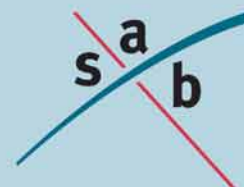


Bestemmingsplan

De Molenkamp

Gemeente Oldenzaal

Datum: 9 maart 2010
Projectnummer: 80560
ID: NL.IMRO.0173.BP02005-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Bestaande ruimtelijke situatie	7
3	Planbeschrijving	9
4	Wijze van bestemmen	12
4.1	Opzet van het plan	12
4.2	Wijze van bestemmen	13
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	15
5.1	Beleid	15
5.2	Milieu	18
5.3	Water	23
5.4	Flora en fauna	25
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.6	Verkeer en parkeren	29
5.7	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Procedure	30

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek De Molenkamp, DHV B.V., oktober 2008, registratienummer: ON-D20081945
- Akoestisch onderzoek plan De Molenkamp te Oldenzaal, Munsterhuis Geluidsadvies B.V., 15 oktober 2008, kenmerk B02.08.0137-RM
- Quick scan luchtkwaliteit De Molenkamp, SAB Arnhem BV, 6 oktober 2008, nummer 80560
- Akoestisch onderzoek Supermarkt Molenkamp, Oldenzaal, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV, Rapportnummer: I.2009.0878.00.R001, 7 december 2009
- Quick scan flora en fauna De Molenkamp, SAB Arnhem BV, 7 oktober 2008, nummer 80560
- Ecologisch Adviesbureau STL (2009), Flora- en Faunawet-onderzoek planlocatie De Molenkamp, Oldenzaal, 21 juli 2009

Separate bijlage:

- Verslag inspraak conceptbestemmingsplan

1 Inleiding

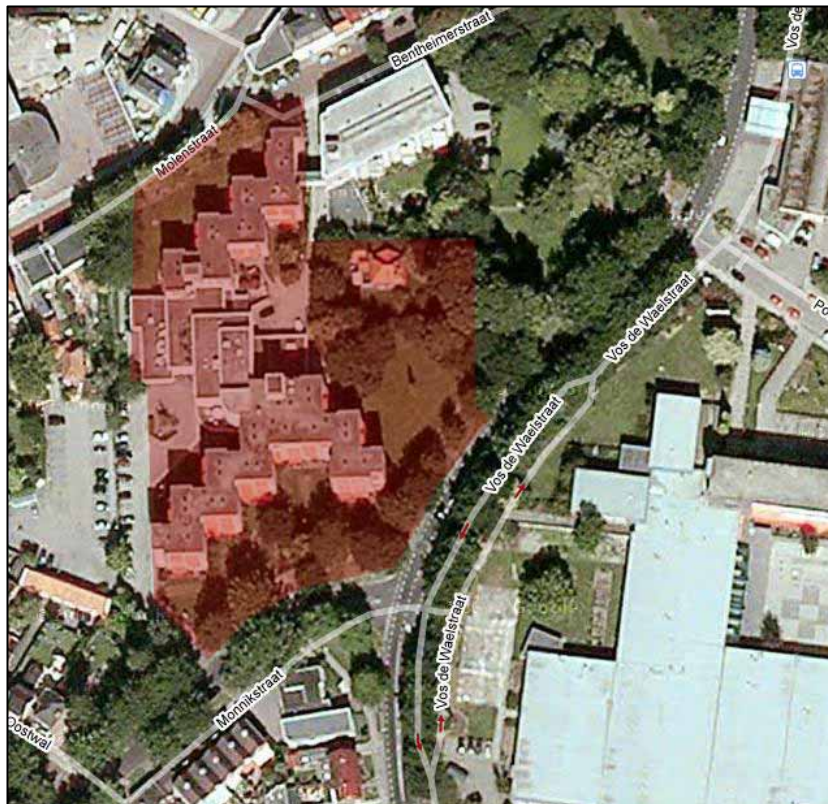
1.1 Aanleiding

Zorggroep Sint Maarten heeft het voornemen om de huidige bebouwing van het woonzorgcentrum De Molenkamp te Oldenzaal te verbouwen en uit te breiden. De beoogde ontwikkeling past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek”. Met onderhavig bestemmingsplan worden de bouwplannen planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in 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. Het plangebied ligt verder ten westen van de Vos de Waelstraat. Deze straat is een belangrijk onderdeel van de noord-zuid route van Oldenzaal.

De begrenzing van het plangebied bestaat uit de Monnikstraat (zuidzijde), de Vos de Waelstraat (oostzijde), de Bentheimerstraat (noordzijde) en een aantal bebouwde percelen aan de Molenstraat en de Oostwal (westen). Voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding bij het bestemmingsplan.



Globale ligging en begrenzing plangebied, 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 wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen voor het plangebied en de afwijking daarvan op grond van onderhavig bestemmingsplan.

1.3.1 Bestemmingen

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 een drietal bestemmingen geldt: Wonen, Groen en Verblijfsgebied. Hieronder worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij deze bestemmingen beschreven.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan

Wonen

Deze bestemming geldt voor het grootste deel van het plangebied. De gronden zijn verdeeld over de categorieën “wonen in maximaal 2 bouwlagen (W2)” en “zorgwoningen in maximaal 5 bouwlagen (Z5)”.

De gronden met de bestemmingscategorie W2 zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden en aan huis gebonden beroepen, een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen. Voor de gronden met de categorie W2 is tevens een “wijzigingsgebied III” opgenomen. Hier kan de bestemming “W2” gewijzigd worden in de categorie “Z3” en “Z4” (zorgwoningen in maximaal 3 en 4 bouwlagen). Deze wijzigingsmogelijkheid biedt voor de nieuwbouwplannen geen mogelijkheid, omdat ter plaatse wordt voorzien in 5 bouwlagen (Z5).

De gronden met de bestemmingscategorie Z5 zijn onder andere bestemd voor zorgwoningen in een bijzondere groepering of samenstelling met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke en verpleegruimten, groenvoorzieningen in de vorm van (gemeenschappelijke) tuinen, plantsoenen en groenstroken, parkeervoorzieningen en kantoren.

Wat betreft de bouwmogelijkheden voor de categorie W2 geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er mag worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m. Daarnaast gelden bouwvoorschriften ten aanzien van de bouwdiepte. Tevens zijn bijgebouwen bij de woning toegestaan.

Wat betreft de bouwmogelijkheden voor de categorie Z5 geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er mag worden gebouwd in maximaal 5 bouwlagen met een bouwhoogte van 15 m. Daarnaast gelden specifieke bouwvoorschriften voor een technische ruimte. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Groen

De bestemming Groen geldt voor een klein gebied in het zuidoosten van het plangebied. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, paden, uitritten, bermen met beplanting, water, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 4 m mogen worden gebouwd.

Verblijfsgebied

De bestemming Verblijfsgebied geldt voor de verharding ten westen van de bestaande bebouwing. De met deze bestemming zijn bestemd voor (openbare) verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 4 m mogen worden gebouwd.

1.3.2 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het bouwplan voorziet in de renovatie en uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum. De bouwwerkzaamheden worden grotendeels binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden uitgevoerd. Het woonzorgcomplex is echter in strijd met de gebruiksvoorschriften bij de bestemmingscategorie W2 en valt tevens grotendeels buiten het bij deze bestemmingscategorie behorende bouwvlak. Een deel van de vervangende nieuwbouw valt eveneens buiten het bouwvlak bij de bestemmingscategorie Z5. Ter plaatse wordt ook de bouwhoogte van 15 meter overschreden, omdat een bouwhoogte van circa 16 meter is voorzien. De bestemming Groen, ter plaatse van de nieuwbouw langs de Vos de Waelstraat, staat geen bebouwing en een gebruik ten behoeve van het woonzorgcomplex toe.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

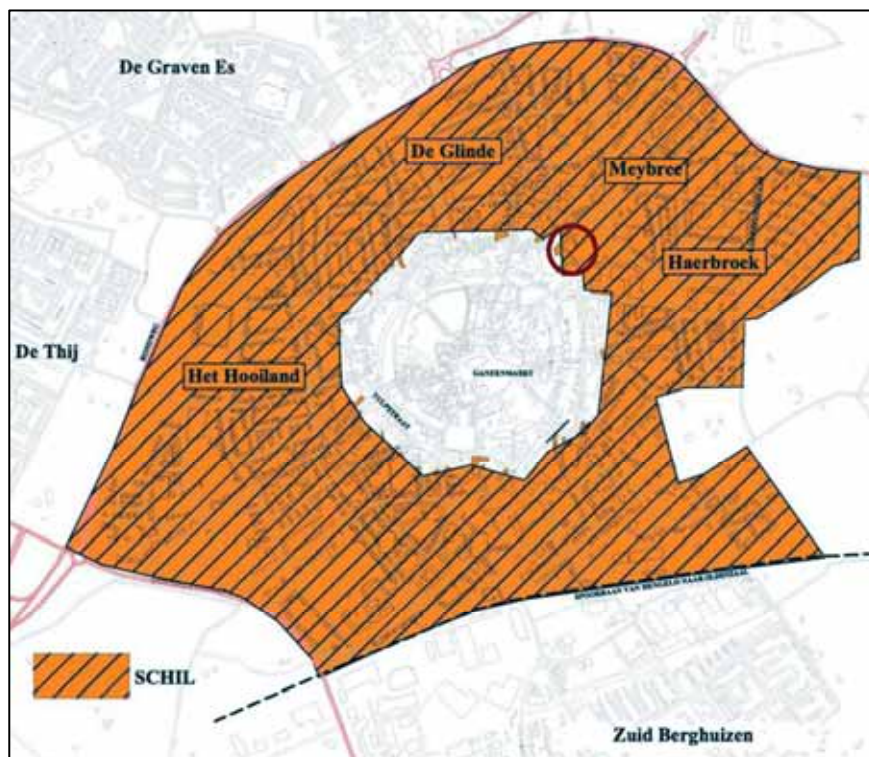
Het bestemmingsplan "De Molenkamp" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting van voornoemd bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen door middel van een planbeschrijving. 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

In dit hoofdstuk worden de karakteristieke van de omgeving plangebied beschreven. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de welstandsnota¹ van de gemeente Oldenzaal.

In de welstandsnota worden vijf deelgebieden genoemd op grond van stedenbouwkundige en functionele kenmerken. Voor elk deelgebied zijn gebiedsgericht welstandsbeleid en welstandscriteria bepaald. Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. In dit gebied liggen verscheidene historische, radiale ontsluitingswegen die het centrum van Oldenzaal verbinden met het buitengebied. Buiten het centrum is in de afgelopen eeuw de ruimte tussen deze wegen verdicht met bebouwing. De zo ontstane schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter, waarbij de visie van aantrekkelijk wonen in een groene omgeving gestalte heeft gekregen. De schil wordt begrensd door de Rondweg, de spoorlijn en de Haerstraat.

Langs de radialen en langs enkele verbindingswegen tussen de radialen bevinden zich veel winkels. De kleinschalige bedrijven en ambachten, die in de woonbuurten geïntegreerd waren, zijn inmiddels deels verplaatst en vervangen door woonbebouwing. Verspreid in de gehele schil hebben veel bijzondere voorzieningen, zoals kerken, zorgvoorzieningen, een ziekenhuis, scholen en grote horecagelegenheden, een plaats gekregen. Het woonzorgcentrum "De Molenkamp" is hiervan een voorbeeld.



Plangebied (omcirkeld) in het deelgebied "Schil" uit de welstandsnota van de gemeente Oldenzaal

¹ Marcelis Wolak landschapsarchitectuur, Welstandsnota Gemeente Oldenzaal Concept, 27 april 2004.

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door voor- en naoorlogse bebouwing met woningen gesitueerd in een tuinstedelijk karakter. Ten oosten van het plangebied is een park gelegen. Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn de aanleunwoningen van “Het Anker” gelegen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een parkeerterrein en achtererven van percelen aan de Molenstraat en de Oostwal.

3 Planbeschrijving

3.1.1 Huidige situatie en gebruikers plangebied

De huidige bebouwing en de daarbij behorende voorzieningen in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik door het woonzorgcentrum De Molenkamp van de zorggroep Sint Maarten. Zorggroep Sint Maarten is 1 januari 2005 ontstaan door fusie van Stichting Huize Noord-Deurningen (SHN) en Stichting Verpleging en Verzorging Twente-Oost (VVTO). Zorggroep Sint Maarten bestaat uit in divisies georganiseerde locaties en behandelcentra die geografisch verspreid liggen. Samen met de Woonmaatschappij WBO en Zorggroep Sint Maarten wil de gemeente een passend antwoord geven op de wensen en behoeften van de ouderen die graag willen wonen met zorg in de gewenste leefomgeving.

De Molenkamp heeft momenteel een capaciteit van 128 plaatsen: 100 verzorgingshuis, 17 psychogeriatrisch verpleeghuis, 8 somatiek verpleeghuis en 3 hospice. Via een loopbrug zijn de 30 aanleunwoningen van Het Anker met De Molenkamp verbonden. Op loopafstand ligt "De Wieken", een complex met nog eens 28 aanleunwoningen.

Om optimaal in te kunnen blijven spelen op de zorgvraag, is het wenselijk gebleken om de locaties te "deconcentreren". Op dit moment zijn de woonzorgvoorzieningen geconcentreerd in het centrum van Oldenzaal. Zorggroep Sint Maarten gaat op de locatie Molenkamp verbouwen, waarbij vervangende nieuwbouw gaat plaatsvinden. Hierdoor zullen in totaal 40 verzorgingsplaatsen verdwijnen, die elders in Oldenzaal gerealiseerd moeten gaan worden. In overleg met de WBO en gemeente is daarvoor de locatie de "Zonnestraal" aan de Anna van Buurenlaan gekozen. Het plan voor de Zonnestraal omvat nieuwe zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Het plan

Het ontwerp

Het bouwplan is uitgewerkt in een bouwschets van IAA Architecten (11 september 2008). Onderhavig bestemmingsplan is op basis van deze bouwschets opgesteld. Het (bouw)plan voorziet in drie onderdelen:

- 1 renovatie van het noordelijke deel van het bestaande woonzorgcomplex;
- 2 sloop bestaande zorgappartementen en vervangende nieuwbouw van aanleunwoningen in de vorm van appartementen in het zuidelijke gedeelte van het complex;
- 3 nieuwbouw zorgappartementen (categorie licht en zwaar) evenwijdig aan de Vos de Waelstraat. Hier is sprake van nieuwbouw op een in de huidige situatie onbebouwd perceel;
- 4 daarnaast omvat het plan de herinrichting van de huidige parkeer-, verkeer- en groenvoorzieningen.

Het bouwplan wordt in 2 fasen gerealiseerd. In de 1^e fase wordt een deel van de nieuwe aanleunwoningen ten oosten van het complex gerealiseerd. Deze vrijstaande nieuwbouw wordt mogelijk via een tijdelijke verbindingsgang met het hoofdcomplex verbonden. Daarnaast vindt in de 1^e fase deels een renovatie plaats van het noordelijke gedeelte van het bestaande complex. Hierbij wordt onder andere een uitbreiding

van de voorzieningen (kapsalon, buffet/bar, balie, winkel, verzorgingsruimte en de recreatiezaal) gerealiseerd.

In de 2^e fase vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- de nieuwbouw uit de 1e fase wordt gekoppeld aan het bestaande hoofdcomplex;
- de renovatie van het noordelijk gedeelte wordt afgerond;
- de herinrichting van de parkeer-, verkeer-, en groenvoorzieningen.

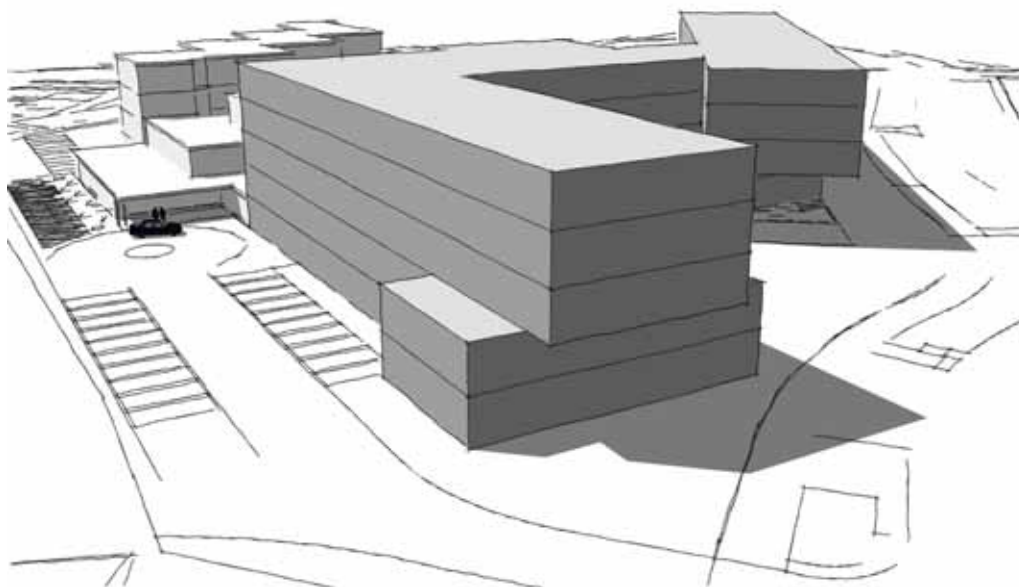
Het bouwplan wordt grotendeels binnen de bebouwingscontouren van de huidige bebouwing gerealiseerd. Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw aan de Vos de Waelstraat is daadwerkelijk sprake van een duidelijke uitbreiding ten opzichte van de huidige bebouwingscontouren.

De bestaande bebouwing bestaat grotendeels uit 4 tot 5 bouwlagen. Het aantal bouwlagen ter plaatse van het te renoveren noordelijk deel van het complex wijzigt niet in het bouwplan. De te vervangen bebouwing en de nieuwbouw aan de Vos de Waelstraat wordt gerealiseerd in 5 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt hier circa 18 meter. Het centrale deel van het complex, bij de hoofdingang, heeft een lager aantal bouwlagen dat in getrapte vorm oploopt. Voor liftschachten en dakopbouwinstallaties is een bouwhoogte van 20 meter voorzien.

In de bijgaande tabel is het verwachte programma na renovatie en nieuwbouw van het woonzorgcomplex opgenomen.

Programma		Totaal
<i>Nieuwbouw</i>	<i>Oudbouw</i>	
73 woningen	19 woningen	
30 PG (psychogeriatrische) kamers	4 tijdelijke woningen kortdurend verblijf	
103 eenheden	23 eenheden	126 eenheden

Hieronder is een impressie van de nieuwbouw opgenomen.



Impressie van de nieuwe bebouwing, bron: IAA Architecten

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Bentheimerstraat en de Monnikstraat. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen. De gemeente Oldenzaal is momenteel bezig met de voorbereidingen voor herstructurering van onder andere de Vos de Waelstraat. Bedoeling is om de weg op te delen in twee afzonderlijke rijbanen, gescheiden van elkaar door een brede middenberm. De ingreep moet de doorstroming van het verkeer ten goede komen.

Voor het bouwplan is een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid aangehouden. Op grond hiervan moet het plan bij 126 wooneenheden ruimte bieden aan minimaal 63 parkeerplaatsen. In het plangebied worden circa 64 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie bijgevoegde schets van de nieuwe inrichting van het terrein).



Schets nieuwe inrichting terrein, bron: IAA Architecten

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 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.

4.1.2 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 slotregels), 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.

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.

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.

4.2 Wijze van bestemmen

Algemeen

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

Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

Bebouwing

Bouwvlak

Het bouwvlak vormt 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.

Bouwhoogte

In de bouwregels van de bestemming worden maxima gesteld aan de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken. Voor wat betreft de bestemming "maatschappelijk" zijn deze hoogten op de verbeelding aangegeven. Op grond van een in artikel 8 van de regels (algemene ontheffingen) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven de goothoogte en bouwhoogte met 10% mogelijk.

De bestemmingen

Bestemming "maatschappelijk" (artikel 3)

De bestemming "maatschappelijk" met de nadere aanduiding 'zorginstelling' is opgenomen voor het woonzorgcomplex en de omliggende gronden. De gronden zijn bestemd voor een woonzorginstelling met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak is de onderbouwing tussen het woonzorgcomplex en de aanleunwoningen van Het anker overgenomen. Ter plaatse van de aanduiding onderbouwing is op de begane grond geen bebouwing toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing de mogelijkheid voor het uitrijden van het plangebied ter plaatse blokkeert. Buiten het bouwvlak mogen naast bouwvergunningsvrije bouwwerken alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 75%. De toegestane goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 18 meter in het westelijk deel van het plangebied. Vanwege een hoogteverschil van 1 meter in het terrein geldt in het oostelijk deel een maximale bouwhoogte van 19 meter. Voor liftschaften en bouwinstallaties geldt dat deze maximaal 2 meter hoger mogen zijn dan de toegelaten bouwhoogte.

Bestemming "verkeer" (artikel 4)

De bestemming "verkeer" geldt ter plaatse van de bushalte aan de Vos de Waelstraat. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming "wonen" in de bestemmingscategorie W2. In onderhavig bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie bestemd.

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Beleid

5.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte, vastgesteld in de Ministerraad op 23 april 2004, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De ambitie is een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de nota wordt gesteld dat in de nationale stedelijke netwerken centrumvorming essentieel is. Centra vergroten de stedelijkheid en bieden naast wonen en werken, een breed scala aan voorzieningen (zorg, kunst, cultuur, sport, recreatie en overige diensten). Versterking van de bestaande centra is belangrijk, evenals een betere benutting van het bestaand bebouwd gebied in samenhang met de (bestaande) infrastructuur en de verkeers- en vervoersknooppunten.

5.1.2 Streekplan Overijssel 2000+

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. 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 naar oplossingen in het bestaand stedelijk gebied zal moeten vinden.

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.

west en als brede ecologische verbinding tussen Noordoost-Twente en Zuidwest-Twente;

- binnen de bandstedelijke ontwikkeling worden voorts ecologische verbindingszones 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.

5.1.3 Stadsvisie 2025

Oldenzaal heeft met medewerking van haar inwoners de Stadsvisie 2025 opgesteld. Het document beschrijft de ambities van de stad, waarbij rekening is gehouden met ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, economie, ruimtelijke ordening en welzijn. Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

- een stad met sfeer;
- een economische trekker van betekenis;
- het benutten van toeristische kansen binnen het Landgoed Twente;
- prettige woon- en leefomgeving;
- nog steeds 31.000 inwoners in 2025;
- verbinden en samenwerken op drie niveaus.

Met de Stadsvisie heeft de gemeente Oldenzaal een toekomstperspectief voor Oldenzaal dat aansluit op de opvattingen en overtuigingen van de bewoners van Oldenzaal. Voorgenomen is de Stadsvisie 2025 op 29 september 2008 in het Politiek Forum te bespreken en op 9 oktober 2008 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad van Oldenzaal.

5.1.4 Woonvisie gemeente Oldenzaal

In de “Woonvisie gemeente Oldenzaal²” is een analyse gedaan naar de woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden.

Uit berekeningen in het rapport blijkt dat het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse ‘55+’ toeneemt. Het grootste aandeel van huishoudens uit de leeftijdscategorie ‘55 tot 74 jaar’ is woonachtig in de wijk De Thij. Uit de analyse blijkt dat ouderen in de gemeente Oldenzaal zelfstandig willen wonen. In het geval dat dit niet meer mogelijk is, heeft deze groep een voorkeur voor aanleunwoningen of verzorgings- of verpleeghuizen. Uit de analyse blijkt verder dat zelfstandige woonvormen in bijvoorbeeld een woonzorgcomplex en/of groepswonen beperkt aanwezig zijn in Oldenzaal. Daarnaast blijkt uit de analyse dat een tekort bestaat aan opvang voor oudere verstandelijke gehandicapten. Op grond van de woonvisie kan worden gesteld dat vraag en aanbod van (zelfstandige) woonruimte voor ouderen niet in balans is.

Uit de woonvisie komt verder naar voren dat het realiseren van nieuwbouw, waarbij rekening wordt gehouden met de woonwensen van ouderen, doorstroming op gang

² Atrivé, Woonvisie gemeente Oldenzaal, projectnummer: 107167, augustus 2003.

kan brengen. De vrijgekomen woningen zijn dan geschikt voor de huisvesting van starters. Hierbij is de ambitie om de nieuwbouw voor ouderen zoveel mogelijk als levensloopbestendige woningen te realiseren. Hierdoor zijn deze woningen voor meerdere doelgroepen geschikt en wordt een ruimer woningbouwprogramma verkregen.

De gemeente heeft de volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van het wonen voor ouderen en zorgbehoevenden:

- in het nieuwbouwprogramma voor de periode 2003-2009 is rekening gehouden met een uitbreiding van de huurwoningvoorraad met 210 specifieke ouderenwoningen en 100 zogenaamde levensloopbestendige woningen;
- in de koopsector is ruimte voor het realiseren van minimaal 100 levensloopbestendige woningen;
- de gemeente staat welwillend tegenover het honoreren van de vraag uit de markt gericht op het realiseren van vormen van groepswonen voor ouderen en zorgbehoevenden;
- door de extramuralisering van zorgplaatsen voor zorgbehoevenden ontstaat een extra vraag naar woonruimte.

5.1.5 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 klein stedelijk 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. Gemeente en provincie gaan ervan uit dat in de periode 2005 tot en met 2009 40% van de woningbouw in inbreidingsplannen zal plaatsvinden.

5.1.6 Welstandsnota Oldenzaal

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Bij de welstandstoets van een bouwplan in de schil zijn de volgende criteria van belang:

- een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes;
- behoud van het tuinstedelijk karakter;
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten;
- handhaven van de herkenbare kwaliteit van de bijzondere bebouwing, zowel ten aanzien van de situering als ten aanzien van de historische kenmerken.

De bouwaanvraag wordt getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor het deelgebied 'Schil'.

5.1.7 Conclusie

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. Oldenzaal is daarom een centrum voor wonen en werken met een breed scala aan voorzieningen zoals zorg, kunst, cultuur, sport, recreatie en overige diensten.

Voorliggend plan sluit aan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen, werken en voorzieningen door het aanbieden van zorgplaatsen waarbij sprake is van een verblijf en ondersteunende begeleiding. Tevens bestaat met de realisatie van voorliggend plan aandacht voor de woningbehoefte van ouderen.

Hiermee is het voorliggend plan in lijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde toekomstige gebruik. Hiertoe heeft DHV B.V. in oktober 2008 een verkennend bodem onderzoek³ uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie "onverdachte locatie". De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- zintuiglijke waarnemingen: in diverse boringen is een bijmenging met sintels, ko-lengruis en/of puin aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbest-verdachte materialen aangetroffen.
- grond: in alle grondmengmonsters zijn zware metalen licht verhoogd aangetroffen. In het mengmonster van de bovengrond en de sintelhoudende laag is daarnaast een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten.
- grondwater: aangezien het grondwater dieper dan 5 m-mv is gelegen, is het grondwater niet onderzocht.

De vooraf gestelde hypothese "overdachte" locatie wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten boven de betreffende tussen-/interventiewaarden zijn aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

³ Verkennend bodemonderzoek De Molenkamp, DHV B.V., oktober 2008, registratienummer: ON-D20081945.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, volstaat het uitgevoerde onderzoek niet en dient nog een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.2.2 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).

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Vos de Waelstraat, de Molenstraat en de Monnikstraat. Het plangebied is buiten de geluidszone van de spoorweg gelegen. Munsterhuis Geluidsadvies B.V. heeft om die reden in oktober 2008 een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van de Standaard Rekenmethode II, Reken- en meetvoorschrift 2006. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- De voorkeurgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Vos de Waelstraat wordt bij het woonzorgcentrum op de noordoost-, oost-, zuid- en zuidoostgevel overschreden. Hiervoor dient een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd voor een waarde van 58 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Voor de Molenstraat en Monnikstraat geldt een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. De geluidbelastingen ter plaatse van het te bouwen woonzorgcentrum hoeven daarom niet getoetst te worden aan de Wet Geluidhinder. Er hoeft hiervoor géén procedure hogere grenswaarde gevolgd te worden.
- De geluidbelasting van het wegverkeer exclusief de aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt maximaal 64 dB op de gevel van het woonzorgcentrum. Hiermee wordt de waarde van 53 dB ($33 + 20$ (standaard wering gevel)) bij de gevels van het woonzorgcentrum overschreden. Aanvullend onderzoek is nodig om de geluidwerende voorzieningen te bepalen die noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB in verblijfsgebieden te kunnen voldoen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' 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 wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te

⁴ Akoestisch onderzoek plan De Molenkamp te Oldenzaal, Munsterhuis Geluidsadvies B.V., 15 oktober 2008, kenmerk B02.08.0137-RM.

verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze is gelijk met de wet in werking getreden. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor het plan is door SAB Arnhem een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd.⁵ Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De quick scan geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse met behulp van een screening met het CAR II model. Daarnaast geeft het inzicht in de mogelijke belemmeringen voor het project, vanuit de Wet Milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Op basis van de quick scan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project betreft een gevoelige bestemming, maar ligt niet binnen de onderzoekszones van provinciale en rijkswegen (resp. 50 en 300 meter). Op basis van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt;
- Op de projectlocatie worden mensen langdurig blootgesteld aan luchtverontreiniging. De concentraties van de luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de luchtkwaliteitsnormen die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt. De mate van blootstelling leidt hier niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

⁵ Quick scan luchtkwaliteit De Molenkamp, SAB Arnhem BV, 6 oktober 2008, nummer 80560.

5.2.4 **Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functie mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet wordt 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.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁶ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en gevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Gezien de ligging van bedrijven, horeca, winkels en scholen in de nabije omgeving van het woonzorgcomplex en de ligging van het gebied aan de Vos de Waelstraat als stedelijke ontsluitingsweg valt het plangebied te karakteriseren als gebiedstype 'gemengd gebied'.

Het plan voorziet met de nieuwe woonfunctie in een gevoelige functie. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 30 meter vanaf een onderwijsinstelling ten oosten van de Vos de Waelstraat. Op basis van voornoemde VNG-uitgave wordt voor een onderwijsinstelling in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m aanbevolen. Deze afstand wordt met onderhavig plan gerespecteerd. Voorts ligt er ten oosten van het plangebied op circa 50 meter een garagebedrijf op de hoek van de Vos de Waelstraat en Potskampstraat. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 10 m die met het plan wordt gerespecteerd. In en om het plangebied liggen verder geen bedrijven met een milieuhinderzone die invloed heeft op de nieuwbouw in het plangebied.

Het woonzorgcomplex ligt op een afstand van 12 m tot de meest nabijgelegen woning.

Voorts geldt dat het nieuwbouwplan geen omliggende bedrijven of functies belemmert in de ontwikkelingsmogelijkheden. Aan de westzijde grenst het plangebied aan (het parkeerterrein van) een supermarkt. Om te onderzoeken of onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van deze supermarkt is door DGMR een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de supermarkt niet in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd door uitvoering van onderhavig plan. De gevel wordt verder van de inrichting geplaatst dan in de huidige situatie het geval is.

Het aspect bedrijvigheid vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Het akoestisch rapport is opgenomen in de bijlage.

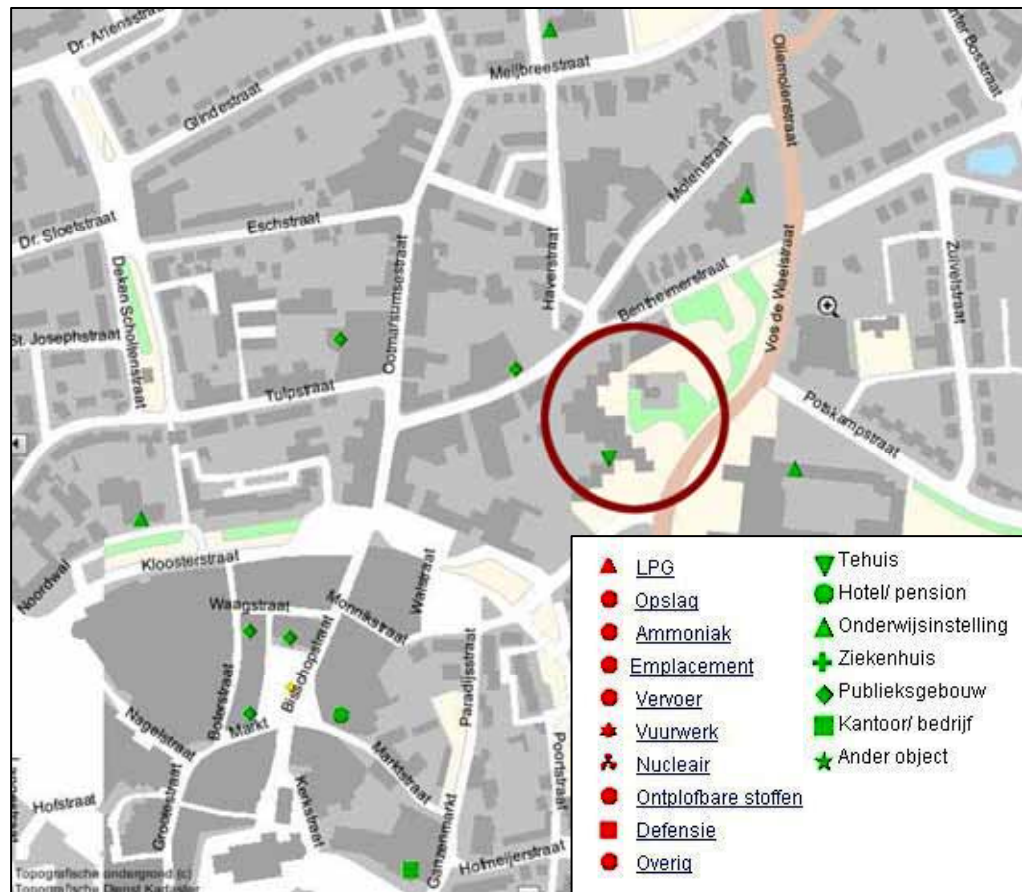
⁶ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

⁷ Akoestisch onderzoek Supermarkt Molenkamp, Oldenzaal. DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. (2009). Rapportnummer I.2009.0878.00.R001.

5.2.5 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 woon-omgeving 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 in de omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. Het plangebied ligt op circa 900 m afstand van de spoorlijn Hengelo-Duitsland. Over deze spoorlijn kunnen (gevaarlijke) goederen en stoffen worden vervoerd. Gezien de afstand tot de spoorlijn en de tussenliggende bebouwing worden wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen verwacht voor het plan.



Plangebied in risicokaart provincie Overijssel

5.3 Water

5.3.1 *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.

5.3.2 *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.

5.3.3 *Waterbeheerplan Regge & Dinkel*

Waterschap Regge en Dinkel heeft voor de periode 2010-2015 een ontwerp waterbeheerplan opgesteld. Zij heeft zich voor deze periode voor de onderstaande opgaven geplaatst.

Het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem is een belangrijke opgave voor de waterschappen in Rijn-Oost. Daarbij wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. De klimaatsverandering heeft gevolgen voor de manier waarop de gebieden worden beveiligd, het water wordt vastgehouden en beheerd. Voor de bevordering van de samenhang, de afstemming en de doelmatigheid in de afvalwaterketen is een betere waterkwaliteit mogelijk tegen lagere kosten. Samenwerking met gemeenten is een voorwaarde. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied moet water steeds meer ruimte krijgen. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen.

Om het gewenste waterbeleid te realiseren, wil het waterschap Regge en Dinkel met andere waterschappen in Rijn-Oost, de kernkwaliteiten uitbouwen. Dit gebeurt in nauwe relatie met de omgeving. De belangrijkste elementen uit de strategie zijn hieronder beschreven.

- water als basis;
- werken vanuit drie kerntaken;
- verantwoordelijk voor veiligheid;
- verantwoordelijk voor het watersysteem;
- verantwoordelijk voor zuiveren van afvalwater;
- meesturen in ruimtelijke ordening;
- deel van een netwerkorganisatie;
- verbonden met de maatschappij;
- internationaal actief.

5.3.4 Waterplan Oldenzaal

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

Uit het waterplan blijkt dat Oldenzaal is gelegen op de stuwwal Oldenzaal-Enschede en het watersysteem maakt deel uit van het Regge-systeem. De bodemstructuur in de stuwwal is gelaagd met onderin een dichte keileemlaag. Het grondwater dat infiltreert zal naar beneden stromen en zal aan de teen van de stuwwal in de vorm van kwel weer aan het oppervlak komen.

Hier ontstaan de beken en precies in dit gebied is Oldenzaal gelegen. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting en riolering komen 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, locale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie;
- lerende organisatie ontwikkelen.

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

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

5.3.5 Situatie plangebied

De locatie is gelegen in een gebied met een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en regenwater in één systeem wordt opgevangen en afgevoerd. In het gemeentelijk rioleringsplan en waterplan is aangegeven dat, op termijn, al het regen-

water afgekoppeld zal worden van het gemengde rioolstel op twee aparte regenwatersystemen. Ook over het terrein van de Molenkamp zal een gemeentelijk regenwaterriool worden aangelegd (zie verder randvoorwaarden paragraaf 5.3.6).

5.3.6 Randvoorwaarden plangebied

Bij het realiseren van de nieuwe bebouwing moet sprake zijn van gescheiden riolering. Hierbij wordt het vuile afvalwater afgevoerd naar het riool. Het hemelwater moet in het plangebied worden geborgen. Er zal een regenwaterberging van 20 millimeter maal het totaal verhard (dak- en terrein-)oppervlak in het plangebied moeten worden aangelegd. De berging dient binnen 10 tot 12 uur weer leeg te zijn. Een overloop voor deze berging dient te worden aangesloten op het gemeentelijk waterriool die op het terrein van de Molenkamp wordt aangelegd.

Indien mogelijk gaat de voorkeur uit naar het infiltreren van regenwater. Hiervoor is een infiltratieonderzoek noodzakelijk. Uitwerking geschiedt in het kader van het nieuwe inrichtingsplan voor het terrein.

5.4 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 gebiedsbescherming is onder andere de Natuurbeschermingswet van toepassing en voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Quick scan flora en fauna

SAB Arnhem heeft in oktober 2008 een quick scan flora en fauna⁸ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden:

- Natuurbeschermingswet 1998: het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer 850 meter afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' (Habitatrichtlijngebied). De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief kleine oppervlakte dat in de huidige situatie intensief beheerd en gebruikt wordt. Gezien het bovenstaande en de binnenstedelijke ligging heeft het plangebied geen relatie met het natuurgebied. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' zijn uit te sluiten.
- Ecologische Hoofdstructuur: het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar wel ongeveer op ongeveer 500 meter van de EHS. Door het intensieve beheer en gebruik van het plangebied en het bebouwde karakter van de omgeving, ontbreekt een relatie met de EHS. Negatieve effecten op de EHS worden niet verwacht. Er zijn alleen lokaal effecten op flora en fauna te verwachten.

⁸ Quick scan flora en fauna De Molenkamp, SAB Arnhem BV, 7 oktober 2008, nummer 80560.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de sloop, de groundbewatering en de nieuwbouw zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de groene elementen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel, kleine marterachtige, mol en (spits)muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, zijn soorten uit de soortgroepen vleermuizen en jaarrond beschermde vogels niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Conclusie van de quick scan flora en fauna is daarom, dat op basis van eenmalig veldbezoek, de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand is uit te sluiten. Daarom moet nader onderzoek gedaan worden naar:

- vleermuizen alle soorten (tabel 3; bijlage IV van de Habitatrichtlijn; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: eind april tot begin augustus, waarvan minimaal eenmaal na half mei vanwege mogelijke aanwezigheid van myotissoorten;
- spechten en uilen, onderzoeksperiode: half maart tot eind juni.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht, zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt verleend.

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

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- Voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen gebouwen;
- Het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten;
- Er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt.

Nader onderzoek flora en fauna

Door Ecologisch adviesbureau STL is, in samenwerking met Adviesbureau Mertens een flora- en faunaonderzoek⁹ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er tijdens het onderzoek geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Wel is de gewone dwergvleermuis in en om het plangebied aangetroffen; deze vleermuissoort gebruikt mede het plangebied om te foerageren. Bij bebouwing zal de planlocatie als foerageergebied komen te vervallen. Daarmee wordt het totale foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis verkleind. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid geen significante invloed op het voorkomen van de populatie in het stedelijk gebied van Oldenzaal.

Gesteld kan worden dat het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Het flora- en faunaonderzoek is opgenomen in de bijlage.

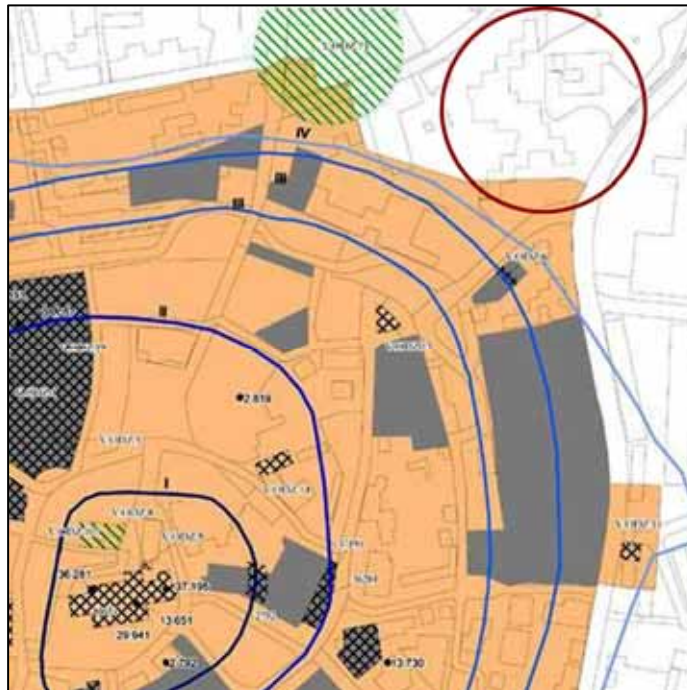
⁹ Ecologisch Adviesbureau STL (2009), Flora- en Faunawet-onderzoek planlocatie De Molenkamp Oldenzaal, 21 juli 2009.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het projectgebied niet is gekarteerd.

Om een beter inzicht te krijgen in de archeologisch waardevolle en de minder of niet waardevolle gebieden heeft de gemeente Oldenzaal een archeologische inventarisatie laten uitvoeren voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op grond hiervan is de archeologische verwachtingenkaart opgesteld. De archeologische verwachtingenkaart biedt de gemeente houvast bij het opstellen van een eigen archeologiebeleid en het vertalen van dit beleid naar bestemmingsplannen.



Plangebied in uitsnede kaart archeologische waarnemingen binnenstad, bron Oldenzaal.nl

Bijgaand is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen. Uit de archeologische verwachtingenkaart voor de binnenstad blijkt dat een klein deel in het zuiden van het plangebied is gelegen in een terrein met archeologische waarde (oranje kleur). Het overige deel van het plangebied is blijkens de verwachtingenkaart gelegen in een gebied van de bebouwde kom waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Gezien de geringe oppervlakte van het te verstoren gebied waar bovendien ook nu al bebouwing aanwezig, wordt vooralsnog afgezien van een archeologisch onderzoek.

5.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Monnikstraat, de Bentheimstraat en de Molenstraat. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW.¹⁰ Voor de vaststelling van de parkeernorm is het van belang om de uitbreiding van de parkeerdruk veroorzaakt door het plan te beschrijven. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de parkeerdruk vanuit de voormalige gebruiksfuncties en de nieuwe gebruiksfuncties.

De Molenkamp heeft momenteel een capaciteit van 128 zorgeenheden. In de nieuwe situatie is sprake van 126 zorgeenheden. De parkeerbehoefte neemt door de nieuwbouw beperkt af ten opzichte van de huidige situatie.

In de publicatie van het CROW wordt voor een verpleeg/verzorgingshuis gelegen in een schil/overloopgebied van een matig stedelijk een parkeernorm van minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaats per wooneenheid aanbevolen. Bij 126 wooneenheden betekent dit respectievelijk minimaal 64 en maximaal 88 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 64 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij piekmomenten kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat plan geen onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte veroorzaakt. De aspecten verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De ambtelijke kosten worden via de legesverordening gedekt. Mogelijke planschadevergoeding wordt geregeld met een planschadeovereenkomst. Voorts worden kosten van de gemeente verrekend via een overeenkomst voor de grondoverdracht. Daarmee hoeft geen afzonderlijk exploitatieplan voor het bestemmingsplan te worden opgesteld.

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

¹⁰ CROW, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004.

6 Procedure

6.1.1 Overleg

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verwerkt.

6.1.2 Inspraak

Het conceptbestemmingsplan De Molenkamp heeft van 22 april 2009 tot en met 2 juni 2009 ter inzage gelegen bij de publieksbalie op het stadhuis van Oldenzaal. Tevens heeft het op 13 mei 2009 een openbare informatie- en inspraakbijeenkomst plaatsgevonden waar het bestemmingsplan is toegelicht.

De resultaten van de inspraakprocedure op het conceptbestemmingsplan zijn als separate bijlage bijgevoegd.

6.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 13 januari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn één zienswijze kenbaar gemaakt. In een separate bijlage is de beantwoording van de zienswijze opgenomen.