. Bomen ontbreken in het straatprofiel. De parkeerdruk is vrij hoog en op diverse plekken wordt er in de voortuin geparkeerd. De bereikbaarheid van de woningen is door de doodlopende structuur en smal profiel met parkeerdruk voor hulpdiensten en Twente Milieu in deze situatie niet ideaal.



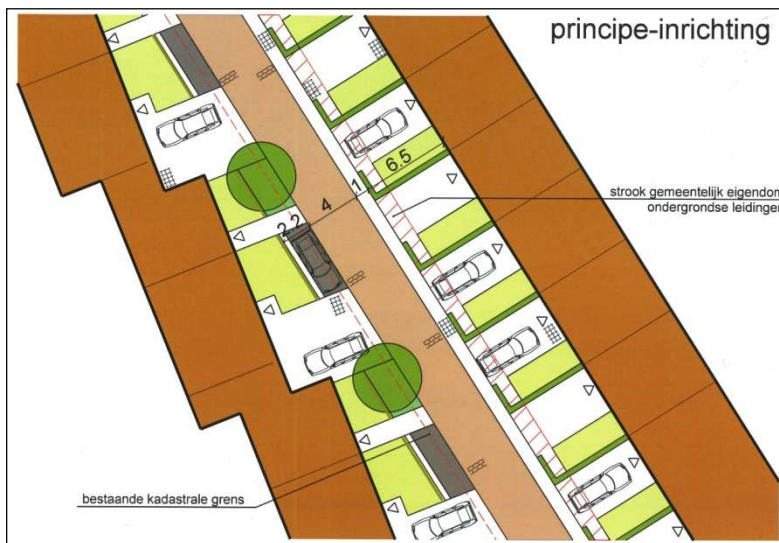
Afbeelding: Huidig straatbeeld Lijsterstraat

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige opzet

De verbetering van de verkeersdoorstroming en de verbetering van de groenverbinding tussen Stakenkamppark en de Stakenbeek vormen de uitgangspunten van het herinrichtingsplan voor de kleine vogelbuurt. De bestaande noordzijde gerichte bebouwingstructuur wordt hierbij gerespecteerd. Ter bevordering van de verkeersdoorstroming is er voor gekozen om acht woningen te slopen waardoor er ruimte ontstaat voor de aanleg van twee verbindingstraatjes, één tussen de Leeuwerikstraat en de Lijsterstraat en één tussen de Lijsterstraat en Merelstraat. Met die oplossing wordt de doodlopende structuur ongedaan gemaakt. Door te schuiven met de erf grenzen wordt er in de ruimte tussen de woninggevels een mogelijkheid gecreëerd om het parkeren in de voortuin te reguleren. Het merendeel van de woningen verkrijgt zodoende een parkeergelegenheid op eigen erf. Het straatprofiel bestaat uit een langspaarkeerstrook, een rijloper van 4m breed met een loopstrook van 1m. De langspaarkeervakken worden afgewisseld met groenvakken met bomen. Op die wijze wordt langs de westzijde van de straten een bomenrij gecreëerd die in combinatie met de uniforme haagstructuur in de voortuinen voor een groene verbinding zorgt tussen Stakenbeek en Stakenkamppark. In het verlengde van de Lijsterstraat liggen fiets- en/of voetpaden die verbinding geven met het nieuwe woongebied Bischof Balderikstraat en met het winkelcentrum aan de burgemeester Wallerstraat.

Het herinrichtingsplan voorziet in de aanleg van enkele langspaarkeervakken in de bestaande straten en haaksparkeren in de nieuwe verbindingswegen. Deze parkeervakken zijn bedoeld als bezoekers parkeren. In totaal voorziet het herinrichtingsplan in de aanleg van 118 parkeerplaatsen waarvan er 65 op eigen erf zijn gelegen. Het totaal aantal woningen bedraagt 79, dit betekent dus dat wordt voorzien in 1,5 parkeerplaats per woning.



Afbeelding: principe-inrichting

4 Verantwoording bestemmingskeuze

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Planmethodiek

4.1.2.1 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 de verbeelding (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

4.1.2.2 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 afwijkingsregels 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 8 (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.

4.1.2.3 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 Bestemmingen

Bestemming 'Tuin'

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. 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.

Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

Deze bestemmingen zijn toegekend aan wegen en straten, openbare ruimten, 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 'Wonen'

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, na realisatie van dit plan. 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.

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 activiteiten 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 plan

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen.

Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

5.1.2 Provinciaal beleid

Algemeen

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. In de omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridischplanologische documenten. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. Deze is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend

Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

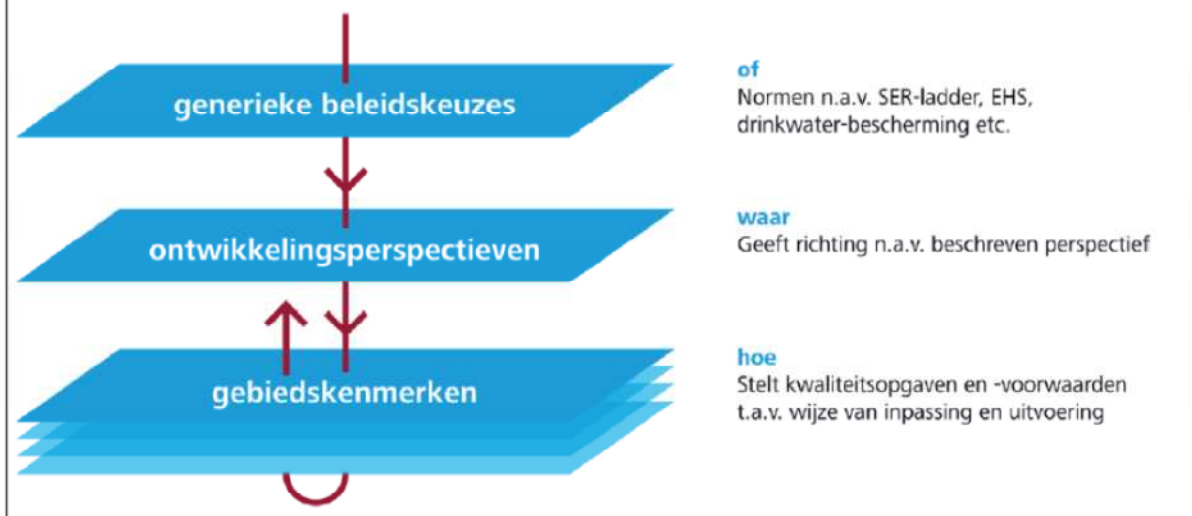
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Ad 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

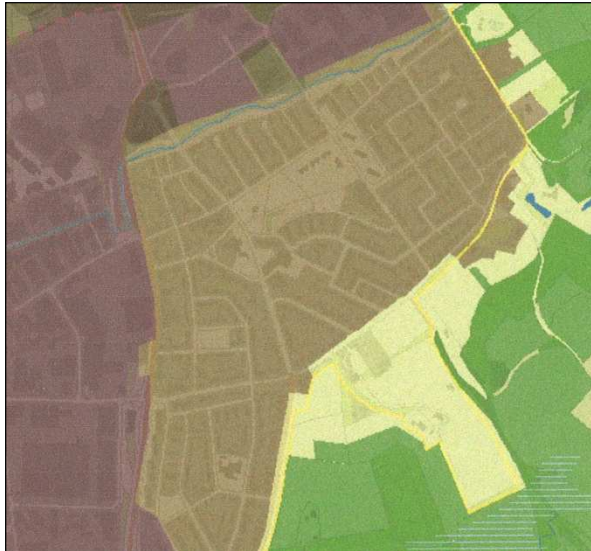
Het voorliggende plan heeft betrekking op het bestaande stedelijk gebied. Het plan voorziet niet in de bouw (toevoeging) van nieuwe woningen, maar in de verbetering van de woonomgeving door gedeeltelijke sloop met vervangende nieuwbouw van woningen ten behoeve van de toegankelijkheid en parkeersituatie. Er is geen strijdigheid met het beleid tot zuinig ruimtegebruik zoals door de provincie met de SER-ladder wordt nagestreefd. Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het plangebied is aangeduid als 'woonwijk' binnen het ontwikkelingsperspectief dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus. Het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' verzet zich niet tegen de realisatie van de twee verbindingswegen noch tegen herinrichting van de wegprofielen.



Afbeelding: kaartfragment omgevingsvisie Overijssel

Gebiedskenmerken

Op Basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De voor onderhavige locatie geldende lagen met bijbehorende gebiedskenmerken zijn:

Natuurlijke laag: stuwwallen en ruggen

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop en er vanaf te versterken. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving en/of aan de versteking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: niet van toepassing

Stedelijke laag: woonwijken 1955 en nu

Herstructurering van naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. Ambitie is hierbij het behoud van het eigen karakter. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht. Bij ontwikkelingen voegen deze zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is daarbij onderdeel van het ontwerp.

Lust en leisurelaag; niet van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de stedelijke laag. De realisatie van het plan heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de natuurlijke laag. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor het aspect wonen van de Omgevingsverordening van toepassing.

Voor het aspect wonen is in de Omgevingsverordening in artikel 2.2.2 bepaald dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met de buurgemeenten en de provincie

moet hebben plaatsgevonden. In dit geval is er geen sprake van een toename van het aantal woningen maar gaat het om de verbetering van de openbare ruimte. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de regels uit de omgevingsverordening.

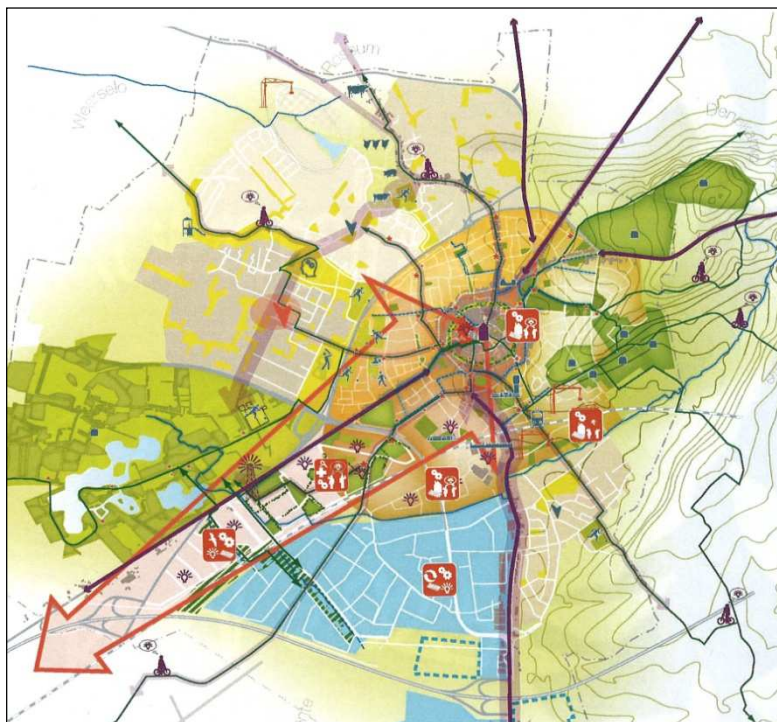
5.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

De structuurvisie Oldenzaal is op 10 maart door de raad van Oldenzaal vastgesteld. De structuurvisie is vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente denkt deze te realiseren. In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage annex bedrijventerrein en de wijken. Elke wijk voorziet in haar eigen dagelijkse voorzieningen (onderwijs, welzijn, zorg en commercieel), heeft veel groen in de wijk en is gelegen aan het landschap. De focus van de wijken ligt op:

- klimaatbestendige herontwikkeling van de De Thij,
- sterke verbindingen voor langzaam verkeer. Groen fietsroutes en voorzieningen zijn optimaal verbonden. Nieuwe en vernieuwde routes tussen stad, wijken en landschap,
- Versterken van het unieke karakter van de groene lobben.

Zuid Berghuizen blijft een zelfstandige woonwijk met een eigen hart in een groene setting. De wijk wordt meer bij het stedelijk kerngebied betrokken door een nieuwe verkeersverbinding voor langzaam verkeer onder het spoor.



Afbeelding: ontwerpstructuurvisie Oldenzaal

Mobiliteitsplan

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen.

Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op zijn minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet beperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economisch belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag in de volgende vijf deelplannen

Deelplan	Ambitie
Bereikbaarheid autoverkeer	De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.
Parkeren	Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken
Verkeersveiligheid en leefbaarheid	De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is.
Fietser en voetganger	Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.
Openbaar vervoer	Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige interlokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de tweede plaats door behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken



Afbeelding: wegcategorisering

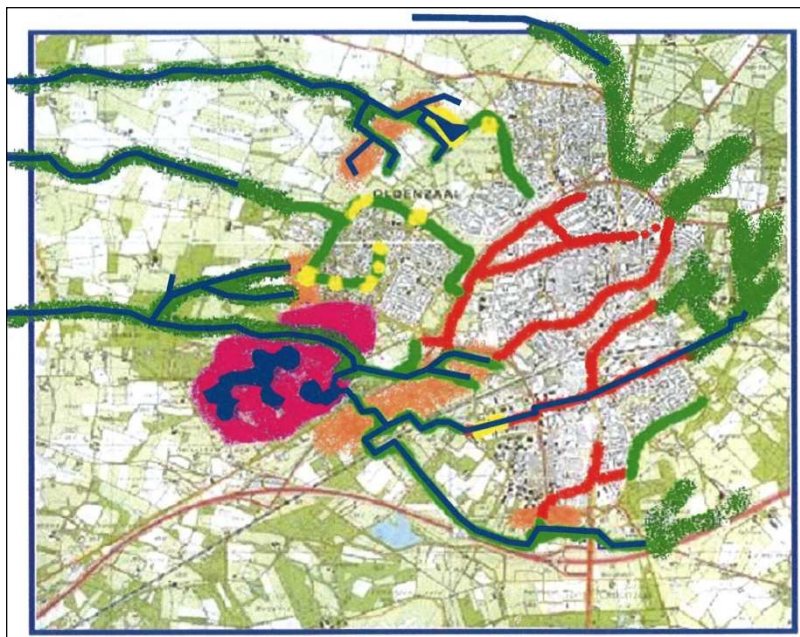
Waterplan Oldenzaal

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het Waterplan Oldenzaal 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 en riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



Afbeelding: eindbeeld waterplan anno 2033

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

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:

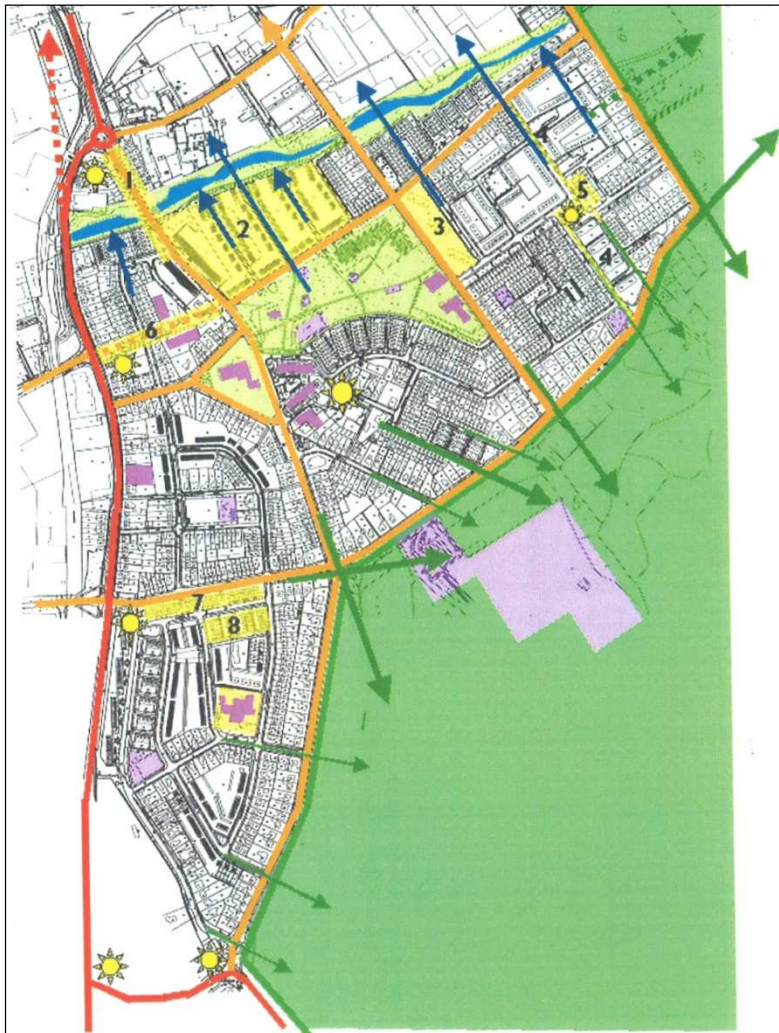
- behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

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.



Afbeelding ruimtelijke visiekaart Zuid Berghuizen

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, verplicht de Wet geluidhinder (Wgh)) tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden.

Wegen met een 30km/u regime zijn in principe uitgezonderd van akoestisch onderzoek. De wegen die in of direct om het plangebied liggen, de Leeuwerikstraat, Lijsterstraat en Merelstraat hebben een 30km/u regime, waardoor er vanuit de Wgh geen onderzoeksplicht bestaat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Bedrijven

Indien door middel van een nieuwe milieuhindergevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet wordt gerealiseerd binnen de hinderzone van een omliggend bedrijf. 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.

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Het dichtstbij gelegen bedrijf ligt op ruim veertig meter afstand ten opzichte van de woningen in het voorliggende bestemmingplan. Dat bedrijf is gelegen aan de Burgemeester Wallerstraat 39. In het pand was eerder een garagebedrijf gevestigd. Het pand is echter aangekocht door de Woonmaatschappij Oldenzaal om te zijner tijd ter plaatse een woon en/of maatschappelijke functie te realiseren. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan Zuid Berghuizen een bedrijfsbestemming met milieucategorie 1. Als gevolg van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' moet een afstand van 10meter worden aangehouden ten opzichte van hindergevoelige functies.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.3 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. Dit plan voorziet in een functieverandering van wonen naar verkeer.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. 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.

Wanneer een project 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft het project niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Op basis van het voorliggende plan zal het aantal woningen en ook de verkeerintensiteit afnemen zodat dit plan geen verslechtering tot gevolg zal hebben.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

5.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

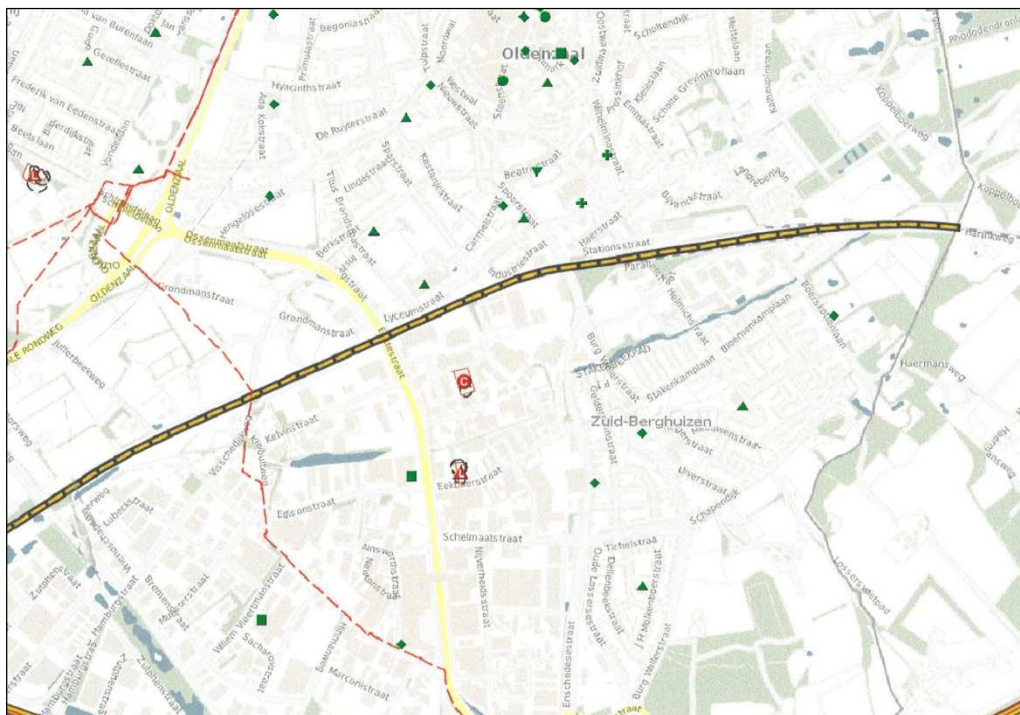
Op diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- Het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema (SBUI) van toepassing. Overigens bevinden er zich in het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied.



Afbeelding: kaartfragment risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Waterschap Vechtstromen

Afkoppelen of het niet-afkoppelen van verharde oppervlakten wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluit-worp via het rioolstelsel 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 oppervlak. Ook in beleidsnota 'Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

5.3.2 Situatie plangebied

De geplande herinrichting van de straten en de realisatie van de nieuwe verbindingsweggetjes liggen in een bestaand stedelijk gebied. De bestaande riolering is een gemengd systeem. In het nog uit te werken civieltechnische plan zal getracht worden om te komen tot een gedeeltelijke afkoppeling van de woningen(voorzijde) en weg. Het hemelwater zal dan via een goot in de heringerichte straten kunnen worden afgevoerd op de Stakenbeek.

Conclusie

Het waterschap vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ver toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

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

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.

Ten behoeve van het herontwikkelingsgebied Oldenzaal Centraal is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied laag is, omdat eventuele vindplaatsen door grootschalige bodemverstoring niet meer in tact zijn.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Er zijn bovendien geen beeldbepalende panden of groenstructuren aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt hierdoor geen aspect, waar binnen het plangebied rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones. Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabije omgeving van een beschermingszone.

Flora en fauna

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De locatie betreft stedelijk gebied en heeft geen of een zeer lage natuurwaarde en is niet van belang voor bescherming planten- en diersoorten. De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten zoals egel, huisspitsmuis en mol vallen onder de lichte beschermingscategorie van de flora en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Binnen het plangebied heeft de sloop van de woningen al in 2013 plaatsgevonden. De herinrichting van de weg vindt hoofdzakelijk binnen het bestaande wegprofiel plaats en op klein deel van de voortuin. Een groot aantal van die voortuinen is al verhard. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit van bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periode (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Verkeer en parkeren

Het wijzigingsplan voorziet in een betere verkeersdoorstroming door het realiseren van twee verbindingswegen met aanleg van parkeerplaatsen. In totaal worden 118 parkeerplaatsen aangelegd waarvan 65 op eigen erf, voor 79 woningen. Dit komt neer op een parkeernorm van 1,5 per woning. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering, het aspect verkeer en parkeren vormt aldus geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar

de uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van de woonstraten en de aanleg van twee verbindingstraten. Van bouwplannen in de zin van 6.2.1 Bro is dan ook geen sprake.

De herinrichting en de aanleg van de twee verbindingstraten zal door WBO Wonen en de gemeente Oldenzaal worden bekostigd. De gemeente Oldenzaal heeft met WBO wonen een overeenkomst gesloten over de bijdrage van de woonmaatschappij. In de raadsvergadering van 27 januari 2014 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor het gemeentelijke deel.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal, conform artikel 3.4 Awb, gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zal het bestemmingsplan worden toegezonden aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De resultaten van dit overleg worden in deze paragraaf verwerkt.

6.1 Inspraak

Als initiatiefnemer voor de herinrichting van de straten en de woningrenovatie heeft de WBO de buurt geïnformeerd over het herinrichtingsplan. Die informatieronde heeft vooralsnog geen onoverkomelijke bezwaren opgeleverd.

6.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De verschillende rijksdiensten zijn, vanwege het ontbreken van nationale belangen, niet nader geïnformeerd. Hierna is dat verder aangegeven.

Het waterschap Vechtstromen is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht.

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is (15 maart 2011). Het voorliggende plan kan gevat worden onder categorie A. Bestaand stedelijk gebied (6. infrastructuur -aanpassing bestaande weg). Vooroverleg is daarom niet noodzakelijk.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 mei 2014 zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.