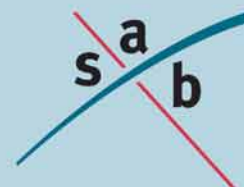


Bestemmingsplan

Prossinkhof

Gemeente Oldenzaal

Datum: april 2009
Projectnummer: 80525
ID: NL.IMRO.0173.BP04020-va01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	Bestaande ruimtelijke situatie	3
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	3
2.2	Functionele karakteristiek	4
3	Planbeschrijving	6
4	Wijze van bestemmen	8
4.1	Opzet van het plan	8
4.2	Wijze van bestemmen	9
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	12
5.1	Beleid	12
5.2	Milieu	14
5.3	Water	19
5.4	Flora en fauna	22
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.6	Verkeer en parkeren	25
5.7	Economische uitvoerbaarheid	26
6	Procedure	27
6.1	Overleg	27
6.2	Inpraak	27
6.3	Zienswijzen	27

Separate bijlagen

- akoestisch onderzoek, Buijvoets- Bouw en Geluidsadvisering, Oldenzaal, d.d. november 2007
- archeologisch onderzoek, Oranjewoud B.V., d.d. april 2008
- bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, Oldenzaal, d.d. april 2008
- onderzoek flora en fauna, Royal Haskoning, d.d. januari 2008
- onderzoek geluidbelasting in omgeving van het verenigingsgebouw van Semper Cresendo aan de Wilhelminastraat te Oldenzaal, Buijvoets- Bouw en Geluidsadvisering, Oldenzaal, d.d. 28 augustus 2008
- verslag bijeenkomst bouwplan Prossinkhof, 14 oktober 2008

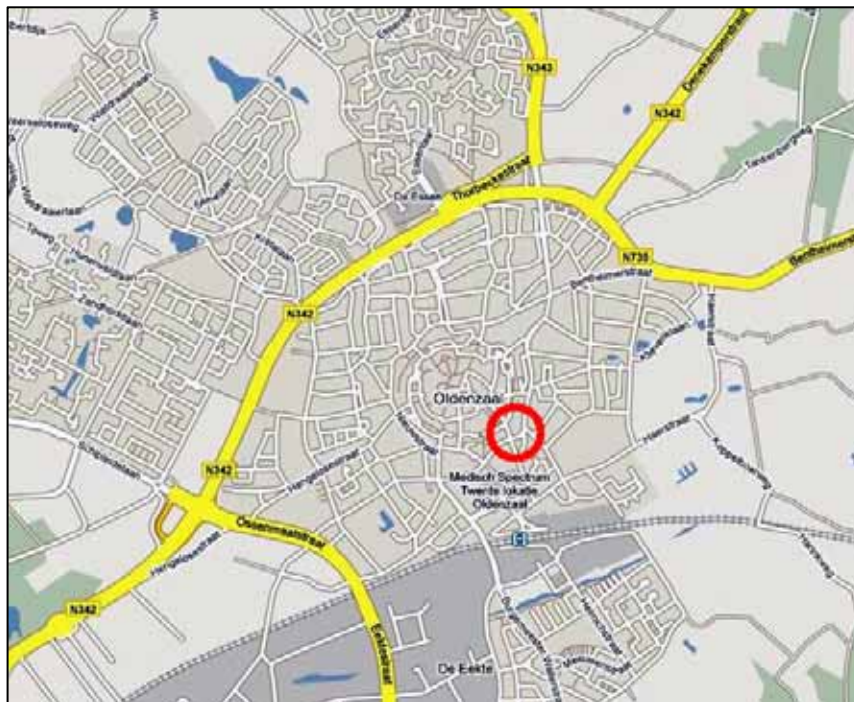
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woonmaatschappij WBO heeft het voornemen om op een locatie aan De Prossinkhof te Oldenzaal 15 appartementen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Het onderhavige plangebied is in het bestemmingsplan “De Klei Esch” opgenomen als ontwikkelingslocatie. Voor de ontwikkeling is een ontwerp bouwplan opgesteld. Dit bouwplan is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Oldenzaal ten zuiden van de oude kern en is omgeven door wegen en voor- en naoorlogse bebouwing. Het ligt ten oosten van de Wilhelminastraat. Dit gebied kenmerkt zich door een invulling met woningen met een tuinstedelijk karakter. Het plangebied wordt begrenst door betonnen erfscheidingen aan de noord-, west- en oostzijde. De zuidelijke grens is het trottoir evenwijdig aan de straat Prossinkhof. Voor de exacte aanduiding van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied in Oldenzaal

bron: Google

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de omgeving van het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Het betreft het bestemmingsplan “De Klei Esch”. Dit plan heeft als ontwerp ter visie gelegen. Het plangebied in dit bestemmingsplan de bestemming “wonen” en is omgeven met de aanduidingsgrens ‘ontwikkelingslocatie’. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signaleringsfunctie. Er is geen juridisch-planologische regeling aan de signaleringsfunctie gekoppeld. Voor het plangebied geldt derhalve niet het bestemmingsplan “De Klei Esch”, maar het bestemmingsplan “Hofmeijerstraat”.

Het vigerende bestemmingsplan “Hofmeijerstraat”, is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 21 november 1977 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 17 oktober 2008.

Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied drie de bestemming, te weten: “Eengezinshuizen in open bebouwing”, “Tuin” en “Achtertuin”. Gronden met de bestemming “Eengezinshuizen in open bebouwing” zijn uitsluitend bestemd voor de woonfunctie. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Een woning in twee bouwlagen is toegestaan.

Op gronden met de bestemming “Tuin” zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde die passen in tuinen toegestaan. De hoogte van terreinafscheidingen en keermuren mag maximaal 1,75 m bedragen. De hoogte van andere bouwwerken zoals pergola's mag maximaal 2,5 m bedragen.

Gronden met de bestemming “Achtertuin” zijn bestemd voor bouwwerken bij een woongebouw en passend in tuinen. Vrijstaande garages, bergingen en hobbyruimten zijn toegestaan tot een oppervlakte van 35 m².

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Prossinkhof” 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 ruimtelijke en functionele 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

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Bebouwingsstructuur¹ rondom plangebied

De bebouwingsdichtheid rondom het plangebied is over het algemeen hoger dan op een grotere afstand van het centrum. Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur rondom het plangebied zijn de radialen met historische lintbebouwing richting het stadscentrum, zoals de Wilhelminastraat. De historische lintbebouwing is zeer divers in karakter en uitstraling. Deze diversiteit wordt verhoogd door enkele winkels, bedrijfjes en andere voorzieningen die sporadisch in de lint te vinden zijn. Het plangebied is gelegen in een gebied ten oosten van de Wilhelminastraat. Dit gebied kenmerkt zich door een invulling met woningen met een tuinstedelijk karakter. Opvallend is dat het grootste deel van de gebieden rondom het stadscentrum bestaan uit een patroon van gesloten bouwblokken. Deze bouwblokken bestaan veelal uit twee lagen met een kap. De rooilijn van de bebouwing ligt deels op één lijn, waarbij in de smallere straten dichtbij het centrum de voortuinen vaak ontbreken.



Globale aanduiding plangebied en de omgeving op een hoger schaalniveau

Bron: Google

Verkeersstructuur rondom plangebied

Rondom het plangebied zijn de Beatrixstraat en de Prossinkhof aan te merken als stedelijke ontsluitingswegen waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. De wegen maken onderdeel uit van de ontsluitingsroute voor de binnenstad in de noord-zuid richting. De overige wegen rondom het plangebied zijn woonstraten en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer. De woonstraten zijn, in het kader van duurzaam veilig, ingericht als 30 km/u zone.

¹ bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur

Groenstructuur rondom plangebied

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

Plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kruising van de Prossinkhof en de Wilhelminastraat en is op een steenworp afstand gelegen van het centrum van Oldenzaal. Het plangebied is geheel onbebouwd en is deels begroeid met bomen, struikgewas en gras en is onderdeel van een buurt dat zich heeft ontwikkeld langs de Wilhelminastraat. Deze weg is een oude invalsweg richting het stadscentrum.



Globale aanduiding plangebied en de directe omgeving

bron: Google

2.2 Functionele karakteristiek

Plangebied en omgeving

In tegenstelling tot zijn omgeving heeft het plangebied geen duidelijke functie. Het is geheel onbebouwd en is deels begroeid met bomen, struikgewas en gras. In het zuidelijk deel van het plangebied staat een beeldbepalende moerasedik. Deze markante boom heeft zijn forse omvang verkregen door zijn open en ruime standplaats. Tijdens de bouwfase van het project zullen beschermende maatregelen worden getroffen om het voortbestaan van deze boom te waarborgen. De hoofdfunctie in het gebied rondom het plangebied is wonen. Daarnaast komen veel andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, centrum-, zorg- en andere voorzieningen. De aanwezige detailhandel en centrumvoorzieningen zijn hoofdzakelijk ten noorden van het plangebied te vinden.

Woningbouw

Het plangebied is omsloten door een mix van vooroorlogse en naoorlogse bebouwing, waarbij de woonfunctie overheerst. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen, maar ook seniorenwoningen en zogenaamde zorgwoningen zijn aanwezig. De bebouwing bestaat met name uit laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen. Dichtstbijzijnde hoogbouw is enkel ten westen van het plangebied te vinden, namelijk aan de Prinses Beatrixstraat en de Prins Hendrikstraat.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid rondom het plangebied betreft een bank aan de Wilhelminastraat en een bouwmarkt aan de Prossinkhof.

Voorzieningen en detailhandel

Nabij gelegen detailhandel en overige voorzieningen zijn enkel ten noorden en ten westen van het plangebied gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied is aan de Wilhelminastraat detailhandel gevestigd in de vorm van een kapsalon en een huidverzorgingsinstituut.

Muziekschool

Nabij het plangebied is het verenigingsgebouw gevestigd van muziekvereniging Semper Crescendo. De invloed van de muziekvereniging op de beoogde ontwikkeling zal worden beschreven in paragraaf 5.2.4 “bedrijven en milieuzonering”.



Gevelaanzichten, bron: Architectenbureau John Velthuis



12 appartementen
1e en 2e verdieping

Plattegronden, bron: Architectenbureau John Velthuis

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 slotregel), waarin de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsregels en een slotregel zijn opgenomen.

Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

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

Bestemmingsregels

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

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

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

Plantoelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

Algemeen

Het bestemmingsplan is afgestemd op een definitief ontwerp van een bouwplan voor het appartementengebouw. Voor de wijze van bestemmen is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "De Essen" en het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal. Verschillen tussen het bestemmingsplan "De Essen" en onderhavig bestemmingsplan ontstaan doordat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van een appartementengebouw welke niet voorkomt in "De Essen" en door een aantal specifieke zaken die zijn opgenomen in de bestemming "tuin".

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

Functies

Woningen

Het aantal toegestane woningen is afgestemd op het aantal woningen waarin het bouwplan voor het appartementengebouw voorziet. Het betreft hier maximaal 15 woningen.

Bedrijvigheid

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid voor een bedrijfsmatige activiteit aan huis opgenomen. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. De begrippen "aan huis gebonden beroep" en "aan huis gebonden bedrijf" zijn in artikel 1 nader omschreven. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven beperkt tot 20% respectievelijk 30% van de totale vloeroppervlakte respectievelijk gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 30 m².

Verder is van belang dat het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de gebruiker (lees: bewoner) van de woning, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een binding van het beroep dan wel van het bedrijf aan de woning.

Aan de regels is een bijlage toegevoegd met daarin een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 of 2 en om die reden in beginsel aanvaardbaar zijn in een woonwijk. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 veroorzaken namelijk een beperkte hinder zodat deze bedrijven zijn toegestaan in de nabijheid van woningen (0-30 meter van de woning). Deze lijst bepaalt mede de toelaatbaarheid van aan huis gebonden bedrijven. De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2007. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is echter een aantal aanpassingen aangebracht. Alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2 zijn geschrapt. Ook geschrapt zijn die bedrijven en bedrijfsactiviteiten die planologisch niet wenselijk zijn in een wijk met overwegend een woonfunctie. Het betreft bedrijven die ofwel in het geheel niet thuishoren in de bebouwde kom, bijvoorbeeld agrarische bedrijven, ofwel die slechts toelaatbaar zijn op een bedrijventerrein of in een centrumgebied.

Bebouwing

Hoofd- en bijgebouwen

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

Bouwvlak en bouwperceel

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

Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip "bouwperceel" komt alleen voor binnen de bestemming "wonen". Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf (inclusief tuin) behorende bij een woning. Daar waar dat erf gelijk is aan het kadastrale perceel, valt het bouwperceel tevens samen met het kadastrale perceel.

Bouwhoogte

In de bouwregels van de bestemming worden maxima gesteld aan de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken. Voor wat betreft de bestemming "wonen" zijn deze hoogten op de verbeelding aangegeven. Op grond van een in artikel 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 "tuin" (artikel 3)

De bestemming "tuin" heeft betrekking op de gronden vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw van de woningen. Daarnaast heeft een extra gedeelte van de zuidkant van het plangebied de bestemming tuin gekregen. De gronden van deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, de bescherming van beeldbepalende bomen en voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Met betrekking tot de bescherming van de beeldbepalende boom aan de zuidkant van het plangebied geldt dat hiervoor de bestemming "tuin" is opgenomen. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden ter plaatse van de boom beperkt. Daarnaast geniet de beeldbepalende boom op basis van de bomenverordening bescherming wat betreft het kappen en beschadigen van de boom.

Tot de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde behoort onder andere de entree van de woningen.

Bestemming "verkeer – parkeerterrein" (artikel 4)

De bestemming "verkeer-parkeerterrein" is opgenomen voor het achter het appartementengebouw parkeerterrein met de bijbehorende ontsluiting. Hier mag één gebouw ten behoeve van vuilopslag worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en een oppervlakte van maximaal 5 m².

Bestemming "wonen" (artikel 5)

De bestemming "wonen" is de hoofdbestemming van het gebied. De bestemmingsregels staan toe dat maximaal 15 gestapelde woningen worden gebouwd.

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is afgestemd op het bouwplan en bedraagt 11 meter. Er zijn bij het hoofdgebouw geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen toegestaan.

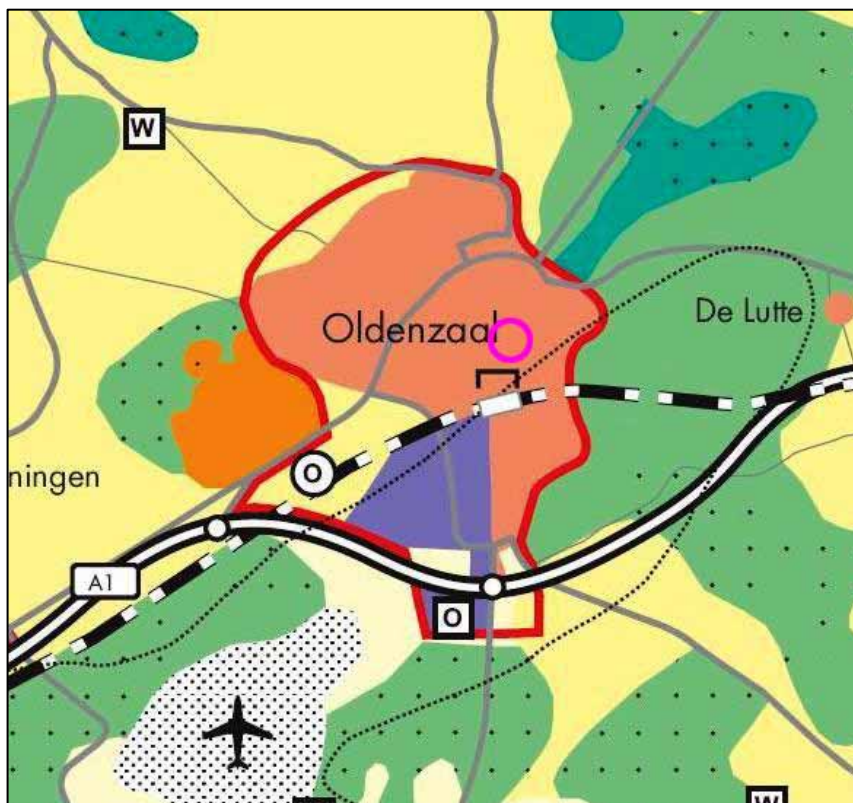
Binnen de bestemming "wonen" is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat wordt vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels) of een bedrijf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

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Beleid

5.1.1 Provinciaal beleid

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



Functiekaart streekplan Overijssel 2000+

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

Ruimtelijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Oldenzaal nadrukkelijk ingekaderd door een aantal belangrijke omgevingsfactoren (natuur- en landschapskwaliteiten, rail- en weginfrastructuur en het vliegveld Twente). Dit heeft ertoe geleid dat er in de omgeving van Oldenzaal verschillende belemmeringslijnen liggen. Dit betekent dat de gemeente de aanwezige ruimte zeer zorgvuldig moet benutten en ook het accent meer 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 en als brede ecologische verbinding tussen Noordoost-Twente en Zuidwest-Twente;
- binnen de bandstedelijke ontwikkeling worden voorts ecologische verbindingzones ontwikkeld en in de steden worden groene longen en stadsparken beschermd en waar mogelijk verder ontwikkeld;
- versterking van de functionele samenhang van Enschede en Hengelo/Borne;
- in het stadsgewest worden nieuwe bedrijventerreinen in onderling verband en afstemming ontwikkeld;
- bij de ontwikkeling van de woningbouw in het stadsgewest ligt het accent op toevoeging van hoogwaardige woonmilieus.

5.1.2 Prestatieafspraken woningbouw gemeente Oldenzaal 2006

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

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

5.1.3 Welstandsnota Oldenzaal

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 1: Stadscentrum. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de historische

structuur als de historische bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Hierbij worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

- een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes;
- het behouden van het besloten, kleinschalige karakter van de historische kern en de centrumrand.

De bouwaanvraag wordt getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor deelgebied 1: Stadscentrum.

5.1.4 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en is buiten de belemmeringslijnen gelegen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Verder is het geprojecteerde woningsegment een aanvulling op de lokale woningbehoefte van starters en een bijdrage aan een gedifferentieerd woningaanbod van Oldenzaal.

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 gebruik. Daarom is in het plangebied door Geofox-Lexmond BV een milieuhygiënisch bodemonderzoek² uitgevoerd.

Chemisch

Uit het chemisch onderzoek blijkt dat in de bovengrond verontreinigingen met zware metalen, EOX en PAK, zijn aangetoond in gehalten boven de streefwaarden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een sterk verhoogde concentratie aan nikkel gemeten. Tevens zijn licht verhoogde concentraties aan cadmium en zink aangetoond. De sterk verhoogde concentratie kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondconcentratie. De resultaten van het chemisch onderzoek vormen geen belemmering voor de grondoverdracht.

Asbest

Tijdens het asbestonderzoek is in de bovengrond (traject 0,0-0,6 m-mv) van het braakliggende terreindeel een asbestconcentratie gemeten van 430 mg/kg.ds. De concentratie overschrijdt de geldende interventiewaarde van 100 mg/kg.ds.

Conclusie

In het milieuhygiënisch bodemonderzoek is geadviseerd de asbesthoudende bovengrond voor de bestemmingsherziening te saneren. De bovengrond moet op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden verwijderd. Deze sanering vindt plaats als onderdeel van het bouwrijp maken van het terrein. De kosten hiervan komen ten laste van de gemeente. In de saneringskosten is voorzien, zodat de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in gevaar komt.

² Geofox-Lexmond bv, milieuhygiënisch bodemonderzoek, projectnummer: 0080187/SBAR, Oldenzaal, april 2008

De sanering valt verder onder het Besluit Uniforme Saneringen. Dit besluit voorziet in een eenvoudige meldingsprocedure voor kleinschalige bodemsaneringen. De te volgen procedure is, dat de gemeente ongeveer 8 weken voor het bouwrijp maken van het terrein een zogeheten BUS-melding doet bij de provincie Overijssel. Binnen 5 tot 6 weken hierna kan met de sanering worden begonnen.

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 Prossinkhof, maar ligt buiten de geluidszone van de spoorweg. In opdracht van de gemeente Oldenzaal is daarom een akoestisch onderzoek³ ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï.

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

Door het college van burgemeester en wethouders kan in stedelijk gebied een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning.

In het kader van de bouwaanvraag kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld om de vereiste binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden :

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

De resultaten van de procedure tot ontheffing van hogere grenswaarden worden in deze paragraaf of in een separate bijlage beschreven. In het kader van de bouw-

³ Buijvoets- Bouw en Geluidsadvisering, Akoestisch onderzoek bouwplan 10 appartementen Prossinkhof Oldenzaal, Werknummer : 07.189, Oldenzaal, november 2007

aanvraag komt aan bod welke maatregelen aan de gevel worden getroffen om het vereiste binnenniveau te behalen.

Conclusie

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

5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. 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.

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 betekende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare b.v.o. kantoren. Het plan voorziet in maximaal 15 woningen en is derhalve aan te merken als een plan in niet betekenende mate. Een nadere toetsing vanuit de Wet luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 80 meter vanaf een bouwmarkt aan de

Prossinkhof 34 en circa 20 meter van het verenigingsgebouw van de muziekvereniging "Semper Crescendo" aan de Wilhelminastraat 29a.

Toetsing aan een goede ruimtelijke ordening

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ 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. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voor in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt gezien de omliggende functies in een gebied dat valt te karakteriseren als gebiedstype 'rustige woongebied'.

Bouwmarkt

Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een bouwmarkt de milieucategorie 2. De richtafstand tot het omgevingstype rustige woonwijk voor is 30 meter. Het plangebied ligt buiten de milieuzone van de bouwmarkt.

Clubgebouw "Semper Crescendo"

Voor een clubgebouw (SBI code 9133.1) en muziekschool (SBI code 9234) geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Voor de bepaling van de milieuzone van het verenigingsgebouw aan de Wilhelminastraat is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting om de omgeving die ontstaat door de door activiteiten en de installaties van de muziekvereniging.⁵

Ontwikkelingsmogelijkheden "Semper Crescendo" door realisatie nieuwbouw

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde (normwaarde) van de geluidbelasting uit het Activiteitenbesluit en de streefwaarde voor een stedelijk gebied door muziekgeluid ruimschoots wordt overschreden. De normwaarden uit het Activiteitenbesluit zijn gelijk aan de streefwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Omdat het onversterkte muziek betreft, mag de beoordeling van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit buiten beschouwing blijven. Wanneer alleen naar de voorschriften uit het Activiteitenbesluit wordt gekeken vormen de geplande woningen geen beperking voor het clubgebouw. Bovendien liggen bestaande woningen dicht bij het clubgebouw welke bepalend zijn voor de geluidimmissie.

Ligging nieuwe woningen binnen milieuzone "Semper Crescendo"

De gangbare streefwaarde wordt overschreden op de gevels van de nieuwe woningen. Wanneer door maatregelen bij de meest nabijgelegen woning aan de streefwaarde zou worden voldaan, is geen sprake meer van een overschrijding bij de nieuwe woningen. Maatregelen om de geluidbelasting te beperken hebben vooral betrekking op het plafond/hellende dak van de grote zaal van de muziekvereniging en zijn kostbaar. Voor de exacte opbouw en geluidisolatie van de daken is

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007, ISBN: 9789012117333

⁵ Buijvoets bouw- en geluidsadviesing, Geluidbelasting in omgeving van het verenigingsgebouw van Semper Crescendo aan de Wilhelminastraat te Oldenzaal, opdracht nummer 07.189, 28 augustus 2008

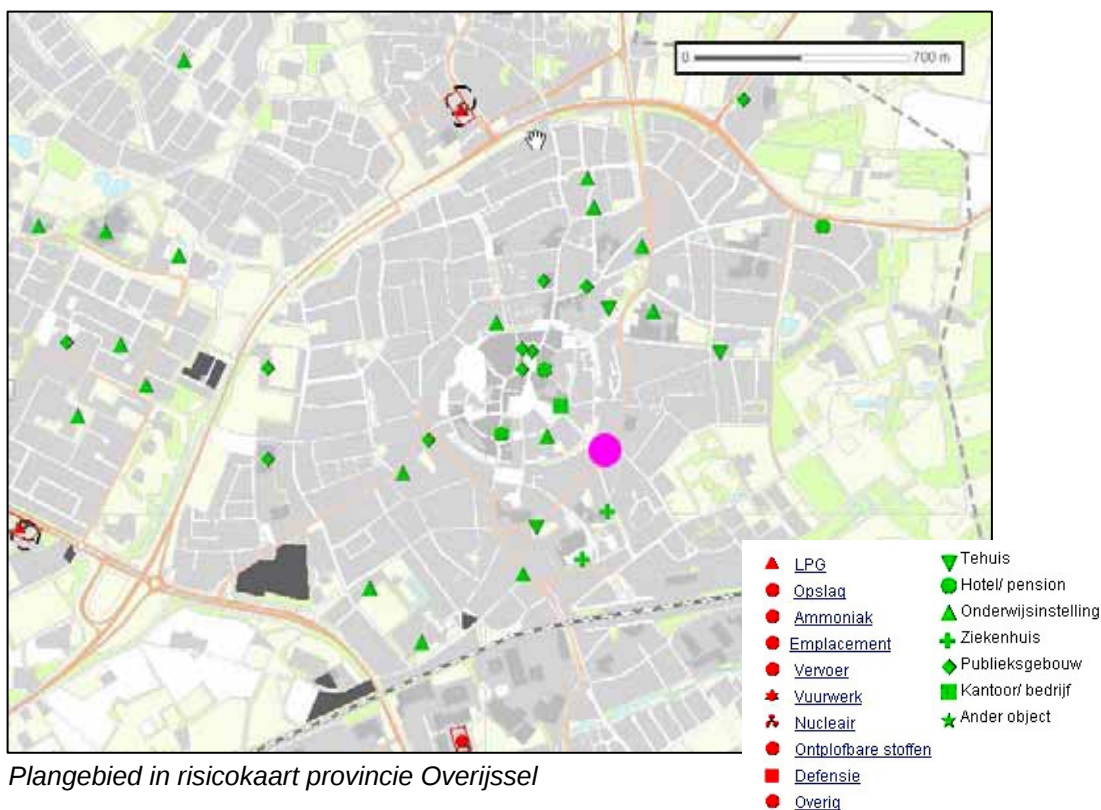
een nader onderzoek nodig. Vooralsnog bestaan geen plannen om maatregelen te treffen.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de milieuzone van de bouwmarkt. Ten aanzien van muziekvereniging kan worden gesteld dat de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit buiten beschouwing mogen worden gelaten, omdat het onversterkte muziek betreft. Wat betreft de gangbare streefwaarde wordt gesteld dat de woning geluidbelasting op de gevel van de geprojecteerde appartementen kan gesteld worden dat geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden bij de muziekschool om de gevelwaarden te verlagen. Op dit moment is geen sprake van het aanbrengen van maatregelen.

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 woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.



Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. Het plangebied ligt ongeveer 500 meter vanaf de spoorlijn Hengelo-Duitsland. Tussen het plangebied

en de spoorlijn is een aantal kwetsbare objecten gesitueerd. Gezien de grote afstand en de tussenliggende objecten worden wat betreft externe veiligheid geen problemen verwacht.

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*

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

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

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

5.3.4 *Waterplan Oldenzaal*

Het gemeentelijk waterplan is opgesteld in samenwerking met verschillende afdelingen van de gemeente, het waterschap Regge & Dinkel en waterleidingmaats-

schappij 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 deel uitmaakt 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 Huidige situatie Prossinkhof

De inbreidingslocatie is gelegen in een gebied met een gemengd 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 regenwater afgekoppeld zal worden van het gemengde rioolstel op een apart regenwatersysteem. Hier zal het plan Prossinkhof dan ook aan moeten voldoen (zie verder randvoorwaarden paragraaf 5.3.6).

Water op straat en in woningen

Een deel van de Prossinkhof is gevoelig voor water op straat. In de tweede helft van de jaren 90 heeft dit een aantal keren tot overlast geleid in de vorm van instromend water in woningen en kelders. Er is een plan van aanpak met maatregelen opgesteld om de wateroverlast te beperken. Enkele maatregelen zijn reeds uitgevoerd en enkele belangrijke maatregelen moeten nog worden uitgevoerd (zie bijgaande tabel). De verwachting is dat met de uitvoering van alle maatregelen uit het hele plan van aanpak, er zeer gunstige effecten optreden voor de waterhuishoudkundige situatie aan de Prossinkhof.

Op 30 september -1 oktober 2008 zijn door zeer hevige neerslag wederom grote problemen ontstaan. Dit is voor de gemeente aanleiding om op korte termijn na te gaan of eventuele extra aanvullende maatregelen zinvol zijn mede gelet op de nog uit te voeren maatregelen. Hierover zullen omwonenden nader worden ingelicht door de gemeente Oldenzaal.

maatregel	status
– Vergroten riolering deel van Prossinkhof en Wilhelminastraat + aanleg stuwput	Uitgevoerd periode 2001-2002
– Aanleg waterberging terrein bouwmarkt Multimate	Uitgevoerd periode 2002-2003
– Aanpassen riool Monnikstraat	Gepland in 2009, is combinatie met werkzaamheden aan de Oliemolenstraat
– Vergroten riool Prins Hendrikstraat	Gepland in 2011, na afronding Stadsbleek
– Verbeteren riool Prins Hendrikstraat-Berkstraat/ Hengelosestraat	Gepland in 2013-2015
– Extra onderzoek naar korte termijn maatregelen om water op straat te beperken	Loopt, uitkomsten in 2008 bekend. Communicatie hierover met de omwonenden vindt plaats in 2008.

5.3.6 Randvoorwaarden plangebied

Bij het realiseren van het nieuwe appartementencomplex 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 oppervlak in het plangebied moeten worden aangelegd. De berging dient binnen 10 tot 12 uur weer leeg te zijn. Indien mogelijk gaat de voorkeur uit naar het infiltreren van regenwater. Uitwerking geschiedt in het kader van het inrichtingsplan voor het terrein bij het appartementengebouw.

5.3.7 Conclusie

Voor het plan worden vanuit het overheidsbeleid de randvoorwaarden zoals beschreven in paragraaf 5.3.6 meegegeven.

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 soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet en voor gebiedsbescherming is onder andere de Natuurbeschermingswet van toepassing. Door Royal Haskoning is een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de relatie tussen de planontwikkeling en de gebieds- en soortenbescherming.

5.4.1 Gebiedsbescherming

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

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

5.4.2 Soortenbescherming

Op basis van de quick-scan is de waarde van het plangebied voor flora en fauna in kaart gebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Flora- en faunawet. Hieronder worden de resultaten uit het onderzoek beschreven.

Vaatplanten

Vanuit informatie van het Natuurloket (Natuurloket, 2007), kunnen in het plangebied mogelijk beschermde vaatplanten aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde vaatplanten in het plangebied voorkomen.

Vleermuizen

Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden in het plangebied geen betrekking effect hebben op vleermuizen, omdat verblijfplaatsen en migratieroutes ontbreken en het plangebied na realisatie nog net zo geschikt zal zijn voor vleermuizen die goed binnen de bebouwde kom kunnen foerageren. Ontheffing ten aanzien van deze soorten is bij de huidige stand van zaken dan ook niet noodzakelijk. Op de plangrens temidden van de betonnen erfscheiding is een muur aanwezig met daarin een oude poort, waarin mogelijke geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn. Indien de muur, waarin potentiële verblijfplaatsen wordt afgebroken of wanneer hier andere werkzaamheden plaatsvinden die ertoe leiden dat deze niet langer dienst kan doen als verblijfplaats, is aanvullend onderzoek en mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

⁶ Royal Haskoning, Quickscan Oldenzaal, kenmerk: 9S8841, januari 2008

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Dit neemt niet weg dat de verwachtingswaarde hoog is. De aanwezigheid van strooisel en omgevallen bomen bieden volop mogelijkheden voor een soort als de egel om vorstvrije verblijfplaatsen te vinden. Het plangebied en omgeving zijn volgens het onderzoek te marginaal als leefomgeving voor de eekhoorn.

Broedvogels

Broedvogels maken gebruik van het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn alleen algemene soorten van de bebouwde omgeving aangetroffen, waaronder de Merel. Het aanwezige struweel is voor dergelijke soorten (Merel, Winterkoning e.d.) een ideaal broedbiotoop. Grondbroedende soorten (Roodborst e.d.) hebben het naar verwachting moeilijk door de aanwezigheid van katten.

Reptielen

Geen van deze soorten mag worden verwacht in het plangebied omdat het plangebied niet geschikt is als habitat voor de in Nederland aanwezige schermde soorten reptielen.

Watervogels, amfibieën en vissen

Er komen met zekerheid geen watervogels, amfibieën en vissen voor ter plaatse door het ontbreken van oppervlaktewater.

5.4.3 Conclusie

In het onderzoek worden op basis van het veldbezoek een aantal conclusies en aanbevelingen gegeven.

De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten, zoals egel, huisspitsmuis en mol, vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene ontheffing worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

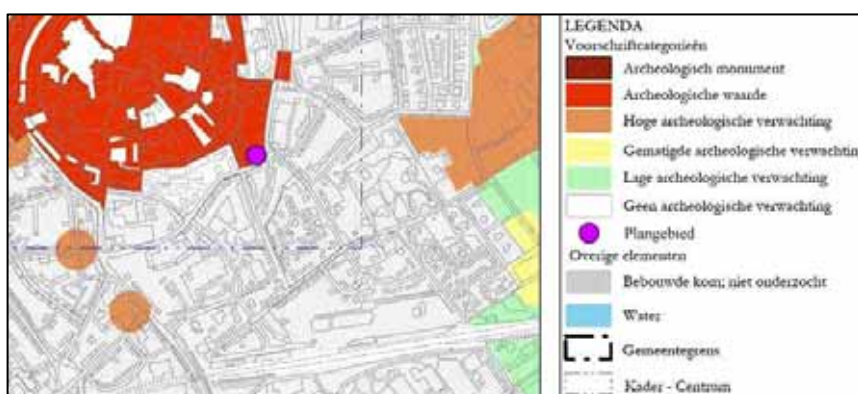
Voor verstoring van de aanwezige broedvogels in het plangebied kan geen ontheffing worden verleend. Door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken, worden deze soorten de kans te gegeven om te vluchten en in de directe omgeving te zoeken naar alternatieven.

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van deze soorten geldt dat met zekerheid moet zijn aangetoond dat verblijfplaatsen wel of niet aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek wordt aanbevolen als de betreffende muur, waarin zich een mogelijke verblijfplaats bevindt, wordt afgebroken.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In de periode maart-april 2008 is in opdracht van de gemeente Oldenzaal door ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een inventariserend veldonderzoek⁷ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart Oldenzaal

In het inventariserend veldonderzoek wordt beschreven dat de exacte breedte van de gracht feitelijk niet is vast te stellen. Dit omdat in het profiel vermoedelijk twee overlappende grachten te zien zijn. In totaal gaat het om een profiel van 20 meter. De maximale diepte van de gracht in de raai ligt rond de 4.5 m-mv. met een gemiddelde diepte van rond de 4 m. De gracht bezit een A-symmetrische vorm met verschillende insteken. Het dempingsmateriaal is vrij homogeen en er zijn geen duidelijke gebruiksfases te onderscheiden. De gracht is goed herkenbaar in het profiel, waarschijnlijk omdat het gebied van de gracht tot in de 20^e eeuw tot 1.5 m is opgehoogd. In het waterbodemmateriaal is slechts één scherp aardewerk aangetroffen. Mogelijk betreft het een stuk bouwpuin. Er zijn geen indicatoren die iets zeggen over de datering van de gracht.

5.5.2 Cultuurhistorie

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat zich in het onderzoeksgebied een bastion en de gedempte buitengracht van de voormalige vestingwerken van Oldenzaal zou kunnen bevinden. De gracht en het voormalige bastion binnen het plangebied ter hoogte van de Prossinkhof zijn aangelegd in de 16^e eeuw ten tijde van de tachtigjarige oorlog (1568-1648) als uitbreiding op de bestaande verdedigingswerken. De laat middeleeuwse buitengracht is ter plaatse van de bastions gedempt om plaats te maken voor de bastions. Buitenom de bastions werd dan de oude buitengracht verlegd. Door de jaren heen zijn delen van de vestingwerken en de stadsmuren gesloopt. In 1924 werden de laatste buitengrachten waaronder het deel bij de Prossinkhof om hygiënische redenen gedempt. Het laatste gedeelte van de stadsmuur aan de Steenstraat werd afgebroken in 1965.

⁷ Oranjewoud B.V., Inventariserend veldonderzoek van de gedempte oude buitengracht aan de Prossinkhof te Oldenzaal, projectnummer: 181838, april 2008

5.5.3 Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het onderzoeksgebied verschillende fases van de buitengracht aanwezig zijn, maar deze laten zich in de boringen nog niet geheel onderscheiden. Archeologisch vondstmateriaal in de gedempte gracht is erg schaars en de archeologische waarde van de gedempte gracht wordt als zeer gering verwacht. Aanvullende informatie zou mogelijk verworven kunnen worden door een eventuele archeologische begeleiding of inspectie van bouwkuipen die meer dan een meter diep zijn. Als uit bouwplannen blijkt dat er ter plaatse diepe bodemingrepen van meer dan één meter gaan plaatsvinden is het raadzaam om door een archeoloog de profielen en de vlakken van de bouwkuipen te laten inspecteren en op te nemen.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Prossinkhof. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze weg.

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 CROW⁸. 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.

Het plangebied is momenteel geheel onbebouwd en is deels begroeid met bomen, struikgewas en gras. In de huidige situatie genereert het plangebied daarom geen parkeervraag in tegenstelling tot de nieuwe situatie. De 15 nieuwe appartementen betekenen een uitbreiding van de parkeerbehoefte waarin het plan in voldoende mate moet voorzien.

Voor de 15 nieuwe appartementen is aangesloten bij de gemiddelde parkeernormen voor goedkope nieuwbouw in een centrumgebied van een matig stedelijk gebied. Voor deze woningen wordt een norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Dit betekent dat er 19,5 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Bij de nieuwbouw is voorzien in 19 parkeerplaatsen. In het voorliggend plan wordt voor iedere woning minimaal 1 parkeerplaats aangelegd op eigen terrein. Daarnaast zijn er 4 extra parkeerplaatsen geprojecteerd. Het plan veroorzaakt geen onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte.

⁸ CROW, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004

Verkeersveiligheid

Het plan is gesitueerd in de bocht van de Prossinkhof. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties. Uit geregistreerde ongevalgegevens over een periode van vijf jaar (2002-2006), blijkt dat er vijf ongevallen hebben plaatsgevonden op de gehele Prossinkhof. De oorzaak van deze ongevallen hadden overigens geen directe relatie met de bocht maar met factoren, zoals werk in uitvoering, alcohol, verblinding door de zon. De gemeente Oldenzaal merkt de situatie aan de Prossinkhof dan ook niet aan als een zogenaamde 'black spot' op grond waarvan aanvullende maatregelen noodzakelijk zouden zijn. Te hard rijden in de bocht van de Prossinkhof is in de ogen van de gemeente niet voor de hand liggend, juist vanwege de situering van de bocht.

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

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente aangegaan. Voor het betreffende plan is per mei 2008 een herziene exploitatie opgesteld, welke aantoont dat deze exploitatie-opzet kostendekkend is. De gemeente heeft de gronden verkocht aan de particuliere initiatiefnemer. De kosten voor de exploitatie van de gronden zijn hierbij verrekend in de grondprijs. Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, wordt voornog geen exploitatieplan voor het plan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6 Procedure

6.1 Overleg

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

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de aanpassing van het bestemmingsplan, afzien van het overleg.

In een separate bijlage worden te zijner tijd de overlegresultaten opgenomen.

6.2 Inspraak

Tijdens een informatiebijeenkomst op 14 oktober 2008 is het bouwplan aan omwonenden en andere geïnteresseerden toegelicht. Een verslag van de informatiebijeenkomst is als separate bijlage toegevoegd.

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

6.3 Zienswijzen

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