

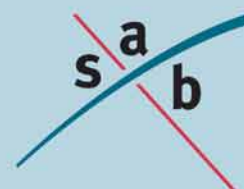
Bestemmingsplan

Oliemolenstraat

(voormalige Eshuislocatie)

Gemeente Oldenzaal

Datum: 9 maart 2010
Projectnummer: 80784
ID: NL.IMRO.0173.BP02004-va01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	3
2	Huidige en toekomstige situatie	4
2.1	Ruimtelijke en functionele karakteristiek plangebied	4
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Wijze van bestemmen	9
3.1	Opzet van het plan	9
3.2	Wijze van bestemmen	10
4	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	13
4.1	Beleid	13
4.2	Milieu	17
4.3	Water	23
4.4	Flora en fauna	25
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.6	Verkeer en parkeren	28
4.7	Economische uitvoerbaarheid	28
5	Procedure	29
5.1	Overleg	29
5.2	Inspraak	29
5.3	Zienswijzen	29

Separate bijlagen

- *Verkennd bodemonderzoek Denekamperstraat 10, Geofox-Lexmond BV*
- *Asbestinventarisatie in het bedrijfspand aan de Denekampseweg 10, Aveco de Bondt*
- *Ruimtelijke onderbouwing Oliemolenstraat, bijlage 4 wegverkeerslawaaï, Aveco de Bondt*
- *Concept waterparagraaf Oliemolenstraat Oldenzaal, Aveco de Bondt*
- *Archeologisch adviesdocument ten behoeve van plangebied Oliemolenstraat, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.*
- *Overzicht van de reacties en vragen/opmerkingen tijdens de informatieavond 23 januari 2008*
- *Verslag informatieavond herontwikkeling terrein Raab Karcher 26 augustus 2008*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, woningstichting St. Joseph Almelo en Goossen Almelo, hebben het voornemen om op een locatie aan Oliemolenstraat te Oldenzaal 24 appartementen met bijbehorende voorzieningen en één vrijstaande woning te realiseren. Het betreffende plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek”. Voor de ontwikkeling is een ontwerp bouwplan opgesteld. Dit bouwplan is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Oldenzaal, ten noordoosten van de oude kern. Het omliggende gebied kenmerkt zich door een invulling met woningen met een tuinstedelijk karakter en voor- en naoorlogse bebouwing. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de Oliemolenstraat (westzijde), de Denekamperstraat (noordzijde), en een aantal bebouwde percelen aan de Bentheimerstraat (zuidzijde) en de Richter Bosstraat (oostzijde). Voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding bij het bestemmingsplan.

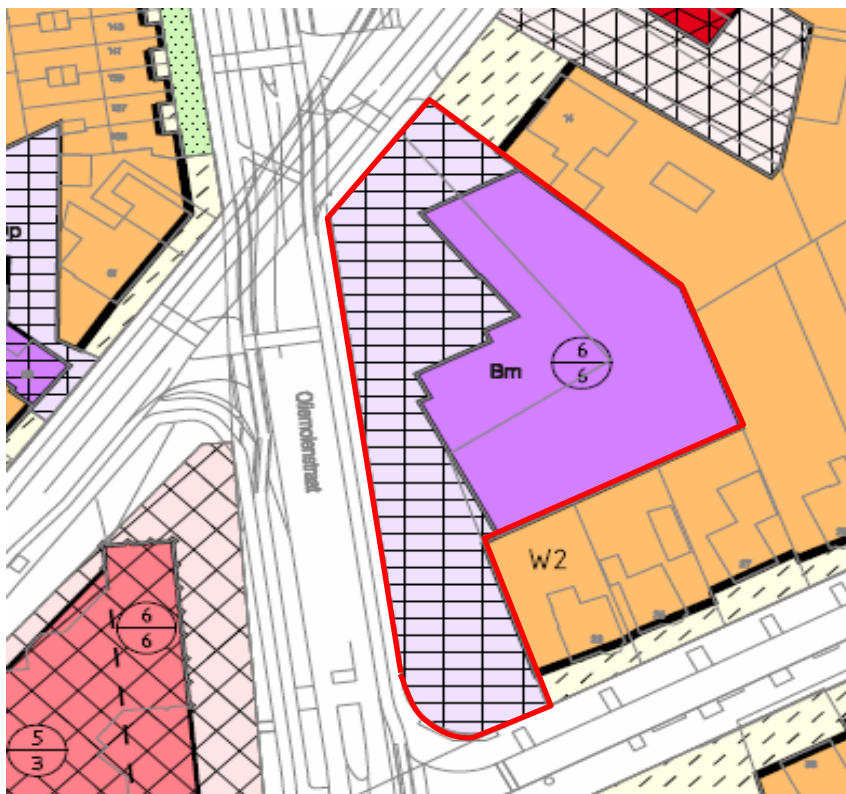


Globale ligging plangebied in Oldenzaal
bron: Google

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldend bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 26 januari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 september 2006. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden heeft geen betrekking op het plangebied.

Hieronder is een kaartfragment met de globale begrenzing van het plangebied en de bestemmingsplankaart opgenomen. Op grond hiervan is af te leiden dat voor het plangebied de bestemming Bedrijf geldt met als nadere aanduiding (Bm): groothandel in bouwmaterialen. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m. Deze bebouwing is toegestaan tot op de perceelsgrens met de aangrenzende woonpercelen e.e.a. conform de bestaande bebouwing. Op basis van de vrijstellingsregeling kan zich een ander bedrijf vestigen uit de milieucategorie 1 en 2.



Kaartfragment bestemmingsplan

Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van appartementen en een vrijstaande woning. Aangezien dit niet past binnen de huidige bestemming is voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Oliemolenstraat (voorheen Eshuislocatie)" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting van voornoemd bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende 1^e hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven, alsmede de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 komt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek plangebied

Ten noordoosten van het centrum en aan de rand van Oldenzaal ligt aan de Oliemolenstraat het complex van Eshuis Raab Karcher Bouwstoffen. Het gebied betreft een bedrijfslocatie omgeven door woningbouw, scholen, garages en kleinschalige handel/winkels. Het terrein ligt tussen de bebouwing aan de Oliemolenstraat (west), Denekamperstraat (noord) en de Bentheimerstraat (zuid).



*Globale aanduiding plangebied en de omgeving op een hoger schaalniveau
bron: Google*

De aan het plangebied grenzende bebouwing bestaat uit zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen. De woningen zijn karakteristiek en zijn gevarieerd van architectuur. De grootte van de aan het gebied grenzende erven is wisselend. Het terrein wordt (grotendeels) van de tuinen gescheiden door (blinde) muren. Direct ten noordoosten van het terrein ligt een vrijstaande woning en daarnaast bevindt zich een snackbar. Ten noorden van het plangebied is een tankstation gevestigd (zonder LPG). Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een basisschool. Verder zuidwaarts (± 150 meter) is een middelbare school gevestigd.



Foto's omgeving plangebied

Het plangebied zelf staat kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie GK, nummers 1069 (deels) en 1109 en heeft een totale oppervlakte van circa 3.100 m², waarvan circa 2000 m² bebouwd is. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfslocatie voor het verhandelen van bouwmaterialen. Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zullen de nog aanwezige opstallen gesloopt worden.



Foto's plangebied

Verkeersstructuur rondom plangebied

De Denekamperstraat en de Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat zijn ontsluitingswegen op stedelijk niveau. Deze brede wegen doorsnijden de buurt. Er is voor de Oliemolenstraat een nieuw ontwerp gemaakt, waarmee bij de nieuwe inrichting van het plangebied rekening is gehouden.



Uitsnede nieuw ontwerp Oliemolenstraat

De hoofdwegen worden op een aantal plaatsen begeleid door bijpassende, groot-schalige bebouwing of door een aaneengesloten bebouwingwand. Op een aantal plekken is dit duidelijk niet het geval, de wegen worden daar begeleid door eengezinswoningen. Dit is het geval bij de Denekamperstraat. De locatie op de hoek van de Vos de Waelstraat met de Bentheimerstraat heeft een minder heldere inrichting. Het ontbreken van forse bouwmassa's aan deze wegen zorgt ervoor dat deze niet als ontsluitingswegen worden ervaren.

De Bentheimerstraat is van oudsher eveneens een ontsluitingsweg op stedelijk niveau, maar deze is dat door verkeerskundige ingrepen momenteel niet meer. De huidige inrichting van deze straat heeft de allure van een ontsluitingsweg, terwijl deze in werkelijkheid het karakter mag hebben van een woonstraat.

De overige wegen zijn in de wegenstructuur opgenomen als woonstraten en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer. In het kader van 'duurzaam veilig' zijn of worden de woonstraten ingericht als 30 km zone.

Groenstructuur rondom plangebied

De Bentheimerstraat, Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat en Denekamperstraat staan in de groenstructuurschets Oldenzaal beschreven als structuurbepalende lijnelementen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Randvoorwaarden gemeente

Aan de voorgestane ontwikkeling perceel Denekamperstraat 10 heeft de gemeente onder andere de volgende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden gesteld:

Algemeen

- wegbegeleidende woonbebouwing aan Oliemolenstraat en Bentheimerstraat;
- situering bebouwing in afstemming op herinrichting/reconstructie Oliemolenstraat;
- een minimale afstand van de hoofdbebouwing van 3 meter tot de perceelgrens;
- de herontwikkeling dient te voldoen aan de gebruikelijke wettelijke eisen met betrekking tot milieu (o.a. wegverkeerslawaaï, bodem, luchtkwaliteit), flora en fauna, archeologie en (gemeentelijk) waterbeheer;
- een gebouwde erfafscheiding;
- beeldkwaliteit conform welstandsnota;
- uitstraling/architectuur van het bouwplan: aan de hand van drie nog nader te bepalen referentiebeelden door de gemeente in samenspraak met de architect, de communicatie met de bewoners weer opzoeken. Als antwoord op de reacties tijdens de informatieavond die zich concentreerden op de uitstraling van het ontwerp (kleur en stijl werd door een aantal aanwezigen als onacceptabel ervaren) is door Aannemer Goossen Almelo aangegeven dat over de architectuur/uitstraling van het bouwplan nog gesproken kan worden. Uitgangspunt van de architect is dat het bouwplan in de jaren '30 stijl gebouwd gaat worden. Tevens werd toegezegd dat er geen ramen aan de zijkant van het gebouw geplaatst zullen worden.

Aanvullend

Oliemolenstraat:

- aantal woonlagen minimaal 2 en maximaal 4, afhankelijk van de afstand die tot aan de zijdelingse perceelsgrens met de woning Denekamperstraat 14 wordt aangehouden:
 - indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Denekamperweg 14 minimaal 6 meter is, worden maximaal 3 woonlagen toegestaan;

- indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Denekamperstraat 14 minimaal 3 meter is, worden maximaal 2 woonlagen toegestaan. Deze 3 meter is tevens de ondergrens voor de aan te houden afstand ten opzichte van het perceel Denekamperstraat 14.
- nagaan op welke wijze de privacy van omwonenden, en in het bijzonder de privacy van de bewoners van het perceel Denekamperstraat 14, zo weinig mogelijk zal worden aangetast door in het bouwplan voldoende rekening te houden met zichtlijnen, hetgeen kan leiden tot aanpassingen in de vormgeving van het bouwplan (naar aanleiding van de reacties tijdens de informatieavond);
- aantal van circa 25-30 huurappartementen, het uiteindelijke aantal zal in het nog in te dienen bouwplan worden bepaald;
- oriëntatie op Oliemolenstraat;
- benadering vanaf de Oliemolenstraat;
- parkeernorm: 1,7 parkeerplaats per woning en op eigen terrein te realiseren.

Bentheimerstraat:

- één vrijstaande woning in maximaal twee lagen met kap;
- oriëntatie op Bentheimerstraat;
- benadering vanaf de Bentheimerstraat;
- parkeervoorziening op eigen erf;
- architectuur aansluitend op de Bentheimerstraat (jaren '30).

Conform het raadsbesluit van 9 maart 2010 dienen de initiatiefnemers, woningstichting St. Joseph Almelo en Goossen Almelo, een nieuw bouwplan uit te werken.

De toegangsweg van het terrein bevindt zich op vrijwel dezelfde plaats als de huidige toegang tot de bouwmarkt. Vervolgens bereikt men een parkeerterrein aan de oostzijde (achterzijde) van het plangebied. Dit parkeerterrein bevat 17 parkeerplaatsen, waarmee een groot deel van de achterzijde van het perceel is ingevuld. Vervolgens kan men de parkeergarage onder het pand bereiken waar zich nog eens 24 parkeerplaatsen bevinden. In deze kelder bevinden zich ook de bergingen.

Centraal is de bebouwing 4 lagen hoog met kap op een plint van de parkeergarage onder het gebouw. Deze hoogte loopt naar de randen af naar 3 lagen met kap aan de zuidzijde en 2 lagen aan de noordzijde. Hier grenst het nieuwe gebouw aan de bestaande vrijstaande woning Denekamperstraat 14, waarbij ook een afstand in acht is genomen van 3 meter tot aan de perceelsgrens. Een en ander houdt in dat het pand maximaal ongeveer 15 meter hoog wordt.

In het zuiden van het plangebied is op de hoek van de Bentheimer- en de Oliemolenstraat in het plan een nieuwe vrijstaande woning opgenomen. Deze woning sluit goed aan bij de rest van de bebouwing in de Bentheimerstraat die voor een groot deel uit vrijstaande woningen bestaat.

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de planmethodiek, de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de toelichting verklaard.

3.1.2 Planmethodiek

Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden aangegeven. Tevens zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels bij de bestemming wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal artikelen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begrippen, meetregels, 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 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsbevoegdheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel, algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, ontheffingsbevoegdheden en procedureregels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel), waarin de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsregels en een slotregel zijn opgenomen.

Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 ontheffing van de gebruiksregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. De ontheffingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

Plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen 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 verbeelding en regels.

3.2 Wijze van bestemmen

Algemeen

Het bestemmingsplan is afgestemd op een definitief ontwerp van een bouwplan voor het appartementengebouw. Voor de wijze van bestemmen is aangesloten bij de systematiek van het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal en het bestemmingsplan "De Essen". 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

Het aantal toegestane woningen is afgestemd op het aantal woningen waarin het bouwplan voor het appartementengebouw voorziet. Het betreft hier maximaal 24 woningen. Voorts is een regeling voor één vrijstaande woning opgenomen.

Bedrijvigheid

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid voor een bedrijfsmatige activiteit aan huis opgenomen. 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 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 regels is een bijlage toegevoegd met daarin een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 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 meter van de woning). Deze lijst bepaalt mede de toelaatbaarheid van aan huis gebonden bedrijven. 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.

Bebouwing

Hoofd- en bijgebouwen

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

Bouwvlak en bouwperceel

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met uitzondering van een bijgebouw ten behoeve van vuilopslag.

Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip "bouwperceel" komt alleen voor binnen de bestemming "wonen". Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf (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 bouwregels van de bestemming worden maxima gesteld aan de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken. Voor wat betreft de bestemming "wonen" zijn deze hoogten op de verbeelding aangegeven. Op grond van een in artikel 10 van de regels (algemene ontheffingen) opgenomen mogelijkheid is een

afwijking van onder meer de voorgeschreven oppervlakte- en inhoudsmaten met 10% mogelijk.

De bestemmingen

Bestemming "tuin" (artikel 3)

De bestemming "tuin" heeft met name betrekking op de gronden vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw van de appartementen. Daarnaast is voor de strook van 3 meter tussen het appartementengebouw en het perceel van de naastgelegen woning aan de Denekamperstraat de bestemming "tuin" opgenomen. Bij de vrijstaande woning is de bestemming opgenomen voor het gedeelte van het perceel dat grenst aan de Oliemolenstraat en Bentheimerstraat. Voor de vrijstaande woning is een regeling opgenomen voor een eventuele uitbouw van erkers. Daarnaast zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder een entree tot de woningen en erf- en terreinafscheidingen.

Bestemming "verkeer" (artikel 4)

In het bestemmingsplan is voor de reconstructie van de Oliemolenstraat de bestemming "verkeer" opgenomen.

Bestemming "verkeer – parkeerterrein" (artikel 5)

De bestemming "verkeer-parkeerterrein" is opgenomen voor het achter het appartementengebouw gelegen parkeerterrein met de bijbehorende ontsluiting. Hier mag één gebouw ten behoeve van vuilopslag worden gebouwd met een bouwdiepte van maximaal 1,5 m en een oppervlakte van maximaal 5 m². Daarnaast mag er ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" een garage/berging behorend bij het perceel Bentheimerstraat 27 worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6 m, een goothoogte van 4,5 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

Bestemming "wonen" (artikel 6)

De bestemming "wonen" is de hoofdbestemming van het gebied. De bestemmingsregels staan toe dat naast de vrijstaande woning aan de Bentheimerstraat maximaal 24 gestapelde woningen aan de Oliemolenstraat worden gebouwd. De bouwhoogte van het hoofdgebouw van het appartementengebouw is afgestemd op het bouwplan en bedraagt maximaal 12,35 meter ter plaatse van de 4 bouwlagen met kap en plint van de parkeergarage. Ter plaatse van de 3 bouwlagen met kap en plint is een bouwhoogte van 9,35 meter opgenomen. Bij de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Denekamperstraat geldt tot een afstand van 6 meter tot de perceelsgrens een bouwhoogte van maximaal 6,35 meter: voor 2 bouwlagen met plint conform de randvoorwaarde van de gemeente. Voor de ondergrondse parkeergarage is in de regels uitgegaan van één bouwlaag van 4 meter die mag worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Bouwvoorschriften Wonen.

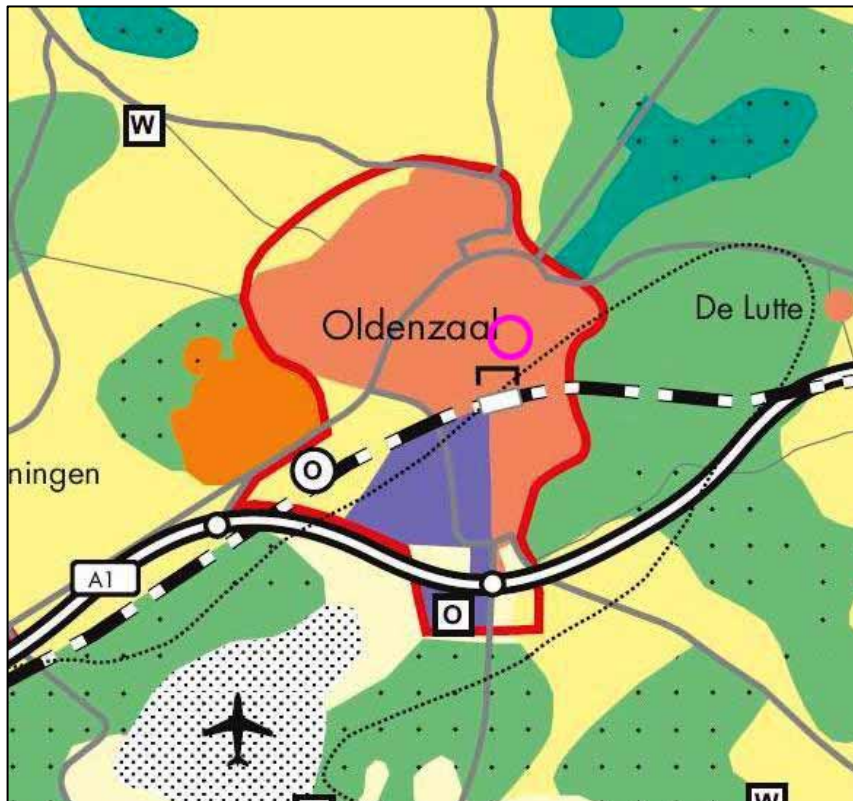
Binnen de bestemming "wonen" is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat wordt vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder is gelijk te stellen.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Beleid

4.1.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal planologisch beleid van de provincie Overijssel is verwoord in het streekplan Overijssel 2000+. Op de functiekaart van dit streekplan is te zien dat het plangebied de functie 'bestaand stedelijk gebied' heeft.



Functiekaart streekplan Overijssel 2000+

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

Ruimtelijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Oldenzaal nadrukkelijk ingekaderd door een aantal belangrijke omgevingsfactoren (natuur- en landschapskwaliteiten, rail- en weginfrastructuur en het vliegveld Twente). Dit heeft ertoe geleid dat er in de omgeving van Oldenzaal verschillende belemmeringslijnen liggen. Dit betekent dat de gemeente de aanwezige ruimte zeer zorgvuldig moet benutten en ook het accent meer zal moeten leggen op oplossingen in het bestaand stedelijk gebied.

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

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

4.1.2 Prestatieafspraken woningbouw gemeente Oldenzaal 2006

Het beleidskader ten aanzien van wonen is vastgelegd in de prestatieafspraken 2005-2009 met zowel de provincie Overijssel als de Woonmaatschappij WBO te Oldenzaal. Deze partijen beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de inspanningsverplichting vastlegt ten aanzien van het woonbeleid in Oldenzaal. Hierin streven de partijen ernaar in de genoemde periode minimaal 1000 woningen te realiseren. De gemeente en de provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de inspanningsverplichtingen vastlegt ten aanzien van het woonbeleid in Oldenzaal. In de prestatie afspraken worden onder andere de volgende uitgangspunten beschreven:

- voor de differentiatie van de woningbouw is de lokale woningbehoefte het uitgangspunt;
- aandacht voor de woningbehoefte van starters en van ouderen;
- kwaliteit staat voorop bij de realisering van de woningbouwprojecten in Oldenzaal. Gemeente en provincie willen de ruimtelijke kwaliteit verder versterken. Dat zal gebeuren door aan te sluiten bij het kleinstedelijke woonmilieu dat Oldenzaal te bieden heeft en bij het fraaie stadscentrum van Oldenzaal;
- de gemeente geeft in haar woonbeleid prioriteit aan de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Gemeente en provincie gaan ervan uit dat in de periode 2005 tot en met 2009 40% van de woningbouw in inbreidingsplannen zal plaatsvinden.

4.1.3 Ruimtelijk en functioneel streefbeeld Meijbree-Haerbroek

In dit beleidsdocument van de gemeente Oldenzaal wordt ten aanzien van het ruimtelijk streefbeeld voor de wijk Meijbree-Haerbroek de volgende verdeling gehanteerd:

- Het versterken van de huidige bebouwingsstructuur door het herstructureren van rommelige en vrijkomende plekken;
- Het verminderen van de barrièrewerking van de hoofdontsluitingswegen door aanleg van veilige oversteek- en fietsvoorzieningen;
- Het versterken van de groene en waterstructuur van het plangebied door toevoeging van groene elementen en uitvoering van het Waterplan Oldenzaal.

In de visie wordt de Oliemolenstraat/Bleekstraat/Vos de Waelstraat tezamen met de rondweg en de Oostwal, genoemd als lijnelement met een scheidende werking. Deze wegen maken deel uit van de ontsluiting van de stad Oldenzaal. Versterking en vormgeving van deze wegen moet op niveau van de stad plaatsvinden, in samenhang met andere wegen met hetzelfde karakter elders in Oldenzaal. Voor de Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat geldt dat versterking mogelijk is door middel van bebouwing en laanbeplanting. Om het karakter van belangrijke invalsweg te accentueren en de wegen te begeleiden is forse bebouwing in meerdere lagen het streven.

4.1.4 Welstandsnota Oldenzaal/ beeldkwaliteit

Van welstandsnota naar een beeldkwaliteitsparagraaf

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en, wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Hierbij worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

- een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes;
- een stedelijke uitstraling van de bebouwing langs hoofdontsluitingswegen (zoals de Oliemolenstraat)
- behoud van het tuinstedelijk karakter (dat geldt voor het achterliggende gebied);
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

Deze algemene criteria zijn echter niet toerijkend om op de onderhavige locatie voldoende sturing te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling.

Om deze reden zijn in plaats van het vigerende welstandsbeleid (algemene criteria en/of gebiedsgericht beleid) nieuwe criteria opgesteld. Deze criteria komen in de plaats van de algemene criteria op basis van de welstandsnota. Met andere woorden: Deze criteria vormen het toetsingskader voor de beoordeling van de welstandsaspecten op deze locatie. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt dan ook door de gemeenteraad als welstandsbeleid in het kader van de woningwet vastgesteld voor deze locatie ter vervanging van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitscriteria

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt onderscheid gemaakt tussen criteria ten aanzien van de situering (ligging), de massaopbouw, de detaillering en ten aanzien van materialen en kleuren.

Criteria ten aanzien van de ligging:

- De bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat zij de Oliemolenstraat en de Denekamperstraat goed begeleidt. Hierdoor kan een (in het verleden gegroeide) ruimtelijk ongewenste situatie hersteld worden;
- Op de hoek van de Bentheimerstraat en de Oliemolenstraat dient een afzonderlijk bouwvolume gerealiseerd te worden, welke tweezijdig georiënteerd is. Op deze wijze kan deze bebouwing een bijdrage leveren aan het gewenste straatbeeld;
- De bebouwing dient primair georiënteerd te worden op de Oliemolenstraat en secundair georiënteerd op de Denekamperstraat. Dit betekent, dat de hoofdtoegang tot de geplande woningen ook aan de zijde van de Oliemolenstraat gesitueerd dient te worden;
- Zo mogelijk dient het parkeren in gebouwde vorm opgelost te worden. Dit om te voorkomen, dat het parkeren een te grote aanslag gaat plegen op de beschikbare ruimte (op maaiveld).

Criteria ten aanzien van de bebouwingsmassa

- De bebouwingsmassa mag niet massaal overkomen. Om dit te bereiken dient het appartementengebouw opgebouwd te worden uit verschillende bouwvolumes. Deze bouwvolumes kunnen onderling wel met elkaar verbonden worden, maar dienen wel afzonderlijk “leesbaar” te zijn;
- De samenstellende delen van het gebouw dienen een samenhangend geheel te vormen;
- Het hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap welke het volume nadrukkelijk afdekt, ondergeschikte gebouwdelen mogen ook plat worden afgedekt;
- De bebouwing mag maximaal bestaan uit 4 bouwlagen met kap op een half verdiepte parkeerkelder;
- De opbouw in bouwvolumes dient zodanig te zijn, dat het hoogste bouwvolume (4 bouwlagen met kap) zich centraal in de straatwand bevindt, waarbij aan beide zijden lagere bouwvolumes zorgen voor een goede overgang naar de bestaande bebouwing aan de Denekamperstraat en de geplande nieuwbouw op de hoek van de Bentheimerstraat en de Oliemolenstraat;
- Op de hoek van de Bentheimerstraat en de Oliemolenstraat dient het volume van de vrijstaande woning te bestaan uit 2 bouwlagen, voorzien van een kloeke kap.

Criteria ten aanzien van de detaillering

- Bij de detaillering dient ervoor gezorgd te worden, dat het gebouw goed aansluit aan de openbare ruimte;
- Aan de zijde van de Oliemolenstraat dient terughoudend omgegaan te worden met balkons. Beter is het aan deze zijde buitenruimtes toe te passen, welke slechts gedeeltelijk buiten het hoofdvolume gesitueerd zijn;
- Zowel voor de woning als het appartementengebouw geldt dat toegevoegde elementen dienen te worden vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel;
- Bij de vrijstaande woning op de hoek van de Bentheimerstraat en de Oliemolenstraat dient de vormgeving en het materiaalgebruik niet alleen aan te sluiten bij de bestaande woningen in de Bentheimerstraat (jaren 30 kenmerken), maar ook bij de geplande nieuwbouw van het appartement. Als zodanig vormt deze vrijstaande woning een duidelijke schakel tussen twee gebieden.

Criteria ten aanzien van materialen en kleuren

- Het kleurgebruik van het appartementengebouw dient terughoudend te zijn teneinde het gebouw goed te kunnen opnemen in de totale straatwand;
- Het kleurgebruik van de vrijstaande woning dient aan te sluiten bij het kleurgebruik van de woningen in de Bentheimerstraat;
- De toepassing van gemetselde gevels en keramische pannen is uitgangspunt.

4.1.5 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en is buiten de belemmeringslijnen gelegen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied.

Het plan past in het streven zoals genoemd in de buurtvisie voor Meijbree-Haerbroek, om de Oliemolenstraat, als belangrijk lijnelement, de laten begeleiden door bebouwing in meerdere lagen.

De realisering van huurappartementen op korte afstand van het centrum komt tegemoet aan de woningbehoefte en past in het woningbouwprogramma van Oldenzaal. Het plan levert daarmee een bijdrage aan een gedifferentieerd woningaanbod van Oldenzaal.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem en asbest

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Geofox-Lexmond heeft voor het totale oppervlak in 2007 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd en een rapport geschreven, hierna VBO (verkennend bodem onderzoek) genoemd.

Voor het VBO zijn boringen uitgevoerd om o.a. de bodemopbouw vast te kunnen stellen. Een aantal boringen aan de noordzijde van de onderzoekslocatie is gestaakt vanwege het voorkomen van een ondoordringbare laag. Geofox-Lexmond geeft aan dat hier waarschijnlijk oud fundatiemateriaal voorkomt. De globale lokale bodemopbouw uit het rapport wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Diepte (m-mv)	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 - 0,9	Zand, matig fijn, zwak siltig	Plaatselijk zwak tot matig humeus
0,9 - 2,0	Klei, matig zandig, zwak grindig	Laagjes roest
2,0 - 2,7	Zand, matig fijn/ zeer grof, zwak siltig	Zwak grindig

Tabel: lokale bodemopbouw

¹ Geofox-Lexmond B.V., Verkennend bodemonderzoek Denekamperstraat 10 te Oldenzaal, 4 mei 2007, projectnr. 20070564

Bodemverontreiniging

Het voormalige tankstation op de onderzoekslocatie heeft een verontreiniging met minerale olieproducten veroorzaakt. In juni 1989 is een grondsanering uitgevoerd. Hierbij is 900 m³ grond ontgraven tot een diepte van 2,5 tot 3 meter, 800 m³ bleek verontreinigd en is afgevoerd. Uit het VBO blijkt dat de vóór de sanering aangetoonde minerale olie verontreiniging niet meer is aangetroffen.

In de directe omgeving bevindt zich (circa 60 m noordoostelijk) de voormalige Johan's Tankshop, Denekamperstraat 14/ 20 te Oldenzaal. Op deze locatie zijn drie verontreiniginghaarden aangetroffen, waaronder een verontreiniging met benzine. De grondverontreiniging bevindt zich ter hoogte van de grondwaterspiegel. Overige verontreinigingen in de directe omgeving zijn niet bekend.

Asbest

Aveco de Bondt heeft een onderzoek² uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de huidige opstallen aan de Oliemolenstraat. Aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek is de voorgenomen sloop van de opstallen. Het doel van het onderzoek is het inventariseren van de plaatsen waar zich asbesthoudende materialen bevinden in de opstal met gebruikmaking van handgereedschap (zonder of met licht destructief onderzoek). Een asbestinventarisatie type A kan als basis dienen voor het aanvragen van een sloopvergunning.

Tijdens de visuele inspectie zijn alleen asbestgolflaten op het dak van het bedrijfspand waargenomen. Hiervan is één monster hiervan genomen en nader geanalyseerd. De asbesthoudende materialen (golflaten) dienen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd.

Conclusie

De aspecten bodem en asbest vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeurgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

De Oliemolenstraat, Bentheimerstraat, Denekamperstraat en de Molenstraat betreffen 50 kilometerwegen met twee rijstroken welke zijn gelegen in stedelijk gebied. Deze wegen hebben derhalve een geluidzone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze wegen. De Richter Bosstraat in de nabijheid

² Aveco de Bondt, Asbestinventarisatie in het bedrijfspand aan de Denekampseweg 10 te Oldenzaal, 18 februari 2008, projectnr. 08.100, kenmerk R-TST/68

van het plangebied betreft een 30 kilometerweg die geen geluidzone heeft in het kader van de Wet geluidhinder.

Aveco de Bondt heeft in maart 2008 een akoestisch onderzoek³ verricht naar de geluidsbelasting. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd. De geluidberekeningen vanwege het wegverkeerslawaaï zijn verricht conform het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006' (RMV2006). De hierin gegeven Standaard Rekenmethode II (SRM2) is toegepast ter bepaling van de gevelbelasting.

Op basis van de rekenresultaten bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de beoordelingspunten van het plangebied op 1,5 meter boven de verdiepingsvloer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh) ten hoogste:

- 61 dB etmaalwaarde, ten gevolge van de Oliemolenstraat;
- 56 dB etmaalwaarde, ten gevolge van de Molenstraat;
- 55 dB etmaalwaarde, ten gevolge van de Bentheimerstraat;
- 53 dB etmaalwaarde, ten gevolge van de Denekamperstraat;
- 26 dB etmaalwaarde, ten gevolge van de Richter Bosstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Oliemolenstraat, Molenstraat, Bentheimerstraat en de Denekamperstraat. Ook wanneer in plaats van normaal asfalt zeer stil asfalt zal worden toegepast is nog sprake van een te hoge geluidbelasting. Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) langs de weg(en) zijn niet reëel. Enerzijds vanwege de geringe afstand tussen de weg en de woningen, anderzijds omdat de hooggelegen bouwlagen niet af te schermen zijn. Bovendien is een scherm uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en zijn de kosten onevenredig hoog.

Door het college van burgemeester en wethouders kan in stedelijk gebied een ontheffing worden verleend. Om een hogere grenswaarde te kunnen verlenen, moet voldaan worden aan twee voorwaarden :

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh);
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. In het kader van de bouw aanvraag worden de noodzakelijke geluidwerende maatregelen vastgesteld om de vereiste binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels is hiervoor noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt na verlening van de ontheffing voor een hogere grenswaarde geen belemmering voor het plan.

³ Aveco de Bondt, Ruimtelijke onderbouwing Oliemolenstraat, bijlage 4 wegverkeerslawaaï, 27 april 2009, projectnr. 09679 versie 01

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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 $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare b.v.o. kantoren.

Aveco de Bondt⁴ heeft in het kader van de ontwikkeling van het bouwplan een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd. Er zullen in totaal 24 appartementen en één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het project is daarmee als zodanig 'niet in betekenende mate' van belang voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Woningbouw behoort volgens de ministeriële regeling ook niet tot de gevoelige bestemmingen. Een uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling dient verder aandacht te worden geschonken aan de leefkwaliteit van het plangebied. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit verkeersgegevens blijkt dat de Oliemolenstraat de maatgevende weg is voor de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. In bijgaande tabel staan de resultaten van de berekeningen voor het plangebied voor het jaar 2008, na aftrek zeezoutcorrectie volgens regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Weg	Concentratie NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Concentratie PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Appartementen aan de Oliemolenstraat incl. invloed Molenstraat	30,5	26,2
Woning aan de Oliemolenstraat incl. invloed Bentheimerstraat	29,5	25,9

tabel: leefkwaliteit ter hoogte van het plangebied

⁴ Aveco de Bondt, Omgevingsaspectenstudie Oliemolenstraat Oldenzaal, 12 maart 2008, projectnr. 08.0100, kenmerk R-F.W.M/57

Uit de berekening blijkt dat de luchtkwaliteit langs de wegen ruimschoots onder de gestelde grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de kritische parameters stikstofdioxide en fijn stof blijven. Deze grenswaarden zijn opgesteld om burgers te beschermen tegen de gevolgen van een matige luchtkwaliteit. Gesteld wordt dan ook dat de 'leefkwaliteit' afdoende is om de bebouwing te realiseren.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het project.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving

Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 60 meter van het garagebedrijf Frans Munsterhuis aan de Oliemolenstraat. Hierbij is een tankstation aanwezig, maar zonder LPG-installatie. Ten westen van het plangebied ligt aan de overzijde van de Oliemolenstraat een basisschool op een afstand van circa 15 meter.

Toetsing aan een goede ruimtelijke ordening

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁵ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en gevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. Gezien de ligging aan de Oliemolenstraat als stedelijke ontsluitingsweg en de ligging van bedrijven, horeca en scholen in de omgeving valt het plangebied te karakteriseren als gebiedstype 'gemengd gebied'.

Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een garage en tankstation de milieucategorie 2 (bijlage 1 algemene lijst). In een gemengd gebied is de maatgevende richtafstand tot woningen 10 meter. Voor een basisschool geldt eveneens een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het plangebied ligt op een afstand van 60 respectievelijk 80 meter van de garage en van 15 meter van de basisschool. Daarmee ligt het plangebied buiten de van toepassing zijnde milieuzones. Voorts geldt dat het nieuwbouwplan geen omliggende bedrijven belemmert in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

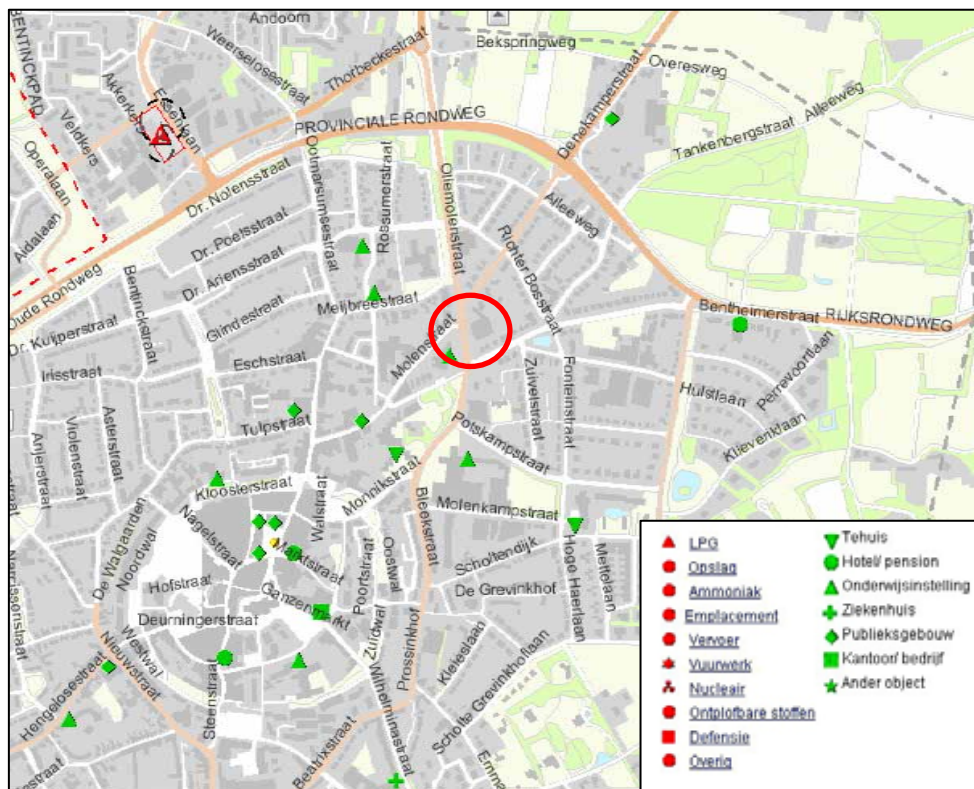
Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het plan.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007, ISBN: 9789012117333

4.2.5 Externe veiligheid

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

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. Het plangebied ligt verder ongeveer 1100 meter vanaf de spoorlijn Hengelo-Duitsland. Tussen het plangebied en de spoorlijn is een aantal kwetsbare objecten gesitueerd. Gezien de grote afstand en de tussenliggende objecten worden wat betreft externe veiligheid geen problemen verwacht.



Plangebied in risicokaart provincie Overijssel

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het project.

4.3 Water

4.3.1 *Vierde Nota Waterhuishouding*

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

4.3.2 *Streekplan Overijssel 2000+*

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

4.3.3 *Waterbeheerplan Regge & Dinkel*

Het beleid van het waterschap Regge & Dinkel is verwoord in het waterbeheerplan. Het waterbeheer in Twente, Nederland en zelfs Europa is een nieuwe weg ingeslagen. De centrale boodschap is, dat het water voor minder overlast zorgt als het water meer een bondgenoot wordt en teruggekeerd wordt naar natuurlijke, veerkrachtige watersystemen. Het waterschap Regge & Dinkel wil altijd en overal zorgen voor de juiste hoeveelheid water van een goede kwaliteit.

Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen, die vaak over de grenzen heen reiken, ziet het waterschap Regge en Dinkel zich in de planperiode 2002-2005 voor de volgende opgaven geplaatst:

- zorgen voor veiligheid en beperking van overlast;
- bevorderen van de integratie van waterbeleid in ander beleid;
- verzorgen van het juiste grond- en oppervlaktewaterregime;
- herstellen en veiligstellen van het Twentse “visitekaartje”;
- meer aandacht schenken aan “water in de stad”;
- versterken van het waterketenbeheer;
- vergroten van de toegankelijkheid van het waterbeheer.

4.3.4 *Waterplan Oldenzaal*

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

Uit het waterplan blijkt dat Oldenzaal is gelegen op de stuwwal Oldenzaal-Enschede en het watersysteem maakt deel uit van het Regge-systeem. De bo-

demstructuur in de stuwwal is gelaagd met onderin een dichte keileemlaag. Het grondwater dat infiltreert zal naar beneden stromen en zal aan de teen van de stuwwal in de vorm van kwel weer aan het oppervlak komen. Hier ontstaan de beken en precies in dit gebied is Oldenzaal gelegen. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting en riolering komen aanbod. De kerngedachte van het waterplan is 'de lusten van het water benutten, maar eerst de lasten aanpakken'.

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

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

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

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

4.3.5 Randvoorwaarden plangebied

Bij het realiseren van het nieuwe appartementencomplex moet sprake zijn van gescheiden riolering. Hierbij wordt het vuile afvalwater afgevoerd naar het riool. De geplande ontwikkeling mag niet leiden tot wateroverlast in het plangebied of in de omgeving. Door rekening te houden met kansen in de omgeving, kan bij afkoppelen van hemelwater wateroverlast voorkomen worden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een bergingsvoorziening en een afvoer op de gemeentelijke riolering. Conform de gemeentelijke eisen is uitgegaan van een toesingsbui van 20 mm. De vereiste berging dient binnen 10 tot 12 uur weer leeg te zijn. Indien mogelijk gaat de voorkeur uit naar het infiltreren van regenwater.

Uit de berekening van de benodigde bergingscapaciteit⁶ blijkt dat er voor 62 m³ aan berging binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden. De benodigde berging kan worden gevonden in een buis, bak of een waterbergende verharding ter plaatse van de geplande parkeervakken. Gelet op de bij tijd en wijle hoge grondwaterstanden wordt een dichte buis/bak aanbevolen om onnodige drainage te voorkomen.

De infiltratiekansen worden negatief beïnvloed door de slecht doorlatende laag. Vanuit de gemeente is in januari 2008 telefonisch aangegeven dat infiltratie vanuit de berging binnen de onderzoekslocatie niet wordt aanbevolen. Dit op basis van informatie over omliggende projecten. Vanuit het waterschap is tijdens de inventarisatiefase van de watertoets aanbevolen (email 22 februari 2008) om een waterbergende verharding te nemen. Deze waterdoorlatende verharding met berging moet dan worden aangesloten op oppervlaktewater. Gezien de situatie ter plekke kan het waterschap instemmen met de aansluiting op het gemengde rioolstelsel. Het voordeel van de waterbergende verharding is de voorzuiverende werking.

Bij de toepassing van waterbergende verharding is 536 m² nodig. Hiervoor is, wanneer het totale oppervlak onder de straatverharding wordt gesitueerd, voldoende ruimte beschikbaar. Het nadeel van deze wijze van berging is het infiltrerende karakter. Bij een hoge grondwaterstand kan de capaciteit minder zijn. De afwatering vanaf maaiveld neemt navenant af. Het vertraagd afvoeren op het gemeentelijk rioleringsstelsel heeft het voordeel dat er geen invloed is op de grondwaterstand, waardoor de kans op (grond)wateroverlast afneemt.

4.3.6 Conclusie

Voor het plan worden vanuit het overheidsbeleid de randvoorwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.3.5 meegegeven. Uitwerking geschiedt in het kader van het nieuwe inrichtingsplan voor het terrein.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet en voor gebiedsbescherming is onder andere de Natuurbeschermingswet van toepassing. Door Aveco de Bondt⁷ is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om inzicht te krijgen in de relatie tussen de planontwikkeling en de gebieds- en soortenbescherming.

⁶ Aveco de Bondt, Concept waterparagraaf Oliemolenstraat Oldenzaal, 29 februari 2008, projectnr. 08.0100, kenmerk R-F.W.M/57

⁷ Aveco de Bondt, Omgevingsaspectenstudie Oliemolenstraat Oldenzaal, 12 maart 2008, projectnr. 08.0100

4.4.1 Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Landgoederen Oldenzaal” en bevindt zich op meer dan een kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op vergelijkbare afstand bevindt zich het beschermde staatsnatuurmonument “Snoeyinksbeek”.

Voor de (provinciale) Ecologische hoofdstructuur geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Het plangebied bevindt zich niet binnen de (provinciale) Ecologische hoofdstructuur. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet en de kaders behorend bij de (P)EHS is dan ook niet van toepassing. Ook de Boswet is hier niet van toepassing.

4.4.2 Soortenbescherming

Aan de hand van een quick-scan is de waarde van het plangebied voor flora en fauna in kaart gebracht. Hiertoe is op 13 februari 2008 een veldinventarisatie uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Flora- en faunawet. Hieronder worden de resultaten uit het onderzoek beschreven.

Vaatplanten

Tijdens de locatie-inspectie is het voorkomen van wilde inheemse plantensoorten vastgesteld. Alle waargenomen plantensoorten betreffen algemene soorten die niet vermeld staan op de rode lijst en niet beschermd zijn. Ten aanzien van vaatplanten zijn de voorgenomen ruimtelijke ingrepen niet in strijd met de bepalingen in de Flora- en faunawet en zijn geen specifieke maatregelen benodigd.

Mossen en korstmossen

De aangetroffen soorten zijn algemeen voorkomend en staan niet vermeld op de rode lijst. Maatregelen ten aanzien van mossen en korstmossen zijn derhalve niet aan de orde.

Broedvogels

Langs de terreingrenzen bevinden zich enkele dichte begroeiingen en het bedrijfspand is plaatselijk begroeid met klimop. Alle dichte begroeiingen moeten als een geschikte broedplaats voor vogels worden beschouwd. Hier kunnen in broedseizoenen broedgevallen worden verwacht. Omdat alle vogelsoorten een beschermde status hebben op grond van de Flora- en faunawet, zullen tijdens de toekomstige ingrepen maatregelen aan de orde zijn. Met de voorgenomen ingrepen kunnen namelijk artikel 10 (opzettelijk verontrusten) en 11 (verstoren van vaste rust- en verblijfsplaatsen) van de Flora- en faunawet overtreden worden.

Voor het verstoren of verontrusten van broedende vogels (artikel 11) kan geen ontheffing verleend worden. Werkzaamheden, zoals het snoeien/verwijderen van de begroeiingen, moeten daarom altijd buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Als broedseizoen wordt over het algemeen de periode van half maart tot half juli aangehouden. Broedende vogels buiten deze periode, maar ook nesten/holen waarnaar bepaalde soorten jaarlijks terugkeren, vallen onder de bescherming van artikel 11.

Om te voorkomen dat broedgevallen optreden, waardoor de voorgenomen werkzaamheden vertraagd zouden kunnen raken, dienen waar nodig de dichte begroeiingen en bomen en struiken te worden verwijderd. Het vrijkomende hout en takkenafval dient te worden afgevoerd of buiten de locatiegrenzen te worden gedeponneerd, om te voorkomen dat hierin verblijfsplaatsen voor beschermde soorten ontstaan. De genoemde maatregelen moeten buiten het broedseizoen, het liefst in de winter, worden uitgevoerd. Omdat geen kenmerken van vaste verblijfsplaatsen van vogels (zoals rust/slaapplaatsen, kolonieplaatsen, holen e.d.) aanwezig zijn, kunnen deze werkzaamheden zonder ontheffing worden uitgevoerd.

Zoogdieren

Het bedrijfsgebouw is geïnspecteerd op gebouwbewonende soorten, zoals de steenmarter en vleermuizen. In het gebouw zijn geen kenmerken van vaste verblijfsplaatsen van gebouwbewonende soorten aangetroffen. Maatregelen ten aanzien van zoogdieren zijn derhalve niet aan de orde.

Overige soorten

Sporen of kenmerken van andere beschermde of rode lijstsoorten uit de overige soortgroepen van tabel 1 zijn niet waargenomen. Specifieke maatregelen ten aanzien van overige soorten zijn derhalve niet aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Conclusie is dat de locatie niet is aangewezen als een speciale beschermingszone, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszones aanwezig, waarop negatieve effecten te verwachten zijn. Op basis van de veldinventarisatie wordt verder geconcludeerd dat de aanwezige dichte begroeiingen een mogelijke geschikte broedplaats voor vogels vormen. Voor verstoring van de aanwezige broedvogels in het plangebied kan geen ontheffing worden verleend. Werkzaamheden zoals het verwijderen/snoeien van de dichte begroeiingen moeten in verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels altijd buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De aanwezigheid van deze soorten vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een archeologisch bureauonderzoek⁸ uitgevoerd voor het plangebied. Gezien de bodemgesteldheid, zoals vastgesteld tijdens milieukundig bodemonderzoek, wordt de kans gering geacht dat er in het plangebied Oliemolenstraat gawe archeologische resten anders dan losse vondsten aanwezig zijn. De archeologische verwachting is laag, de mate van bodemverstoring dusdanig dat eventuele resten vermoedelijk reeds zijn aangetast of ver-

⁸ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Archeologisch adviesdocument ten behoeve van plangebied Oliemolenstraat, gemeente Oldenzaal (ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 27020), 26 februari 2008

nietigd. Op basis van de deze gegevens bestaat er onvoldoende aanleiding voor een onderzoeksverplichting ten aanzien van het aspect archeologie.

Wel wordt aanbevolen om na het uitbreken van betonvloeren, het uitnemen van de klinkerverharding en het bouwrijp maken van het terrein amateurarcheologen in de gelegenheid te stellen om eventueel aanwezige losse archeologische resten te documenteren en te bergen. Indien hierbij ondanks de lage archeologische verwachting toch behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, kan in dat stadium indien gewenst/noodzakelijk alsnog assistentie van professionele archeologen ingeroepen worden.

4.5.2 Cultuurhistorie

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

4.6 Verkeer en parkeren

Het nieuwe appartementengebouw wordt voor autoverkeer ontsloten op de Oliemolenstraat. Deze weg heeft een functie als stedelijke ontsluitingsweg. De nieuwe toegangsweg voor de appartementen bevindt zich op vrijwel dezelfde plaats als de huidige toegang tot de bouwmarkt. In het nieuwe ontwerp van de Oliemolenstraat is rekening gehouden met deze aansluiting. De vrijstaande woning krijgt een eigen ontsluiting op de Bentheimerstraat.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen is uitgegaan van de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per appartement die door de gemeente in de randvoorwaarden is gesteld. Voor de 24 appartementen dienen in totaal minimaal 41 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hierin is voorzien door de 24 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 17 parkeerplaatsen op maaiveld aan de achterzijde van het appartementengebouw.

De vrijstaande woning langs de Bentheimerstraat krijgt een oprit met garage op eigen terrein. Daarmee wordt voorzien in de parkeervoorziening op eigen erf, zoals door de gemeente als randvoorwaarde is gesteld.

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

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Daartoe wordt een exploitatie-overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, woningstichting St. Joseph Almelo en Goossen Almelo. Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie daarmee anderszins is verzekerd, hoeft vooralsnog geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 Procedure

5.1 Overleg

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

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

5.2 Inspraak

Tijdens een informatiebijeenkomst op 23 januari 2008 is het bouwplan aan omwonenden en andere geïnteresseerden toegelicht. Een overzicht van de reacties en vragen/opmerkingen tijdens deze informatieavond is als separate bijlage toegevoegd. Een tweede informatieavond heeft plaatsgevonden op 26 augustus 2008. Ook van deze bijeenkomst is een verslag als separate bijlage bijgevoegd.

De overleggen met de omwonenden hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerp, waaronder:

- aanpassing architectuurstijl, onder andere het gebruik van een kap
- balkons aan de straatzijde (in verband met privacy)
- woonfuncties aan de straatzijde (in verband met privacy)
- aantal woningen teruggebracht van 28 naar 24
- gedeeltelijke handhaving voormalige bedrijfsmuur als tuinmuur
- galerij voorzien van glazen gevel met privacystroken

Indien voor het plan een inspraakronde wordt gehouden, worden in een separate bijlage te zijner tijd de inspraakresultaten opgenomen.

5.3 Zienswijzen

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