

bestemmingsplan

De Klei Esch

gemeente Oldenzaal

4 december 2008

projectnummer 61946

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	4
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	7
3	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	8
3.1	INLEIDING	8
3.2	DIRECT BESTEMDE ONTWIKKELINGEN	8
3.3	NIET BENUTTE BOUWTITELS	9
3.4	OVERIGE ONTWIKKELINGEN	9
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	10
4.1	OPZET VAN HET PLAN	10
4.2	WIJZE VAN BESTEMMEN	12
5	HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	19
5.1	BELEID	19
5.2	MILIEU	23
5.3	WATER	26
5.4	ARCHEOLOGIE – CULTUURHISTORIE	26
5.5	FLORA EN FAUNA	28
5.6	VERKEER EN PARKEREN	29
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6	PROCEDURE	30

BIJLAGEN

- *kaart bebouwingsstructuur*
- *kaart groenstructuur*
- *kaart verkeersstructuur*
- *kaart functies en voorzieningen*
- *Risicoanalyse Stationspark Oldenzaal Centraal (Royal Haskoning)*
- *inspraakverslag*
- *samenvatting en beantwoording zienswijzen*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor het gebied rond de binnenstad van Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "Oldenzaal 1964" vigerend, dat in de afgelopen decennia een groot aantal malen partieel is herzien (zie paragraaf 3). Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast de bestemmingsregeling uit 1964 niet meer adequaat. Voorts staat het bevorderen van leefbaarheid van de diverse buurten in toenemende mate in de belangstelling. De gemeente Oldenzaal heeft dan ook besloten voor de gehele ring rond het centrum nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voor het gebied De Klei Esch is na Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek en Carmel-Inslag de vierde in de reeks op te stellen herzieningen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van het oude centrum van Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Pastoriestraat, Wilhelminastraat, Hofmeijerstraat, en Scholtenhoeklaan. De oostgrens wordt gevormd door de Kalheupinklaan, Haerstraat en de achterzijde van de percelen aan de Landrebenlaan. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de achterzijde van percelen aan de Landrebenlaan, de Landrebenlaan, de achterzijde van percelen aan de Byvanckstraat, de achterzijde van percelen aan de Haerstraat, de Wilhelminastraat, de Watertorenstraat en de Prins Bernhardstraat. De westgrens wordt gevormd door de Spoorstraat en de Steenstraat. Bijgaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in Oldenzaal.



globale ligging plangebied

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

<i>plangebied, plancode</i>	<i>deelplan</i>	<i>bijzonderheden</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
<i>De Klei Esch e.o.</i>				
04-001	Het Landreben	Bp.geluidzonering vliegbasis	16-10-78	17-12-79
04-002	Het Landreben 1 ^e uitwerking	Bp.geluidzonering vliegbasis	28-02-90	26-04-90
04-003	Bijvanckstraat hoek Emmastraat 25 wijziging Oldenzaal 1964		18-10-71	19-06-72
04-004	Het Heuveltje		08-08-78	30-01-79
04-005	Het Heuveltje 1 ^e wijziging		21-05-81	05-10-81
04-006	Kleieslaan		05-02-98	17-04-98
04-007	Bleekstraat c.a. (11 ^e wijz. Oldenzaal 1964)		26-08-66	16-01-67
04-008	Spoorstraat- Burgemees- ter Wallerstraat c.a.	ged. goedgekeurd	26-01-68	09-09-68
04-008a	Spoorstraat- Burgemees- ter Wallerstraat c.a. 2 ^e wijziging	voorschriften	16-05-77	13-12-77
04-009	Spoorstraat- Burgemees- ter Wallerstraat 3 ^e wijziging Gereia		22-07-93	04-01-94
04-010	Spoorstraat/Beatrixstraat		20-06-00	31-08-00
04-011	Steenstraat-Pr. Hendrik- straat		21-03-96	19-06-96
04-012	Mariahof		17-04-86	07-07-86
04-013	Hofmeijerstraat	ged. goedgekeurd	21-11-77	17-10-78
04-014	Heinink's Betske e.o.		24-10-85	16-06-86
04-015	Heinink's Betske e.o. 1 ^e wijziging		26-11-92	31-03-93
04-016	Molkenboer	ged. goedgekeurd	19-02-73	18-09-73
04-017	Emmastraat 1964 (3 ^e wijz. O'zaal 62)		22-05-64	01-03-65
04-018	Stadsbleek		9-10-2006	29-5-2007
00-004	Geluidzonering Vliegba- sis Twenthe in Oldenzaal		26-06-2002	28-1-2003
00-001	Uitbreidingsplan in Onderdelen Oldenzaal 1964		25-05-64	01-03-65
16-025	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1960	(Zie 14-003)	03-02-61	27-11-61

Voorliggend plan herziet tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Deze toelichting van het bestemmingsplan "De Klei Esch " is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

algemeen

Het plangebied heeft zich ontwikkeld langs enkele oude invalswegen richting het stadscentrum (zoals de Wilhelminastraat en de Spoorstraat). Dichtbij het stadscentrum is over het algemeen een hogere bebouwingsdichtheid aanwezig dan op een grotere afstand van het centrum.

bebouwingsstructuur¹

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur in het plangebied zijn de radialen met historische lintbebouwing richting het stadscentrum, zoals de Wilhelminastraat en de Spoorstraat. De historische lintbebouwing kent een divers, individueel karakter. Deze diversiteit wordt nog verhoogd door enkele winkels, bedrijfstuinen en andere voorzieningen die door elkaar heen in de linten te vinden zijn.

In de schil rond het stadscentrum is de ruimte tussen deze radialen ingevuld en verdicht met woningen met een tuinstedelijk karakter. Kenmerkend voor het grootste deel van de schil rond het stadscentrum is het eenvoudige patroon van gesloten bouwblokken, veelal bestaande uit twee lagen met een kap, waarvan meest zadeldaken variërend in richting. De rooilijn van de bebouwing ligt deels op één lijn, waarbij in de smallere straten dichtbij het centrum de voortuinen vaak ontbreken.



verschillende bouwstijlen en bebouwingsstructuren kenmerken het plangebied

¹ bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur.

Er zijn binnen de schil een tweetal bijzondere gebieden aan te wijzen, namelijk de Spoorstraat en het gebied rondom de Wilhelminastraat en de Julianastraat. De Spoorstraat is een historische invalsweg met een samenhangende architectuur. De woningbouw bestaat voornamelijk uit vrijstaande en dubbele woningen uit de jaren '30 in een vrij dicht lint. De samenhangende architectuur van de woningbouw in deze straat is waardevol en beeldbepalend. De forse panden, bestaande uit twee bouwlagen, zijn opgetrokken uit donkerrode of aardkleurige bakstenen gevels en bedekt met een royale kap, vaak een schilddak van donkere of rode pannen. Dakkapellen, ruime overstekken en daklijsten sieren de daken.

In het gebied rond de Wilhelminastraat en de Julianastraat bevindt zich een kleine arbeiderswijk uit de jaren '20 met een sobere, zorgvuldige architectonische vormgeving en een sterke stedenbouwkundige samenhang. De kwaliteit van het stedenbouwkundige patroon wordt onder meer bepaald door het hoogteverschil. De bebouwing van één bouwlaag met kap ligt hoger aan twee, langs een natuurlijke helling ingegraven straten, waardoor de wijk zich als eenheid van de rest van de omliggende bebouwing onderscheidt. De voortuinen zijn toegankelijk via enkele treden. De bebouwing bestaat uit blokken van twee tot acht woningen van één bouwlaag met zadeldak, evenwijdig aan de straat. Ze zijn opgetrokken uit rode baksteen en bedekt met een dak met donkere pannen bedekken de daken die geaccentueerd zijn met ritmisch geplaatste dakkapellen.

Verder van het stadscentrum af bevindt zich de projectmatige woningbouw van 1960 tot heden. De structuur in dit deel van het plangebied bestaat uit een blokstructuur. De woningen zijn over het algemeen opgebouwd uit twee lagen met zadeldak. Buurten met een bijzondere karakteristiek betreffen het Landreben en Het Heuveltje. Het zijn ruim in het groen opgezette woonbuurten met vrijstaande woningen op grote kavels. Bij deze vrije sectorbouw is een hoge mate van individualiteit in architectuur te ervaren. Naast voornoemde bestaande woonwijken biedt het plangebied ook ruimte aan nieuwe woonfuncties. Op de locatie Stadsbleek wordt voorzien in appartementengebouwen, welke nader worden omschreven in paragraaf 3.2.



projectmatige woningbouw aan de Hoffmeijerstraat

Aan de oostzijde van Oldenzaal bevindt zich het lommerrijke en cultuurhistorisch zeer waardevolle parklandschap van de stuwwal met haar landgoederen, buitenplaatsen en bijbehorende bebouwing. Villa de Haer aan de Haerstraat maakt deel uit van dit landschap. Rondom de Villa bevinden zich vrijstaande woonhuizen op grote kavels, welke bijdragen aan het groene karakter van dit gebied.

Naast woningbouw wordt het plangebied gekenmerkt door bijzondere bebouwing in een vaak ruimere setting, ten behoeve van verschillende voorzieningen zoals zorgcentra en een ziekenhuis aan de Wilhelminastraat, Prins Bernhardstraat en Beatrixstraat.



Villa de Haer

verkeersstructuur

Binnen het plangebied zijn de Spoorstraat en de Beatrixstraat - Prossinkhof aan te merken als ontsluitingswegen. De wegen maken onderdeel uit van de ontsluitingsroute voor de binnenstad in de noord-zuid richting. De overige wegen in het plangebied zijn woonstraten en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer. Woonstraten zijn in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone.

hoofdstructuur fietsverkeer

Het merendeel van de fietsvoorzieningen in Oldenzaal is gelegen in de nieuwere woonwijken. In de binnenstad van Oldenzaal is, met uitzondering van de ring rondom de binnenstad, het netwerk van fietspaden en –stroken minder duidelijk herkenbaar. Een groot deel van de fietsvoorzieningen is gekoppeld aan de hoofdstructuur van het autoverkeer. In het plangebied bevinden zich een tweetal fietsverbindingen, namelijk in de woonwijk Het Heuveltje tussen de Wilhelminastraat en de Haerstraat en meer oostelijk tussen de Haerstraat en de Scholtenhoeklaan.

hoofdstructuur openbaar vervoer

De belangrijkste openbaar-vervoerverbinding in Oldenzaal is de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo-Zutphen, welke wordt uitgevoerd door Syntus. Deze spoorlijn bevindt zich ten zuiden van het plangebied.

Verder zijn er in Oldenzaal busstreeklijnen die Oldenzaal met de omliggende gemeenten verbinden. Deze streeklijnen hebben binnen de kern ook een ontsluitende functie voor de verschillende woonwijken en komen samen bij het station. Daar vindt een aansluiting plaats op de treinen richting Hengelo/Zutphen. Het plangebied wordt ontsloten via de lijnen 60 (Enschede-Lonneker-Oldenzaal Vondellaan), 62 (Enschede-Lonneker-Oldenzaal-Denekamp), 63 (Oldenzaal-Oldenzaal De Essen), 64 (Almelo-Geesteren-Tubbergen-Vosse-Ootmarsum-Rossum-Oldenzaal-Losser-Overdinkel), 65 (Oldenzaal NS-Oldenzaal De Thij) en 66 (Almelo-Albergen-Fleringen-Weerselo- Oldenzaal).

groenstructuur

Ten aanzien van de groenstructuur valt op dat de grootste groenelementen zich aan de oostzijde van het plangebied bevinden. Dit is de plek waar het parklandschap van de stuwwal het stedelijk gebied binnenkomt. Het parklandschap heeft in het plangebied de vorm van een landgoed (Villa de Haer) en ten oosten daarvan agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De groenelementen in dit landschap zijn in privébezit. Overige grote oppervlakten privé-groen bevinden zich ten westen van het ziekenhuis aan de Prins

Bernhardstraat en ten noorden van het zorgcomplex aan de Wilhelminastraat. Daarnaast is in de diverse woonwijken redelijk veel ruimte voor openbaar groen en hebben de woningen in de recentere wijken relatief grote voortuinen, waardoor een ruim straatprofiel ontstaat. Grote openbare groenelementen met speelvoorzieningen bevinden zich aan de Julianastraat, Wilhelminastraat, ten noorden van de wijk Landreben en aan de Kleieslaan.

2.2 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

algemeen

De hoofdfunctie in het gebied De Klei Esch is wonen. Daarnaast komen veel andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, centrum-, zorg- en andere voorzieningen. Aan het winkelbestand in de buurt is te merken dat de buurt aan de noordelijke zijde grenst aan het centrumgebied van Oldenzaal: de aanwezige detailhandel en centrumvoorzieningen zijn hoofdzakelijk in het noorden van het plangebied te vinden.

woningbouw

De bebouwing in De Klei Esch is een mix van vooroorlogse en naoorlogse bebouwing, waarbij de woonfunctie overheerst. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen, maar ook seniorenwoningen en zogenaamde zorgwoningen zijn aanwezig. De bebouwing bestaat met name uit laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen. Hoogbouw is enkel in het westen van het plangebied te vinden, namelijk aan de Prinses Beatrixstraat en de Prins Hendrikstraat, en zal tevens worden gerealiseerd middels herstructurering van de locatie Stadsbleek.

bedrijvigheid

De bedrijvigheid in het plangebied betreft een bank aan de Wilhelminastraat en een bouwmarkt aan de Prossinkhof. Daarnaast zijn kantoren toegestaan in de Villa de Haer aan de Haerstraat en ter plaatse van de bebouwing op de hoek Spoorstraat/ Prins Hendrikstraat (Stadsbleek).

voorzieningen en detailhandel

Detailhandel en overige voorzieningen zijn enkel in het noorden en westen van het plangebied gesitueerd. In de meest noordelijke punt van het plangebied bevinden zich, in aansluiting op het historische centrum van Oldenzaal, enkele centrumvoorzieningen. Iets zuidelijker is, aan de Wilhelminastraat, detailhandel gevestigd in de vorm van een kapsalon en een huidverzorgingsinstituut. Aan de Spoorstraat in het westen van het plangebied bevindt zich een bloemist. Bovendien zijn op diverse locaties binnen het nieuw te realiseren woningbouwcomplex Stadsbleek commerciële ruimtes toegestaan. Ten slotte zijn verspreid over het noordwestelijk deel van het plangebied enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo bevinden zich geconcentreerd tussen de Spoorstraat, Prinses Beatrixstraat en Wilhelminastraat zorgwoningen, een ziekenhuis en een zorggroep.



openbare bibliotheek

3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

3.1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in De Klei Esch juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan.

In het bestemmingsplan “De Klei Esch” is in het westen van het plangebied een nieuwe ontwikkeling in de vorm van meerdere appartementengebouwen voorzien (locatie Stadsbleek). Deze ontwikkeling is in voorliggend bestemmingsplan direct bestemd, aangezien de haalbaarheid van dit plan reeds is aangetoond in een separaat bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal niet benutte bouwtitels aanwezig. Ook deze zijn in voorliggend plan overgenomen.

3.2 DIRECT BESTEMDE ONTWIKKELINGEN

Voor de locatie Stadsbleek is door middel van een separaat bestemmingsplan de realisatie van woonbebouwing in gang gezet, welke grotendeels zal bestaan uit appartementengebouwen met een hoogte van 3 tot 4 lagen met een kap. De huidige invulling van het terrein bestaat voor het grootste deel uit verouderd bedrijventerrein. De bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar bedrijventerreinen elders in de stad, waardoor herstructurering van de locatie mogelijk is. De appartementengebouwen voorzien in circa 140 appartementen, variërend in grootte van circa 80 tot 180 m². Daarnaast worden circa 36 eengezinswoningen gerealiseerd. De locatie wordt tevens voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Op de begane grond is een beperkte mogelijkheid voor de vestiging van kleine commerciële voorzieningen met een baliefunctie aanwezig. De gebouwen hebben een historiserende, ‘klassieke’ bouwstijl. Deze ‘klassieke’ herenhuizen- of koopmanshuizen-architectuur sluit aan bij de karakteristiek van de oude bebouwing in de Oldenzaalse binnenstad.

De haalbaarheid (ten aanzien van beleidsaspecten, milieuaspecten, archeologie et cetera) van de herstructurering van de locatie Stadsbleek is reeds onderzocht en aangetoond in een separaat bestemmingsplan en wordt hier verder niet behandeld.



plan Stadsbleek: gevelaanzicht Prins Hendrikstraat

3.3 NIET BENUTTE BOUWTITELS

In het plangebied rust op twee locaties een niet benutte bouwtitel. De eerste locatie ligt aan de Byvanckstraat tussen de percelen met de nummers 20 en 24. De tweede locatie betreft het zuidelijk deel van het perceel Emmastraat 69.

Op beide locaties is de realisatie van één woning mogelijk.

3.4 OVERIGE ONTWIKKELINGEN

De gemeente Oldenzaal voorziet op termijn in ontwikkelingen op de locatie Molkenboer aan de Prins Hendrikstraat. Aangezien er voor dit terrein op dit moment nog geen concrete plannen voorhanden zijn, is ter plaatse van deze locatie de huidige situatie bestemd. Wel is de locatie op de plankaart aangeduid als 'ontwikkelingslocatie'. Deze aanduiding heeft echter uitsluitend een signaleringsfunctie; er is geen juridisch-planologische regeling aan gekoppeld.

Hetzelfde geldt voor de locaties aan de Prossinkhof, de parkeerplaats Molkenboer en de locatie van het woonzorgcomplex aan de Prinses Beatrixstraat.

Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal in de toekomst een aparte bestemmingsplan- of vrijstellingsprocedure moeten worden gevolgd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 OPZET VAN HET PLAN

4.1.1 *inleiding*

Het bestemmingsplan De Klei Esch bestaat uit een plankaart, planvoorschriften en een plantoelichting. Plankaart en voorschriften 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 worden achtereenvolgens de planmethodiek, de opbouw van de plankaart, de planvoorschriften en de functie van de plantoelichting verklaard.

4.1.2 *planmethodiek*

plankaart

Op de plankaart 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 voorschriften wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), met daarin een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetvoorschriften, een bepaling die een regeling geeft voor bestaande van het plan afwijkende afstanden en maten en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstellingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een aanlegvergunning worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende bouw- en gebruiksvoorschriften, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden alsmede een bepaling ter bescherming van beeldbepalende gebouwen is opgenomen;
- hoofdstuk 4 (slotbepalingen), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder een dubbeltelbepaling, het overgangsrecht en de procedurevoorschriften.

inleidende, algemene en slotbepalingen

De inleidende bepalingen, de algemene bepalingen 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 alle een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- lid 1 doeleinden;
- lid 2 bouwen;
- lid 3 vrijstelling;
- lid 4 aanlegvergunning;

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

De bouwvoorschriften zijn direct gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Artikel 19 bepaalt dat met zoveel woorden: uitsluitend die bouwwerken zijn toegestaan die behoren bij de functies zoals omschreven in de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving. In artikel 20 (algemene gebruiksbepaling) is een verbod opgenomen om grond en bebouwing te gebruiken in strijd met de aan de grond gegeven bestemming. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de doeleindenomschrijving.

De vrijstellingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische (verwachtings)waarde, alsmede de op de plankaart aangeduide “beeldbepalende gebouwen” is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Tevens is binnen de bestemmingen “landgoed” en “agrarisch gebied met landschappelijke waarden” een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de daar aanwezige landschappelijke waarden.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming ten behoeve van terreinen met een archeologische (verwachtings)waarde te schrappen of toe te voegen.

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 en die ook in belangrijke mate bepalend zullen zijn 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 plankaart en voorschriften.

4.2 WIJZE VAN BESTEMMEN

algemeen

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouw aanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate. Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

functies

woningen

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

- 'normale' woningen (woningen als hoofdfunctie op een perceel);
- zorgwoningen (woningen met een speciale functie);
- dienstwoningen (woningen behorende bij andere functies);
- bovenwoningen (woningen boven andere functies).

De 'normale' en zorgwoningen hebben de bestemming "wonen" gekregen. De aanwezigheid van dienstwoningen en bovenwoningen is geregeld in de bestemming van de functie waar zij bijhoren dan wel waar zij boven zijn gesitueerd. De begrippen "woning", "zorgwoning", "dienstwoning" en "bovenwoning" zijn omschreven in artikel 1 (de begripsbepalingen).

Om stedenbouwkundige en beheersmatige redenen is het toegestane aantal woningen in het plangebied beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De bouw van extra woningen is daarmee in beginsel uitgesloten, met uitzondering van:

- de woningbouwlocatie Stadsbleek, waarvoor geen gemaximaliseerd aantal woningen geldt;
- een locatie aan de Byvanckstraat (tussen de nummers 20 en 24); hier is op grond van een niet benutte bouwtitel de realisatie van één nieuwe woning toegestaan;
- een locatie aan de Emmastraat; ook hier is op grond van een niet benutte bouwtitel de realisatie van één nieuwe woning toegestaan.

Daarnaast is binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan kan worden toegestaan dat woningen worden toegevoegd door omvorming van winkelruimte in woningen en door realisering van nieuwe bovenwoningen. Voorwaarde voor vrijstelling is dat toevoeging van woningen past binnen het provinciaal en gemeentelijk woningbouwcontingent. De vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen in verband met het gemeentelijk streven naar versterking van de woonfunctie in het centrumgebied.

bedrijvigheid

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

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

Aan de voorschriften is een bijlage 2 toegevoegd met daarin een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 of 2 en om die reden in beginsel aanvaardbaar zijn in een woonwijk. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 veroorzaken namelijk een beperkte hinder zodat deze bedrijven zijn toegestaan in de nabijheid van woningen (0-30 m van de woning). Deze lijst bepaalt mede de toelaatbaarheid van aan huis gebonden bedrijven. Ook is de lijst van belang voor de bestemming "bedrijf". Zij is in dit bestemmingsplan medebepalend voor de mogelijkheid om een nieuw bedrijf of een ander bedrijf te vestigen op een bestaand en als "bedrijf" bestemd bedrijfsperceel.

De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2007. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is echter een aantal aanpassingen aangebracht. Alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2, zijn geschrapt. Ook geschrapt zijn die bedrijven en bedrijfsactiviteiten die planologisch niet wenselijk zijn in een wijk met overwegend een woonfunctie. Het betreft bedrijven die ofwel in het geheel niet thuishoren in de bebouwde kom, bijvoorbeeld agrarische bedrijven, ofwel die slechts toelaatbaar zijn op een bedrijventerrein of in een centrumgebied.

De bestemming "kantoor" is toegekend aan binnen het plangebied voorkomende kantoren (in dit plangebied betreft het alleen het perceel Wilhelminastraat 25). Met uitzondering van het kantoor gelegen aan de Haerstraat 125. Dit kantoor heeft, gelet op het specifieke karakter van het gebouw en het verdere perceel, de bestemming landgoed gekregen.

overige

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

bebouwing

hoofd- en bijgebouwen

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

bouwvlak en bouwperceel

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

bouwhoogte

In de bouwvoorschriften van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de hoogte en goothoogte van gebouwen. Voor wat betreft de bestemming "wonen" zijn deze hoogten, afhankelijk van het aantal bouwlagen, geüniformeerd en in de bouwvoorschriften aangegeven. Bij de overige bestemmingen is ervoor gekozen de maximale hoogte en goothoogte op de plankaart aan te geven. De reden hiervoor is dat er een te grote differentiatie bestaat in bouwhoogten om hiervoor uniforme maten op te kunnen nemen. De hiervoor opgenomen hoogte en goothoogte betreft de feitelijke hoogte en goothoogte van de bestaande gebouwen. Op grond van een in artikel 23 van de voorschriften (algemene vrijstellingen) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven de hoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

afstand tussen woonpercelen en gebouwen en andere functies

Het wordt stedenbouwkundig en om redenen van woongenot niet wenselijk geacht dat gebouwen binnen niet-woonbestemmingen direct op de perceelsgrens worden gebouwd, indien aangrenzende gronden een woonbestemming hebben. Daarom is in de bouwvoorschriften bij de niet-woonbestemmingen bepaald, dat hoofdgebouwen op minimaal 3 meter van de bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd, indien aangrenzend een woonbestemming ligt. Voor zover de bestaande situatie al niet voldoet aan deze bepaling, is artikel 3 van toepassing. Dit artikel bepaalt dat een bestaande afmeting of afstand als maximum respectievelijk minimum geldt, indien die bestaande afmeting of afstand afwijkt van de bouwvoorschriften.

de bestemmingen

bestemming "wonen" (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt en aan de zorgwoningen. Bij de zorgwoningen zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Voor beide woonvormen (woningen en zorgwoningen) is een nader onderscheid gemaakt in bestemmingscategorieën. Voor bestaande woningen zijn vijf bestemmingscategorieën opgenomen: woningen in maximaal 1 bouwlaag (W1), woningen in maximaal 2 bouwlagen (W2), woningen in maximaal 3 bouwlagen (W3), woningen in maximaal 4 bouwlagen (W4) en woningen in maximaal 5 bouwlagen (W5). Voor de zorgwoningen zijn twee bestemmingscategorieën opgenomen: zorgwoningen in maximaal 3 bouwlagen (Z3) en zorgwoningen in maximaal 4 bouwlagen (Z4). Het begrip bouwlaag is gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften, de begripsbepalingen. Voor zover binnen één bestemmingsvlak meerdere bestemmingscategorieën voorkomen, zijn deze op de plankaart door middel van een categoriescheidingslijn van elkaar gescheiden.

De bestemmingscategorieën komen terug in de voorschriften. Voor woningen is onderscheid gemaakt in bouwvoorschriften die gelden voor alle bestemmingscategorieën W, bouwvoorschriften die aanvullend alleen gelden voor de bestemmingscategorieën W*/W** en bouwvoorschriften die gelden voor de zorgwoningen. De aanduiding * of ** achter de verschillende categorieën verwijzen naar afwijkende bouwvoorschriften voor de bebouwing met het aangegeven aantal lagen.

Voor de eengezinswoningen zijn op de plankaart ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. Wel moeten voorgevels van hoofdgebouwen in de voorste bouwgrens worden gebouwd.

Omdat onbeperkte bouw mogelijkheden stedenbouwkundig niet gewenst zijn en bovendien kunnen leiden tot aantasting van het woongenot voor omwonenden, is in de bouwvoorschriften echter een aantal beperkingen gesteld. Deze beperkingen bestaan onder anderen uit een maximum aan het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Zo mag het bebouwingsoppervlak van een bouwperceel welke groter of gelijk is aan 150 m² en kleiner dan 300 m² 90 m² bedragen, maar maximaal 45% van de oppervlakte. Dit betekent dat op een bouwperceel van 150 m² een oppervlakte van 90 m² bebouwd mag zijn en op een bouwperceel van 300 m² een oppervlakte van 135 m² bebouwd mag zijn. Verder is een voorgeschreven situering van de voorgevel van hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorste bouwgrens, een voorgeschreven afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 2 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

De genoemde beperkingen gelden niet alle voor de gestapelde woningen. Reden hiervoor vormt het feit dat hiervoor de bestaande woongebouwen een strak begrensd bouwvlak is aangegeven op de plankaart. Daardoor is het niet noodzakelijk nadere situeringseisen te stellen of een maximaal bebouwingsoppervlak aan te geven. Bijgebouwen zijn in de

bestemmingscategorieën W3 tot en met W5 uitgesloten. Het is niet wenselijk dat bij een flat- of appartementengebouw nog vrijstaande gebouwtjes worden geplaatst.

Binnen de bestemming "wonen" is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Vrijstelling kan bijvoorbeeld worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat wordt vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de voorschriften) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is. Daarnaast kan onder andere vrijstelling worden verleend voor het bouwen van hoofdgebouwen op maximaal 3 meter achter de voorste bouwgrens, het verkleinen van de afstand van vrijstaande of dubbele woningen tot één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen en voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwdiepte van hoofdgebouwen. Deze vrijstellingsbevoegdheden zijn vooral bedoeld om maatwerk te kunnen leveren in bijzondere (reeds afwijkende) situaties en in situaties waarin het stedenbouwkundig aanvaardbaar of zelfs wenselijk is om af te wijken van de voorgeschreven situering in de voorste bouwgrens respectievelijk de bouwdiepte.

bestemming "centrumvoorzieningen" (artikel 6)

De bestemming "centrumvoorzieningen" betreft een globale bestemming, welke alle functies omvat die in een centrumgebied (kunnen) thuishoren, zoals winkels, woningen, horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en openbaar bestuur. Uitgangspunt is dat deze functies overal binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan en daarmee ook onderling uitwisselbaar zijn. Er geldt echter een aantal beperkingen. Vanuit distributieplanologisch oogpunt is het ongewenst dat het aantal detailhandelsvestigingen en de omvang van die vestigingen onbeperkt kan groeien. Daarom is de toegestane verkoopvloeroppervlakte per winkelvestiging gelimiteerd tot de bestaande oppervlakte. Ook de hoeveelheid horecavloeroppervlakte is gelimiteerd. Na vrijstelling kan de verkoopvloeroppervlakte met maximaal 10% toenemen. Tevens is als bijlage bij de voorschriften een staat van toegestane lichte horeca-activiteiten bijgevoegd, teneinde ongewenste horeca-ontwikkelingen te voorkomen. Het toegestane aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Van deze beperking kan echter vrijstelling worden verleend voor het realiseren van extra bovenwoningen of voor het omvormen van winkelruimte tot woningen.

bestemming "bedrijf" (artikel 7)

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande bouwmarkt, gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Het bedrijf is specifiek zijn bestemd. Door middel van een vrijstelling kan de vestiging van een ander bedrijf worden toegestaan. Het dient dan echter wel te gaan om een bedrijf dat is vermeld in de eerdergenoemde staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder daaraan gelijk te stellen is.

bestemming "maatschappelijke dienstverlening" (artikel 8)

Deze bestemming vormt een verzamelbestemming voor de in het plangebied voorkomende medische, therapeutische, religieuze, educatieve, recreatieve en sociaal-culturele instellingen en voorzieningen.

Dienstwoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat het aantal beperkt dient te blijven tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal dienstwoningen.

bestemmingen "winkel" en "kantoor" (artikelen 9 en 10)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de bestaande winkel- en kantoorvestigingen, voor zover niet vallend onder de bestemming "centrumdoeleinden".

Voor winkels geldt, dat om (distributie)planologische redenen de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte respectievelijk de horecavloeroppervlakte per bestemmingsvlak is vastgelegd. Met vrijstelling kan deze maximale vloeroppervlakte tot 10% worden vergroot, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de voorzieningenstructuur.

bestemming "landgoed" (artikel 11)

Het kantoor gevestigd aan de Haerstraat 125 en de daarbij bijbehorende gronden heeft, vanwege de bijzondere setting en cultuurhistorische waarde, de bestemming "landgoed" gekregen. Het kantoor dient binnen het bouwblok te worden opgericht, ook is hier de woonfunctie toegestaan. De gronden daarbuiten zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, paden, uitritten, bermen met beplanting, water, en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen alsmede voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden. Met dit laatste is aansluiting gezocht voor de aangrenzende gronden met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Met name ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" (artikel 13)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan de noordoostzijde van het plangebied. Het betreft een agrarische bestemming zonder een agrarisch bouwperceel. Er mogen derhalve geen bedrijfsgebouwen en geen bedrijfswoning worden gebouwd. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan, met uitzondering van sleufsilo's, silo's, windmolens en mestopslagen. Het aanlegvergunningstelsel dat van kracht is binnen de bestemming "landgoed" is ook voor deze gronden opgenomen.

bestemmingen "groen", "verblijfsgebied", "verkeersgebied" en "parkeerterrein" (artikelen 12, 14, 15 en 16)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied.

bestemmingen "terrein van archeologische waarde" en "gebied met een hoge archeologische verwachting" (dubbelbestemmingen) (artikelen 17 en 18)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor nieuwe ontwikkelingen voor de onderliggende bestemmingen, wanneer aanvullend of definitief archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad. Onder voorwaarden is geen vrijstelling vereist.

bestemmingen "geluid-vliegveld" (dubbelbestemmingen) (artikel 19)

De dubbelbestemming "geluid – vliegveld" hangt samen met het nabijgelegen vliegveld Twente. De vigerende regeling is in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen.

"algemene gebruiksbepaling"

In artikel 21.1 is bepaald dat het verboden is de grond en de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

In de drie daarop volgende leden van het artikel wordt een aantal verboden nader gespecificeerd. Zo wordt in artikel 21.2 een gebruik van grond en bebouwing als stort- en opslagplaats genoemd.

5 HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 BELEID

provinciaal beleid

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

gemeentelijk beleid

GVVP Oldenzaal (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

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

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

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

- De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt ten opzichte van (toenemend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

Het GVVP bevat een aantal maatregelen die bij moet dragen aan het bereiken van voornoemde beleidspunten. Maatregelen die betrekking hebben op het plangebied en die in het kader van Duurzaam Veilig worden uitgevoerd betreffen het inrichten van wegen (onder andere de Wilhelminastraat) tot erftoegangswegen en het aanpassen van kruispunten. In het kader van het Fietspadenplan zijn fietsstroken voorzien langs onder andere de Prinses Beatrixstraat.

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

In Oldenzaal fungeert de route via Spoorstraat, Prinses Beatrixstraat, Prossinkhof, Bleekstraat en Vos de Waelstraat als ontsluitingsroute voor de binnenstad in de noord-zuid richting. De Hengelsestraat en Berkstraat fungeren als ontsluiting vanaf de binnenstad richting de Ossenmaatstraat.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



wegencategorisering Oldenzaal

bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

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

gemeentelijk waterplan

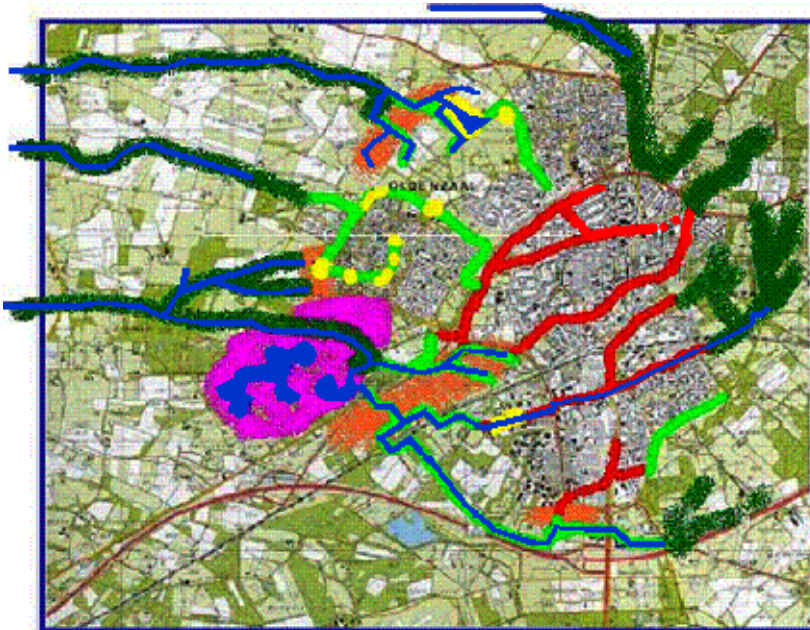
De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- Geen kwantitatieve afwenteling;
- Geen kwalitatieve afwenteling;
- Geen verspilling van water, 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 aan bod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- Oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- Schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in 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).

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 gebied De Klei Esch is grotendeels ingedeeld in het deelgebied "schil". Er bestaat veel waardering voor de rijkere vooroorlogse bebouwing in dit deelgebied, waardoor er een grote druk op de buurten in dit deelgebied ligt. Ook de structuur en karakteristieken van de vooroorlogse, kleinschalige bebouwing worden positief bevonden en dienen gekoesterd en behouden te worden. 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.

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 zijn onder andere opgenomen:

- behoud van het tuinstedelijk karakter;
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

conclusie

Voornoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen, waarvan de haalbaarheid met betrekking tot voornoemd beleid nog niet is aangetoond, worden niet mogelijk gemaakt.

5.2 MILIEU

geluid

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

beheer

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

ontwikkelingen

Ten aanzien van de niet benutte bouwtitels aan de Byvankstraat en de Emmastraat kan worden gesteld dat deze straten zijn aangewezen als 30 km/uur gebied en derhalve zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. Wel liggen deze locaties binnen de onderzoekszone (400 m) van de spoorlijn. In onderhavige situatie is echter sprake van een planologisch bestaand recht. In het kader van een toekomstige bouwvergunningprocedure zal een akoestisch onderzoek moeten aantonen dat voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde volgens de Wet geluidhinder.

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.

beheer

Voorliggend bestemmingsplan legt voor het grootste deel van het plangebied enkel de bestaande situatie vast. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van bestaande situaties geen bodemonderzoek noodzakelijk. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

ontwikkelingen

Voor de locaties aan de Byvanckstraat en de Emmastraat geldt dat op basis van historische gegevens niet verwacht wordt dat de bodem ter plaatse niet geschikt is voor woningbouw. De definitieve geschiktheid van de bodem wordt aangetoond in het kader van de bouwvergunningverlening.

bedrijvigheid

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

beheer

In het plangebied wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen overkomelijke problemen voor.

ontwikkelingen

De ontwikkelingslocatie aan de Byvanckstraat bevindt zich temidden van een lint bestaande uit woningen. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het spoorwegemplacement met bijbehorende bebouwing. Gezien het feit dat in de huidige situatie woningen dichterbij deze bedrijvigheid zijn gelegen, wordt deze toevoeging vanuit het oogpunt van milieu/zonering toelaatbaar geacht.

Ook voor de locatie aan de Emmastraat geldt dat deze locatie is gelegen temidden van andere woningen in een woonwijk. Er liggen geen hindercirkels van bedrijven over deze locatie.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. 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 om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten 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 betekenende 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 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

beheer

Gezien het beheersgerichte karakter van voorliggend bestemmingsplan kan een onderzoek naar luchtkwaliteit voor nagenoeg het gehele plangebied achterwege worden gelaten.

ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingslocaties aan de Byvanckstraat en de Emmastraat geldt dat aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

In beide gevallen kan worden gesteld dat het hier projecten bedragen waarbij minder dan 500 woningen gerealiseerd worden. Deze projecten dragen dus 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De gemeente oordeelt derhalve dan ook dat een onderzoek luchtkwaliteit voor deze ontwikkelingen achterwege kan worden gelaten.

externe veiligheid

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Doorgaand transport vindt plaats over de A1 en de N342. Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

beheer

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 plan voldoet hiermee aan de normen voor externe veiligheid.

ontwikkelingen

In het kader van de planontwikkeling Stationspark Oldenzaal is een extern veiligheidsonderzoek² uitgevoerd. Uit deze Risicoanalyse blijkt dat de realisatie van de twee woningen aan de Byvanckstraat en de Emmastraat geen knelpunt vormt op het vlak van de externe veiligheid.

De risicoanalyse is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

zonering vliegveld

In verband met de geluidsbelasting van het vliegveld Twente, ten zuidwesten van Oldenzaal is, ter bescherming van het woonklimaat, een zone 'geluid-vliegveld' opgenomen. Binnen de zone mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

² Royal Haskoning (2008), Risicoanalyse Stationspark Oldenzaal Centraal. Referentie: 9S8046/N0001/FSO/MDGR/Nijm

5.3 WATER

beleid waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de 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.

situatie plangebied

beheer

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

Binnen het plangebied komt geen open water voor in de vorm van vijvers, watergangen etc. Overigens is de functie 'water' toegestaan in meerdere bestemmingen, zoals groen, verkeersgebied en verblijfsgebied.

ontwikkelingen

Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden op de locaties aan de Emmastraat en de Byvanckstraat geldt dat wordt aangesloten op de bestaande afwateringsmogelijkheden. Uitgangspunt is dat hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater. Gezien de beperkte toename van het verharde oppervlak kan worden aangenomen dat beide ontwikkelingen geen onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse opleveren.

5.4 ARCHEOLOGIE – CULTUURHISTORIE

archeologie

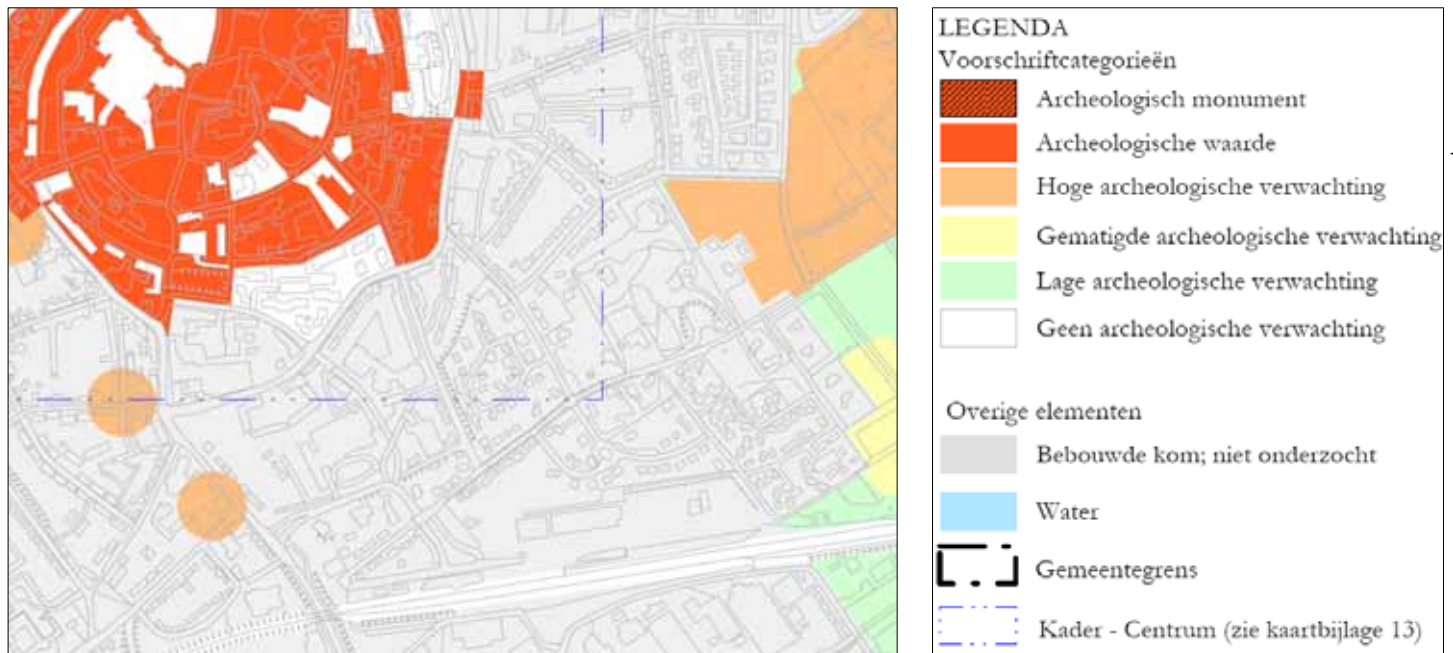
De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw was Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd³.

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. Een gedeelte van het plangebied, de centrumschil, maakt deel uit van dit centrumgebied waarvoor een archeologische waarde geldt.

De Archeologische Beleidsadvieskaart toont aan dat binnen het plangebied "De Klei Esch" terreinen met een lage archeologische verwachting, terreinen met een hoge archeologische verwachting (locatie ter hoogte van de Spoorstraat 25 tot en met 39) en terreinen

³ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal

van archeologische waarde voorkomen. Het beleid is erop gericht om gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de voorschriften voor deze gebieden een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. Het vrijstellingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m² voor terreinen met een hoge archeologische verwachting en 50 m² voor terreinen met een archeologische waarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn geen voorschriften opgenomen en gebieden met een gematigde archeologische verwachting komen in het plangebied niet voor.



fragment archeologische beleidsadvieskaart Oldenzaal

Voor het overige is het plangebied aangeduid als 'bebouwde kom, niet onderzocht'. In dit gebied is slechts archeologisch onderzoek noodzakelijk als sprake is van grootschalige ontwikkelingen of ingrepen.

beheer

Voorliggend bestemmingsplan heeft een grotendeels beheersgericht karakter, waardoor in dit deel niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het uitvoeren van archeologisch bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

ontwikkelingen

De locaties aan de Emmastraat en de Byvanckstraat bevinden zich in een gebied dat behoort tot de bebouwde kom en waarvan de archeologische verwachtingswaarde niet bekend is. Het betreft hier in beide gevallen echter een bestaand bouwrecht, waarbij geen sprake is van een grootschalige ingreep.

cultuurhistorie

In het plangebied komt een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten zijn nader aangeduid op de plankaart. In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor deze panden, in principe gelden dezelfde bouw- en gebruiksvoorschriften als voor andere bebouwing. Bescher-

ming van de monumentale status en de eventuele beperkingen die dit oplevert is geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de voorschriften van het bestemmingsplan.

Tevens zijn een aantal beeldbepalende panden opgenomen. Deze beeldbepalende panden zijn op de kaart “bebouwingsstructuur” reeds aangegeven als “karakteristiek gebouw” en zijn op de plankaart opgenomen met de aanduiding “beeldbepalend gebouw”, daar waar geen sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument. In de voorschriften is een nadere bepaling opgenomen op grond waarvan dergelijke gebouwen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd dan wel worden uitgebreid, mits de gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering dan wel uitbreiding er mede toe strekt de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers in bestaande toestand te behouden. Voorts moet het plan voor het overige eveneens voldoen aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming.

5.5 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een Vogelrichtlijngebied of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Wel bevindt zich op circa 500 m van de oostgrens van het plangebied het Habitatrichtlijngebied Landgoederen Oldenzaal. Er kan echter gesteld worden dat dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed zijn op de waarden van het Habitatrichtlijngebied.

Wat betreft 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 aangevraagd.

beheer

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht van aard. Omdat de binnen het beheerskader mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksregels plaatsvinden binnen de bebouwde kom en niet gepaard gaan met een wezenlijke uitbreiding van bebouwing, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten.

ontwikkelingen

De ontwikkelingen aan de Byvanckstraat en de Emmastraat zijn juridisch-planologisch reeds mogelijk en vinden bovendien plaats binnen een bestaand terrein dat grotendeels verhard is, waar reeds sprake is van een intensief gebruik en waar geen aantasting van bestaand groen plaatsvindt. Daarom kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

5.6 VERKEER EN PARKEREN

beheer

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

ontwikkelingen

De woningen aan de Emmastraat en de Byvanckstraat kunnen worden ontsloten op de bestaande infrastructuur. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente enkel plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Aan de uitvoering van het plan zijn geen kosten verbonden. Voor het deel van het bestemmingsplan waar ontwikkelingen mogelijk zijn of mogelijk worden gemaakt is het uitgangspunt dat de exploitatie kostendekkend moet zijn.

6 PROCEDURE

inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “De Klei Esch” heeft vanaf 21 november 2007 tot 7 januari 2008 ter inzage gelegen. De provincie heeft op het voorontwerp gereageerd door middel van een brief d.d. 29 januari 2007. Het plan is als gevolg van de inspraak- en overlegprocedure op diverse punten aangepast.

Het inspraakverslag is opgenomen in de bijlage.

zienswijzen

Vanaf 18 juni 2008 heeft gedurende een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan “De Klei Esch” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de wettelijke termijn zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

- in de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een tuinberging met een maximale oppervlakte van 8 m², een maximale bouwhoogte van 2,5 m en onder de voorwaarde dat de tuinberging voldoende wordt afgeschermd van de openbare weg;
- in de voorschriften is aan de doeleindenomschrijving van de bestemming “landgoed” ‘wonen’ toegevoegd;
- aan de bestemming “landgoed” is een vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van het oprichten van een gebouw - niet zijnde een bedrijfswoning - ten dienste van het beheer van het landgoed, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

In de bijlage is de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die in het plan doorgevoerd zijn als gevolg van de inspraak-, overleg- en vaststellingsprocedure, is er in het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 5.3 (Wonen) is als volgt aangevuld:
 - i. het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2.2 onder b ten behoeve van de bouw van een extra woning, mits:
 - passend binnen het straatbeeld;
 - op eigen terrein wordt voorzien in twee autoparkeerplaatsen.
- de zinsneden “min. 135 m² of” respectievelijk “min. 210 m² of” onder het 3e en 4e aandachtsstreepje van artikel 5.2.2 onder a zijn geschrapt.