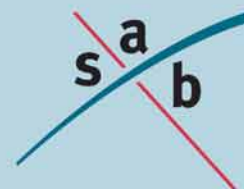


Bestemmingsplan

# De Graven Es

Gemeente Oldenzaal

Datum: 28 november 2011  
Projectnummer: 80211  
ID: NL.IMRO.0173.BP10018-va01





# INHOUD

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                  | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                          | 3         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen                | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan               | 4         |
| <br>     |                                             |           |
| <b>2</b> | <b>Bestaande ruimtelijke situatie</b>       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke karakteristiek                  | 5         |
| 2.2      | Functionele karakteristiek                  | 7         |
| <br>     |                                             |           |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijke ontwikkelingen</b>           | <b>8</b>  |
| 3.1      | Inleiding                                   | 8         |
| 3.2      | Nieuwe ontwikkelingen                       | 8         |
| <br>     |                                             |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                  | <b>9</b>  |
| 4.1      | Opzet van het plan                          | 9         |
| 4.2      | Wijze van bestemmen                         | 10        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>5</b> | <b>Haalbaarheid van het bestemmingsplan</b> | <b>16</b> |
| 5.1      | Beleid                                      | 16        |
| 5.2      | Milieu                                      | 20        |
| 5.3      | Water                                       | 25        |
| 5.4      | Archeologie - cultuurhistorie               | 25        |
| 5.5      | Flora en fauna                              | 26        |
| 5.6      | Verkeer en parkeren                         | 27        |
| 5.7      | Economische uitvoerbaarheid                 | 27        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                            | <b>28</b> |
| 6.1      | Inspraak                                    | 28        |
| 6.2      | Overleg                                     | 28        |
| 6.3      | Zienswijzen                                 | 29        |

## Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: Externe veiligheid De Essen en De Graven Es
- Bijlage 3: Brief brandweer De Graven Es
- Bijlage 4: Raadsvoorstel



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor het noordelijk deel van de kern Oldenzaal is momenteel onder andere het bestemmingsplan 'Graven Es, 1<sup>e</sup> fase' vigerend, dat in de afgelopen decennia een groot aantal malen is uitgewerkt en partieel is herzien. Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast de huidige bestemmingsregeling niet meer adequaat. De gemeente Oldenzaal heeft dan ook besloten voor dit noordelijk deel, ten noorden van de provinciale weg N342, nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voor het gebied De Graven Es is na Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek, Carmel-Inslag, De Klei Esch en de Essen de zesde in de reeks op te stellen herzieningen voor de kern Oldenzaal.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noorden van de kern Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Kalderbeek. Het noorden wordt begrensd door Erve Medenboer, de Harplaan en de Grensweg. De noordoostgrens ligt op de Weerselosestraat en Thorbeckestraat. De zuidoostgrens wordt gevormd door de N342. Aan de zuidwestzijde wordt het gebied begrensd door de Griekenlandlaan. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.



*Globale ligging en begrenzing plangebied*

*bron: Google Maps*

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

In het plangebied is een groot aantal regelingen van kracht: naast het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Graven Es, 1<sup>e</sup> fase' (vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal op 30 maart 1989 en goedgekeurd op 30 maart 1989 door de Provincie Overijssel), betreffen dit diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. In bijlage 1 is hiervan een overzicht gegeven. Het voorliggend plan voorziet voor wat betreft het aangegeven plangebied in een herziening van al deze regelingen, terwijl ook alle afgeronde vrijstellingen ex artikel 19 WRO zijn opgenomen.

### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

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

## 2 Bestaande ruimtelijke situatie

### 2.1 Ruimtelijke karakteristiek

#### *Algemeen*

Het plangebied De Graven Es betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

#### *Bebouwingsstructuur<sup>1</sup>*

In de jaren negentig is de ontwikkeling van De Graven Es begonnen. In deze wijk is duidelijk gekozen voor rechte, korte straten, met woningen die op de straat zijn gericht en met een duidelijker onderscheid tussen voor- en achterzijde. De woningen zijn in één lijn gesitueerd, evenwijdig aan de straat. Het parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. In De Graven Es is naast projectmatig gebouwde woningen ook sprake van particuliere bouw. De verdeling is circa 50% projectmatige bouw en 50% particuliere bouw. Het woningtype in de wijk is zeer gevarieerd, voor een groot deel bestaande uit twee-onder-een-kap-, geschakelde- of vrijstaande woningen maar ook rijtjeswoningen zijn door de hele wijk aanwezig.

Bij de nieuwere buurten is een tendens te bespeuren naar steeds meer regie in de architectuur van de woningen. De woningen zijn daar waar mogelijk zongericht. Kappen zijn verplicht, met uitzondering van stapelbebouwing, alhoewel hun vorm varieert. Het kleurgebruik is sprekender, helder en fris, ook voor de gevelmaterialen. De gevels bestaan uit natuurlijke materialen. Veel erfafscheidingen zijn mee ontworpen met de woningen.

Bij de ontwikkeling van De Graven Es is zoveel mogelijk de bestaande structuur van groen, beken en het historisch wegenpatroon, met zijn profielen en houtwallen, gehandhaafd. Naarmate de buurten nieuwer zijn is er meer ruimte naast de houtwallen en in het straatbeeld gehouden, wat een ruimtelijke uitstraling geeft. De rechtere en langere lijnen in het stratenpatroon versterken dit beeld.



*Diverse woningtypen en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik*

#### *Verkeersstructuur*

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de hoofdontsluitingsweg N342, die een essentiële rol speelt voor de ontsluiting van de kern Oldenzaal. Deze hoofdontsluitingsweg is grotendeels ingericht als 80 km/u-weg.

---

<sup>1</sup> Bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur.

Langs de buitengrens van het plangebied zijn de Operalaan en de Griekenlandlaan tot aan de drempel die is gelegen tussen de Thijsniederweg en de Elzaslaan te merken als ontsluitingsweg op stedelijk niveau, die is ingericht als 50 km/u-weg en waarlangs aan een zijde geen woningen zijn gesitueerd. De Griekenlandlaan is doorgetrokken voor de ontsluiting van het nieuwe deel van De Graven Es. Hier gaat de weg over in de Wieldraaierlaan. Deze laan kan worden aangeduid als een ontsluitingsweg op stedelijk niveau en zorgt voor een goede doorstroming van het verkeer van en naar de N343. De Wieldraaierlaan is 50 km/u-weg vanaf de aansluiting Erve Medenboer. Vanaf deze stedelijke ontsluitingsweg en ontsluiten kortere, licht geknikte woonstraten. Deze woonstraten zijn enkel gericht op bestemmingsverkeer en zijn in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone. De kruisingen van de diverse typen wegen zijn veelal ongelijkvloers vormgegeven.

#### *Hoofdstructuur fietsverkeer*

Het merendeel van de fietsvoorzieningen in Oldenzaal is gelegen in de nieuwere woonwijken, waaronder De Graven Es. De fietsvoorzieningen zijn hierbij veelal gescheiden van het autoverkeer en lopen op de oorspronkelijke houtwallenstructuur. Vaak liggen ze enigszins verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit benadrukt de scheiding van verkeersstromen.

#### *Hoofdstructuur openbaar vervoer*

De belangrijkste openbaar-vervoerverbinding in Oldenzaal is de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo-Zutphen. Deze spoorlijn bevindt zich ten zuiden van het plangebied en van het centrum van Oldenzaal.

Verder zijn er in Oldenzaal busstreeklijnen die de kern met de omliggende gemeenten verbinden. Deze streeklijnen hebben binnen de kern ook een ontsluitende functie voor de verschillende woonwijken en komen samen bij het station.

Daar vindt een aansluiting plaats op de treinen richting Hengelo/Zutphen. Door de wijk De Graven Es lopen enkele separaat gelegen busbanen. Het is toegestaan hier te fietsen maar het hoofdgebruik is busbaan. De busbaan sluit buiten de wijk weer aan op het reguliere wegennet. Het plangebied wordt ontsloten via een buslijn en mogelijk in de toekomst door een tweede lijn.

#### *Groenstructuur*

Ten aanzien van de groenstructuur valt op dat de groenelementen verspreid in het plangebied voorkomen. Kenmerkend voor het openbaar groen is dat het de historische lijnen van houtwallen, wegen en beken volgt. Verder is de grote groenlob tussen de wijken De Essen en De Graven Es opvallend. Hierin zijn de sportvoorzieningen geconcentreerd en is een speelbos voor kinderen ouder dan 12 jaar aangelegd. Ook wijkcentrum 't Blikpunt, dat een functie heeft voor zowel de wijk De Essen als de wijk De Graven Es, ligt in deze groenlob alsmede het milieucentrum en kinderboerderij "De Höfte". Daarnaast zijn er verspreid over de wijk kleine stukken openbaar groen en parkeerplekken aanwezig. Dit is veelal een meer gesloten groenstructuur van lage struiken en solitaire bomen. Dit heeft een wat compacter straatbeeld tot gevolg. Hier en daar zijn speelvoorzieningen aangebracht.

Het recenter gebouwde deel van de wijk kenmerkt zich door langere en smalle groenstroken. Veelal langs wegen voor lokaal en langzaam verkeer of langs het water. De beekzone's en wadi's zijn gecombineerd met het aanleggen van groenstructuur in de nieuwe wijken. De woongebieden zijn ingericht met een open groenstructuur, zijnde grasvelden met enkele bomen.



De hogere en dichtere begroeiing is gelegen langs de structuurdragende verkeersaders van dit deel van de wijk, zijnde de fietspaden en de ontsluitingswegen.



*Diverse groene verblijfsplekken geven het plangebied een groen karakter*

## 2.2 Functionele karakteristiek

### **Algemeen**

De hoofdfunctie in het plangebied De Graven Es is wonen. Daarnaast komen verspreid andere functies verspreid in de buurt voor in de vorm van maatschappelijke functies en sport- en andere voorzieningen.

### **Woningbouw**

De bebouwing in De Graven Es stamt uit de jaren negentig. Recent is daar het noordelijk deel van de wijk bijgekomen. De bouw hiervan is gestart in 2008. In de gehele wijk overheerst de woonfunctie. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit ruime eengezinswoningen. De bebouwing wordt voor het overgrote deel gevormd door laagbouw, verdeeld over vrijstaande -, dubbele -, geschakelde en rijtjeswoningen. Op de hoek B.A.A. Engelbertinklaan / Umbrialaan en langs de N342 komt gestapelde woningbouw voor in drie tot vier lagen. Recent zijn plannen ontwikkeld voor de voormalige NAM-locatie (terrein van de Gasunie). Op deze locatie, welke is gelegen tussen de Marthalaan, de Faustlaan en de Fideliolaan wordt een drietal bouwblokken gerealiseerd. De bouwblokken zijn bestemd voor koopwoningen, wooneenheden voor gehandicapte ouderen en huurappartementen bestemd voor ouderen. Ook ter plaatse van het laatstgenoemde bouwblok is derhalve sprake van gestapelde bouw.

### **Voorzieningen**

De voorzieningen in het plangebied beperken zich tot maatschappelijke voorzieningen, een wijkwinkelcentrum en sportvoorzieningen.

Het wijkwinkelcentrum is recent in het zuidwestelijke deel van de wijk gerealiseerd en biedt onder meer ruimte aan een supermarkt en een medisch centrum. Deze bebouwing is gecombineerd met woningen. Verder liggen er in het plangebied een tweetal schoolgebouwen waarvan één gelegen aan de Wieldraaierlaan gecombineerd met een kinderdagverblijf en woningen.

In de groenlob aan de oostgrens is een wijkcentrum, 't Blikpunt, gevestigd. Hier zijn ook de sportvelden en een clubgebouw gevestigd en zijn er diverse speelvoorzieningen en een kinderboerderij (De Höfte) te vinden.

## **3 Ruimtelijke ontwikkelingen**

### **3.1 Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels tot doel de bestaande situatie in de wijk De Graven Es juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan. Om die reden is in dit plan dan ook het bestaande aantal woningen toegelaten en bestemd.

De ontwikkelingen die zijn toegelaten zijn ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van onderhavig bestemmingplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een kleinschalige uitbreiding van bebouwing binnen de in dit bestemmingsplan gestelde bouwmogelijkheden of bijvoorbeeld het wijzigen (door middel van een wijzigingsprocedure) van de bestemming 'Verkeer-Busbaan' in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

### **3.2 Nieuwe ontwikkelingen**

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor niet reeds een juridisch-planologische procedure is gevolgd in de vorm van bijvoorbeeld een vrijstelling (artikel 19 oude WRO) of een herziening van het geldende bestemmingsplan.

In de toekomst zijn mogelijk mogelijkheden voor woningverdichting voorzien op de percelen Oude Weerseloseweg 11, 15 en 17. Gedacht kan worden aan 1 à 2 woningen per perceel. Voor deze en overige eventuele nieuwe ontwikkelingen zal in de toekomst een aparte bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Opzet van het plan

#### 4.1.1 Inleiding

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

#### 4.1.2 Planmethodiek

##### **Verbeelding**

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

##### **Regels**

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

##### *Inleidende, algemene en slotregels*

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

### *Bestemmingsbepalingen*

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 21 (algemene gebruiksregels) is een verbod is opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding en bepaalde waterlopen is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

### *Plantoelichting*

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

## **4.2 Wijze van bestemmen**

### *Algemeen*

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate.

Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

## ***Functies***

### ***Woningen***

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

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

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

Om stedenbouwkundige en beheersmatige redenen is het toegestane aantal woningen in het plangebied beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De bouw van extra woningen is hiermee in beginsel uitgesloten.

### ***Bedrijvigheid***

Voor wat betreft bedrijven in het plangebied kan worden gesteld dat in onderhavig plangebied uitsluitend sprake is van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Zelfstandige bedrijven komen in het plangebied niet voor.

De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is geregeld binnen de bestemming "wonen". Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn alleen met afwijking toegestaan. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. De begrippen "aan huis verbonden beroep" en "aan huis verbonden 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 respectievelijk 20% of 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. 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. Dergelijke bedrijven veroorzaken een beperkte hinder. Zij zijn mede toelaatbaar in de vorm van aan huis verbonden bedrijven.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzoneering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is sprake van de volgende aanpassing: alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 1 zijn geschrapt. Daarnaast is de lijst toegespitst op het karakter van het plangebied, daar het voornamelijk een woonwijk betreft.

#### *Overige*

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

### **Bebouwing**

#### *Hoofd- en bijgebouwen*

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

#### *Bouwvlak en bouwperceel*

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan. 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 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 diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen. Deze maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. De reden hiervoor is dat er een te grote differentiatie bestaat in bouwhoogten om hiervoor uniforme maten op te kunnen nemen. De hiervoor opgenomen hoogte en goothoogte betreft de feitelijke hoogte en goothoogte van de bestaande gebouwen. Op grond van een in artikel 22 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

### **De bestemmingen**

#### *Bestemmingen "Wonen" en "Tuin" (artikelen 15 en 9)*

Deze bestemming is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt. Voor de woningen zijn op de verbeelding ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen.

Omdat onbeperkte bouw mogelijkheden stedenbouwkundig niet gewenst zijn en bovendien kunnen leiden tot aantasting van het woongenot voor omwonenden, is in de bouwregels echter een aantal beperkingen gesteld. Deze beperkingen bestaan onder andere uit een maximum aan het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Zo mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen voor percelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Binnen de bestemming "wonen" zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Afwijking kan onder ander worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is. Daarnaast kan omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van een dakopbouw tot een goothoogte van maximaal 7,7 meter, het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn vooral bedoeld om maatwerk te kunnen leveren in bijzondere (reeds afwijkende) situaties.

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

#### *Bestemming "Centrum" (artikel 3)*

De bestemming "Centrum" betreft een globale bestemming, welke alle functies omvat die in een centrumgebied (kunnen) thuishoren, zoals winkels, woningen, lichte horeca en dienstverlening. Uitgangspunt is dat deze functies overal binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan en daarmee ook onderling uitwisselbaar zijn. Lichte horeca is toegestaan. Tevens is één horecabedrijf mogelijk, uitsluitend in de vorm van een cafetaria. Zowel de begrippen 'horecabedrijf' als 'cafetaria' zijn opgenomen in de begripsbepalingen. Het toegestane aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal bovenwoningen.

#### *Bestemming "Gemengd" (artikel 4)*

Binnen deze bestemming zijn zowel dienstverlening als maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede het maximum bebouwingspercentage. Bestaande bovenwoningen kunnen blijven gehandhaafd.

*Bestemming "Maatschappelijk" (artikel 7)*

Deze bestemming vormt een verzamelbestemming voor de in het plangebied voorkomende medische, therapeutische, religieuze, educatieve, recreatieve en sociaal-culturele instellingen en voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan in de bestaande bovenwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

*Bestemming "Sport" (artikel 8)*

Deze bestemming is opgenomen voor de sportvelden aan weerszijden van de Waterhamweg. Gebouwen mogen uitsluitend in de bouwvlakken worden gebouwd. ter plaatse van de betreffende aanduiding is tevens een zend-/ontvangstinstallatie toegestaan.

*Bestemmingen "Groen", "Groen - Park", "Verkeer", "Verkeer - Busbaan", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Verkeer - Voet-/ fietspad" (artikelen 5, 6, 10, 11, 12, 13)*  
Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied.

*Bestemming "Water" (artikel 14)*

Deze bestemming is toegekend aan de hoofdwatgangen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn mogelijk.

*Bestemming "Leiding - Gas" (artikel 16)*

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" hangt samen met de ondergrondse hoofdtransportgasleiding aan de noordwestzijde van het plangebied en langs de rondweg/N342. Deze dubbelbestemming regelt onder andere dat binnen een zone van 4 meter vanaf de gasleiding geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies mogen worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van bouwwerken voor genoemde functies, onder de voorwaarde dat onder andere eerst advies is verkregen van de leidingbeheerder. Voor het uitvoeren van diverse andere werken is bovendien een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.

*Bestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 17)*

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de (hoge) archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is geen omgevingsvergunning vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.



*Bestemming "Waterstaat - Waterlopen" (artikel 18)*

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van hoofdwatergangen. In afwijking van de 'onderliggende' bestemmingen mag hier niet worden gebouwd, mits omgevingsvergunning is verkregen van het bevoegd gezag waarbij tevens advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

Tevens is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de regels opgenomen.

*"Algemene gebruiksregels" (artikel 21)*

In artikel 21 is bepaald dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats.

***Wet algemene bepalingen omgevingsrecht***

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## 5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

### 5.1 Beleid

#### ***Provinciaal beleid***

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

#### ***Gemeentelijk beleid***

##### *GVVP Oldenzaal (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)*

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

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

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

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

Het GVVP bevat maatregelen die bij moeten dragen aan het bereiken van voornoemde beleidspunten.

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

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

De hoofdstructuur in Oldenzaal (binnen de bebouwde kom), wordt gevormd door de zogenaamde gebiedsonsluitingswegen type B en type C. Beide typen wegen hebben een 50 km/u-regime en ze zijn voorzien van fietsvoorzieningen. Het belangrijkste verschil tussen type B en type C is gelegen in de mate van belang die de weg heeft in de externe ontsluiting van Oldenzaal.

Het verschil komt bijvoorbeeld tot uiting in het toepassen van vrijliggende fietsvoorzieningen dan wel fietsstroken. Op erftoegangswegen (30 km/u) zijn in principe geen fietsvoorzieningen noodzakelijk / gewenst.

Buiten de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, gebieds-ontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied fungeert de route via Griekenlandlaan en de Operalaan als relevante ontsluitingsroute binnen de bebouwde kom, in de vorm van gebiedsontsluitingswegen type C. De N342, aan de rand van het plangebied, vervult een essentiële ontsluitingsfunctie buiten de bebouwde kom.

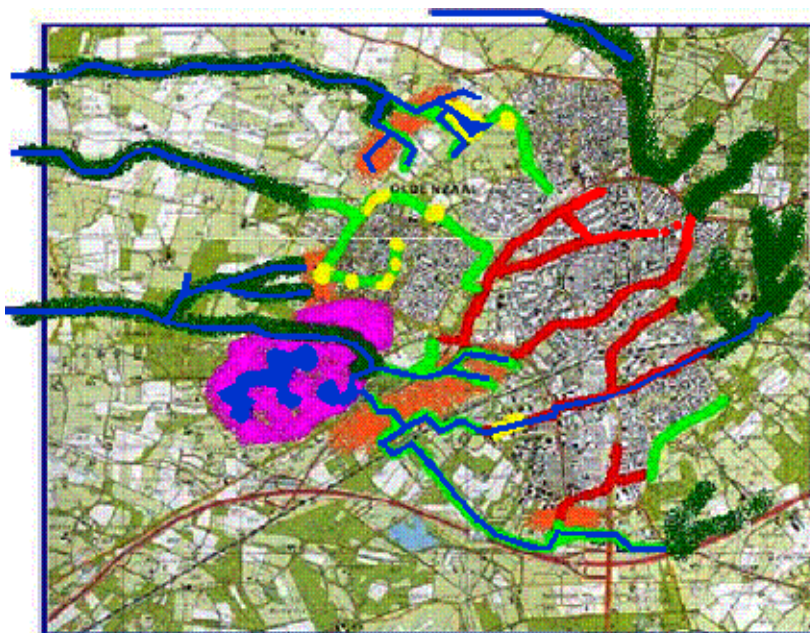
#### *gemeentelijk waterplan*

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

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

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

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



*Eindbeeld gemeentelijk waterplan*

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;

- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

#### *Welstandsnota gemeente Oldenzaal*

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, wijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied De Graven Es is ingedeeld in het deelgebied “woonwijken”. Er bestaat in de woonwijken veel waardering voor de goede algehele ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur in iedere wijk. De kwaliteit van het grondgebonden wonen, met een goed voorzieningenniveau, eigen tuinen en relatief veel zorg en aandacht voor het openbaar groen ervaart men als prettig. Het beleid voor dit deelgebied is dan ook gericht op het handhaven en waar nodig versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

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

#### **Conclusie**

Voor genoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Behalve de twee nieuwe bouwkavels en de reeds afgeronde vrijstellingsprocedures worden nieuwe ontwikkelingen, waarvan de haalbaarheid met betrekking tot voor genoemd beleid nog niet is aangetoond, niet mogelijk gemaakt.

## 5.2 Milieu

### ***Geluid***

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

Aangezien onderhavig plan consoliderend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt belemmert het milieuaspect geluid de uitvoering van dit bestemmingsplan niet.

### ***Bodem***

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie.

Het bestemmingsplan legt voor het plangebied uitsluitend de bestaande situatie vast. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van bestaande situaties geen bodemonderzoek noodzakelijk. Bij een eventuele uitbreidingen van de bebouwing, die passen binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan, wordt bij de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

### ***Bedrijvigheid***

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

In het plangebied wordt voor het overige de bestaande situatie vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien. Binnen het plangebied komen geen zelfstandige bedrijven voor.

Voorzieningen en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Dit is mogelijk ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") wellicht verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen problemen voor.

### ***Luchtkwaliteit***

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiervan is volgens de ministeriele regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten en kan worden gesteld dat het aspect 'luchtkwaliteit' de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

### ***Externe veiligheid***

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Gevaarlijke stoffen mogen alleen over de A1 (vanaf de gemeentegrens met Losser tot aan de gemeentegrens met Dinkelland) en de N342 (vanaf de gemeentegrens met Dinkelland (Hengelsestraat) via de eerste rotonde (km 55,5 tot km 56,5) en van deze rotonde tot aan de op- en afritten van de A1 (km 50,9 tot km 50,0) worden vervoerd (zie kaart op de volgende pagina). Dit betekent dat in of nabij het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen zijn gelegen.





*Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal*

*bron: [www.oldenzaal.nl](http://www.oldenzaal.nl)*

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

#### *Risicobronnen*

In het plangebied liggen verder hogedruk-gasleidingen langs de N342 en de Bentinckstraat/ Weerselosestraat (diameter 168,3 mm, druk 40 bar). De plaatsgebonden risico 10-6 contour van deze leidingen bedraagt 0 m. De 1% letaliteitsgrens (=uiterste grens waarbinnen beïnvloeding als mogelijk wordt gezien) van deze leidingen ligt op 70 m. Bebouwing in de 'Graven Es' ligt voor het grootste deel op meer dan 70 meter, maar aan de zuidzijde (tussen de Marthalaan en de Griekenlandlaan) loopt de leiding langs het gebied en liggen meerdere objecten binnen 70 meter afstand van de leiding. De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich in het plangebied één risicobron bevindt: een tankstation met LPG op de hoek Bentheimergraven - Essenlaan.

De risico's van LPG-tankstation Peterman zijn reeds berekend voor het onderzoek naar de herontwikkeling van de locatie Zandbreeweg 12/14. Uit dit onderzoek bleek dat wanneer bij de bevoorrading wordt uitgegaan van een tankauto die is voorzien van een hittewerende coating, het groepsrisico zowel in de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. Omdat de bestemmingplannen De Essen en De Graven Es consoliderend van aard zijn, zullen deze plannen niet leiden tot een verandering in het groepsrisico. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.



Vanwege de risicobronnen (aardgastransportleiding aan de oost- en zuidzijde van het plangebied) is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd<sup>2</sup>. De brandweer heeft advies gegeven over het onderzoek. Het onderzoek en het advies zijn als bijlage toegevoegd. Het onderzoek is gebruikt voor de verantwoordingsplicht die hieronder is opgenomen.

#### *Groepsrisico*

Het nieuwe bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van een risicobron namelijk die van de aardgastransportleiding. Door het adviesbureau AVIV BV is hiervoor een groepsberekening gemaakt; projectnummer 111944. De regionale brandweer in casu de Veiligheidsregio Twente heeft in dezen eveneens geadviseerd kenmerk OV/RIB/MR/11003499. Conform Bevi dient de verantwoording van het groepsrisico de volgende onderdelen te bevatten:

- 1 Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobronnen:
  - functie-indeling;
  - gemiddelde personendichtheid;
  - verblijfsduur;
  - verschil bestaande en toekomstige situatie;
- 2 De omvang van het groepsrisico:
  - de omvang voor het van kracht worden van dit plan;
  - de omvang na het van kracht worden van dit plan;
  - de verandering van het groepsrisico ten gevolge van dit plan;
  - de ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriënterende waarde;
- 3 De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de in dit plan betrokken risico-inrichtingen en/of transportroutes; ·
- 4 De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit; ·
- 5 De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval:
  - pro-actie;
  - preventie;
  - preparatie;
  - repressie/zelfredzaamheid;
- 6 De mogelijkheden van personen die zich binnen de toetsingsafstand van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen; ·
- 7 De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico; ·
- 8 De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

#### *Groepsrisico aardgasleiding*

Aan de zuid- en oostzijde zijde van het plangebied ligt een aardgastransportleiding leidingnummer N-528-21. Het tracé van de aardgastransportleiding doorsnijdt echter ook deels de naastgelegen wijk De Essen waarvoor eveneens een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Voor de totale aardgasleiding is derhalve een groepsrisicoberekening gemaakt vanwege de mogelijke invloed naar beide wijken. Het aantal aan-

---

<sup>2</sup> Externe veiligheid bestemmingsplannen De Essen en De Graven Es, AVIV, 12 mei 2011, kernmerk 111944

wezige personen binnen het interessegebied van de leiding neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Binnen interessegebied van de totale leiding bevinden zich in de dagperiode ca 1086 personen en in de nachtperiode 713 personen.

In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico meer dan 265 kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Voor dit bestemmingsplan is ter plaatse van de knik in de leiding ter hoogte van het perceel Weerselosestraat 69 een kleine plaatsgebonden risicocontour berekend voor de grenswaarde  $1.0 \cdot 10^{-6}$  per jaar.

Binnen de pr-contour staat een caravan- annex tuinberging. Deze bebouwing valt niet aan te merken als een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *Beheersmaatregelen*

Ook ten aanzien van de aardgastransportleidingen kan worden afgezien van aanvullende maatregelen ter bevordering van de rampenbestrijding. Hieraan ligt ten grondslag dat directe bronbestrijding van het incident door de brandweer niet mogelijk is vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich daarom primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en het bestrijden van secundaire branden. De brandweer moet daarbij echter rekening houden met de warmtestraling en kan daardoor slechts op grote afstand van het incident opereren. De Gasunie zal zich richten op de bronbestrijding bij de gasleiding, maar een medewerker van de Gasunie zal niet direct na het incident beschikbaar zijn.

De effecten van een incident doen zich onmiddellijk voor of binnen zeer korte tijd, waardoor de brandweer per definitie niet op tijd aanwezig kan zijn om directe slachtoffers te voorkomen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft alleen nut voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van de fakkelbrand, maar niet voor het bestrijden van de fakkel zelf.

De reguliere bluswatervoorziening voor de basisbrandweezorg volstaat hiervoor.

Op basis van de hiervoor genoemde aspecten is reductie van de kans op een incident het meest voor de hand liggend. Voor de aardgasleidingen zijn door de Gasunie reeds voldoende bronmaatregelen getroffen om de risico's beperkt te houden.

Een andere effectieve maatregel is het creëren van afstand tussen risicobron (de buisleiding) en risico-ontvangers (de bebouwing in de plangebieden). Gelet op de conserverende aard van de plannen is dit geen realistische optie. Alle bebouwing in het plangebied is immers al gerealiseerd.

#### *Restrisico*

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet bij het tankstation of de buisleidingen. Nabij een stedelijke omgeving leidt een incident met gevaarlijke stoffen al snel tot een groot aantal slachtoffers. De capaciteit van de hulpdiensten schiet in die gevallen tekort, omdat deze capaciteit grotendeels gebaseerd is op de dagdagelijkse basiszorg. De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn, terwijl incidenten zich snel ontwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor deze scenario's worden

geconstateerd. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan De Graven Es is conserverend van aard en biedt daarmee geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Er is daardoor geen toename van het groepsrisico.

Zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan

### **5.3 Water**

#### ***Beleid waterschap Regge en Dinkel***

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RW-ZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

#### ***Situatie plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Voor water geldt dat de hoofdwatgangen in het plangebied een waterbestemming (met bijbehorende beschermingszone) hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en -kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook 'Water' genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven.

### **5.4 Archeologie - cultuurhistorie**

#### ***Archeologie***

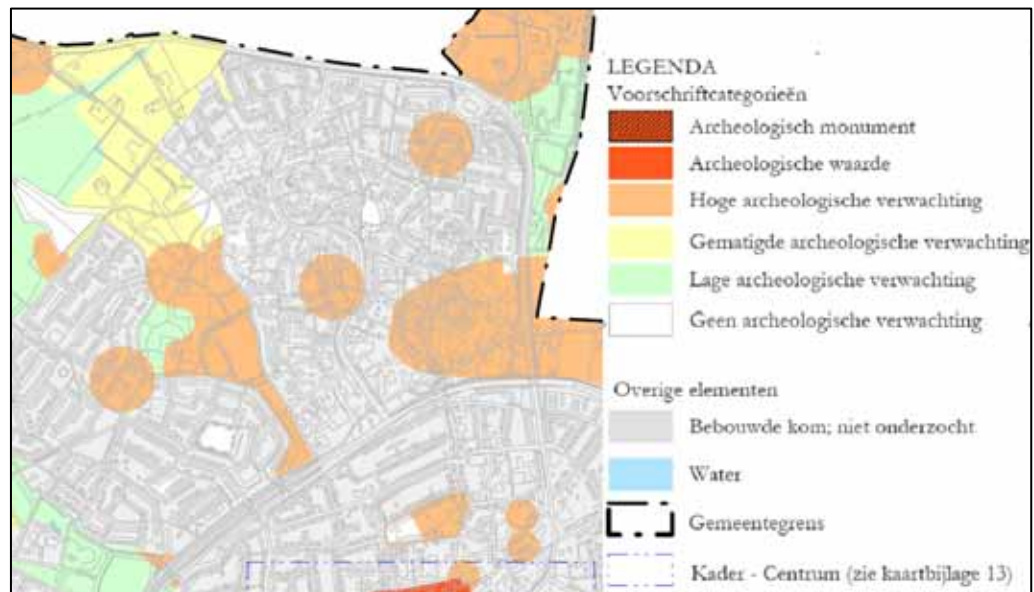
De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8<sup>e</sup> eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13<sup>e</sup> eeuw. In de 15<sup>e</sup> en vooral 16<sup>e</sup> eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd<sup>3</sup>.

De gemeente Oldenzaal beschikt over de Archeologische Beleidsadvieskaart. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal een archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Plaatselijk is in het plangebied ook sprake van een hoge archeologische verwachting.

---

<sup>3</sup> Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.

Voor het overig deel van het plangebied geldt geen of een gematigde archeologische verwachting.



*Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart Oldenzaal*

Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op te nemen. Het ontheffingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m<sup>2</sup> voor terreinen met een hoge archeologische verwachting.

Het bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter, waardoor niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvoor in het kader van onderhavig bestemmingsplan een archeologisch onderzoek nodig is. Wel is ter bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachting de bestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

### **Cultuurhistorie**

In het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Er zijn bovendien geen beeldbepalende panden aanwezig. Overigens is bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

## **5.5 Flora en fauna**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men onder andere te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Wel bevinden zich, op een afstand van ten minste 1,7 km (landgoederen Oldenzaal) respectievelijk 2 km (Lemselermaten), Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, welke eveneens onderdeel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan en het feit dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten.

### ***Soortenbescherming***

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Beoogde ontwikkelingen kunnen biotoop verlies 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 wegballen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Als hiervan sprake is, moet een ontheffing of de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, is er geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan grotendeels conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Er is gekozen voor brede verkeersbestemmingen, toegankelijk voor meerdere verkeersfuncties en waarbij tevens parkeervoorzieningen en kleine groengebieden zijn toegestaan. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

## **5.7 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro is dan ook geen sprake. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt hierdoor voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## 6 Procedure

### 6.1 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is beoordeeld en heeft geleid tot enige tekstuele aanpassingen.

#### ***samenvatting inspraakreactie***

- a In paragraaf 1.2 wordt de Bentinckstraat genoemd als onderdeel van de noord-oostgrens. Inspreker kan zich deze weg niet als relevante begrenzing voorstellen;
- b Ten aanzien van de paragraaf 'verkeersstructuur': het 50 km/uur gedeelte van de Griekenlandlaan eindigt ter hoogte van de drempel die is gelegen tussen de Thijsniederweg en de Elzaslaan;
- c Langs de Griekenlandlaan zijn wel degelijk woningen gesitueerd;
- d De Wieldraaierlaan is aan te merken als ontsluitingsweg op stedelijk niveau en zorgt voor een goede doorstroming van het verkeer van en naar de N343;
- e Het specifiek benoemen van busmaatschappij en lijnnummer is niet noodzakelijk. Bij wijziging hiervan klopt de tekst van de toelichting niet langer;
- f Ten aanzien van paragraaf 5.1 stelt inspreker dat ook de Wieldraaierlaan een belangrijke rol vervult van en naar de N343.

#### ***reactie gemeente***

- a Daar waar Bentinckstraat wordt genoemd, moet dit Thorbeckestraat zijn;
- b Akkoord, toelichting is aangepast;
- c Akkoord, toelichting is aangepast;
- d Klopt, wordt in de toelichting verduidelijkt;
- e Akkoord, beiden zijn uit de tekst verwijderd;
- f De Operalaan en de Griekenlandlaan hebben geen doorgaande functie; de tekst is dienovereenkomstig aangepast;

### 6.2 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.

Op 31 mei heeft de gemeente telefonisch contact gehad met het waterschap, waarbij is afgesproken om de bestemming water te handhaven en tevens ook de dubbelbestemming WS-WL (Waterstaat-Waterlopen) aan te geven zodat er van een eenduidige regeling sprake is. Binnen de groenbestemming kan de waterloop meanderen zonder dat een planwijziging nodig is.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 april 2010 in het reguliere overleg tussen provincie en de gemeente besproken. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het voorontwerp.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “De Graven Es” heeft vanaf 29 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

In het raadsvoorstel, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan:

- het wijzigen van artikel 6.2.1, zodat alle gebouwen van kinderboerderij De Höfte binnen de regels vallen en de kinderboerderij enige uitbreidingsmogelijkheid heeft;
- het wijzigen van artikel 16.4.1, waarbij enkele werkzaamheden zijn verboden, of in afwijking van een omgevingsvergunning, uit te voeren ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’.