

bestemmingsplan

# **Meijbree-Haerbroek**

**gemeente Oldenzaal**

9 januari 2006

projectnummer 67.52.01.04



# INHOUD

## TOELICHTING

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING                             | 1         |
| 1.2      | LIGGING PLANGEBIED                     | 1         |
| 1.3      | VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN           | 2         |
| 1.4      | RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL STREEFBEELD  | 3         |
| 1.5      | OPZET VAN DE TOELICHTING               | 3         |
| <b>2</b> | <b>OPZET VAN HET PLAN</b>              | <b>4</b>  |
| 2.1      | INLEIDING                              | 4         |
| 2.2      | PLANMETHODIEK                          | 4         |
| 2.3      | PLANKAART                              | 4         |
| 2.4      | PLANVOORSCHRIFTEN                      | 5         |
| 2.5      | PLANTOELICHTING                        | 6         |
| <b>3</b> | <b>BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1      | RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK             | 7         |
| 3.2      | FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK             | 14        |
| 3.3      | WIJZE VAN BESTEMMEN                    | 18        |
| <b>4</b> | <b>RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN</b>      | <b>25</b> |
| 4.1      | INLEIDING                              | 25        |
| 4.2      | RUIMTELIJK STREEFBEELD                 | 25        |
| 4.3      | FUNCTIONEEL STREEFBEELD                | 29        |
| 4.4      | ONTWIKKELINGEN                         | 33        |
| 4.5      | WONINGBOUWPROGRAMMA                    | 36        |
| 4.6      | BODEMKWALITEIT                         | 37        |
| 4.7      | ARCHEOLOGIE                            | 40        |
| 4.8      | MONUMENTEN                             | 41        |
| 4.9      | WEGVERKEERSLAWAAI                      | 41        |
| 4.10     | VEILIGHEID                             | 41        |
| 4.11     | WATER                                  | 42        |
| 4.12     | ONTWIKKELINGSREGELING                  | 42        |
| <b>5</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>     | <b>44</b> |
| <b>6</b> | <b>INFORMATIE, INSPRAAK EN OVERLEG</b> | <b>45</b> |
| 6.1      | OVERLEG                                | 45        |
| 6.2      | INSPRAAKREACTIES                       | 47        |
| <b>7</b> | <b>ZIENSWIJZEN</b>                     | <b>60</b> |
| <b>8</b> | <b>AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>          | <b>61</b> |
| 8.1      | INLEIDING                              | 61        |
| 8.2      | WIJZIGINGEN AAN DE VOORSCHRIFTEN       | 61        |
| 8.3      | WIJZIGINGEN AAN DE PLANKAART           | 61        |

## **BIJLAGE**

*besluit hogere grenswaarden*

*verslag zienswijzen*

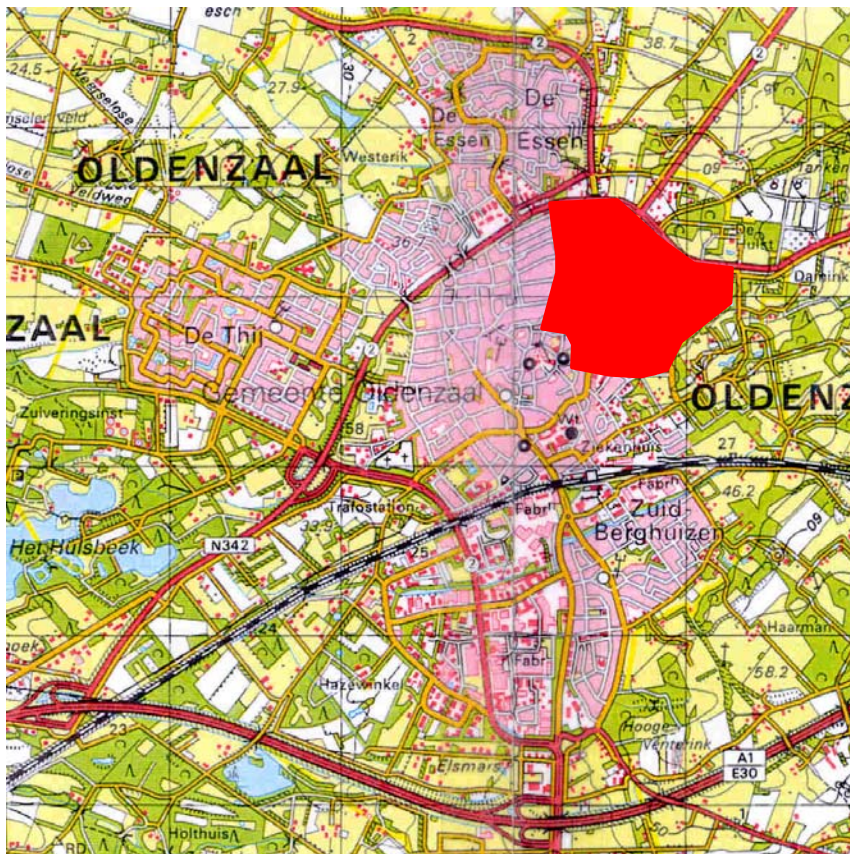
# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

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

## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied van Meijbree-Haerbroek is gelegen ten noordoosten van het centrum van Oldenzaal. Het gebied wordt begrensd door de volgende wegen; Ootmarsumsestraat, de provinciale rondweg, Bentheimerstraat, Perevoortlaan, Klieveriklaan, Kalheupinklaan, Scholte Grevinkhoflaan, Scholtenhoeklaan, Hofmeijerstraat, Paradijsstraat en de Oostwal.



### 1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964; vastgesteld 22 mei 1964 en goedgekeurd 1 maart 1965;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964, tweede wijziging; vastgesteld 9 oktober 1964, goedgekeurd 25 oktober 1965;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964, vijfde wijziging; vastgesteld 26 maart 1965, goedgekeurd 11 oktober 1965;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964, zesde wijziging; vastgesteld 29 april 1965, goedgekeurd 10 januari 1966;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964, 23<sup>ste</sup> wijziging; vastgesteld 15 november 1971, goedgekeurd 24 april 1972;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1964, 28<sup>ste</sup> wijziging; vastgesteld 14 augustus 1972, goedgekeurd 13 februari 1973;
- Bestemmingsplan Mettelaan 19<sup>de</sup> wijziging; vastgesteld 29 maart 1968, goedgekeurd 26 augustus 1968
- Molenkamp e.o.; vastgesteld 14 juli 1983, goedgekeurd 28 maart 1984;
- Molenkamp e.o. eerste wijziging; vastgesteld 30 september 1993, goedgekeurd 19 april 1994;
- Bestemmingsplan Scholtenhoek; vastgesteld 9 juli 1992, goedgekeurd 5 januari 1993;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963; vastgesteld 8 maart 1963, goedgekeurd 29 juni 1964;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, tweede wijziging; vastgesteld 9 oktober 1964, goedgekeurd 5 juli 1965;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, derde wijziging; vastgesteld 20 november 1964, goedgekeurd 5 juli 1965;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, vierde wijziging; vastgesteld 19 februari 1965, goedgekeurd 2 november 1965;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, vijfde wijziging; vastgesteld 26 augustus 1966, goedgekeurd 20 februari 1967;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, zesde wijziging; vastgesteld 15 november 1968, goedgekeurd 9 juni 1969;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, zevende wijziging; vastgesteld 22 augustus 1969, goedgekeurd 2 maart 1970;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, negende wijziging; vastgesteld 17 mei 1971, goedgekeurd 1 november 1971;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963, 11<sup>de</sup> wijziging; vastgesteld 17 februari 1975, goedgekeurd 28 oktober 1975;
- Uitbreiding in onderdelen Meijbree 1963; 13<sup>de</sup> wijziging vastgesteld 1 juli 1977, goedgekeurd 20 december 1977;
- Bestemmingsplan Alleestraat eerste wijziging; vastgesteld 20 april 1970, goedgekeurd 14 september 1970;
- Bestemmingsplan Alleestraat tweede wijziging; vastgesteld 16 augustus 1976, goedgekeurd 4 januari 1977;
- Bestemmingsplan Hofmeijerstraat e.o.; vastgesteld 21 november 1977, gedeeltelijk goedgekeurd 17 oktober 1978;
- Bestemmingsplan Hofmeijerstraat e.o., eerste wijziging; vastgesteld 22 april 1982, goedgekeurd 10 januari 1983;

- Bestemmingsplan Hofmeijerstraat e.o., tweede wijziging; vastgesteld 12 november 1991, goedgekeurd 21 april 1992;
- Bestemmingsplan Haverstraat-Noordzijde; vastgesteld 18/19 november 1994, goedgekeurd 10 februari 1995;
- Bestemmingsplan De Klieverik; vastgesteld 19 december 1967, goedgekeurd 1 oktober 1968;
- Bestemmingsplan De Klieverik, eerste wijziging; vastgesteld 14 februari 1969, goedgekeurd 11 augustus 1969;
- Bestemmingsplan De Klieverik, tweede wijziging; vastgesteld 27 november 1972, goedgekeurd 13 februari 1973;
- Bestemmingsplan De Klieverik, derde wijziging; vastgesteld 19 september 1978, goedgekeurd 14 november 1978;
- Bestemmingsplan De Klieverik, vierde wijziging; vastgesteld 23 augustus 1985, goedgekeurd 4 november 1985.

#### 1.4 RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL STREEFBEELD

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is een ruimtelijk en functioneel streefbeeld voor het plangebied opgesteld. Het streefbeeld biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de buurt en is tot stand gekomen in een communicatietraject met diverse betrokkenen, waaronder de buurt. Het streefbeeld is op 8 april 2003 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en op 7 mei 2003 heeft de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer hiermee ingestemd. Het streefbeeld vormt het kader voor toekomstige (mogelijke) ontwikkelingen in de buurt.

Behalve dat dit bestemmingsplan het huidige ruimtegebruik van de buurt vastlegt, vormt het de juridische uitwerking van een aantal ontwikkelingsrichtingen uit de buurtvisie. Dit bestemmingsplan legt daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling vast, zoals verwoord in het streefbeeld. Dit plan schept echter niet de *verplichting* om de ontwikkelingen daadwerkelijk te realiseren, het biedt het kader de mogelijkheden en legt daarnaast de beperkingen vast.

#### 1.5 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting van dit bestemmingsplan valt in een zestal hoofdstukken uiteen. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan de opzet van het plan. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande ruimtelijke situatie, waarna in hoofdstuk 4 de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden beschreven. De beide hoofdstukken 3 en 4 worden vergezeld van een paragraaf waarin wordt beschreven hoe het een en ander juridisch is weergegeven in de voorschriften en op de plankaart. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 is gereserveerd voor de resultaten van inspraak en overleg, terwijl in hoofdstuk 7 aandacht wordt besteed aan de ingediende zienswijzen. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de ambtshalve aanpassingen weergegeven.

## 2 OPZET VAN HET PLAN

### 2.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek bestaat uit een plankaart, planvoorschriften en een plantoelichting. Plankaart en -voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de planmethodiek, de opbouw van de plankaart en de planvoorschriften en de functie van de plantoelichting verklaard.

### 2.2 PLANMETHODIEK

Het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek heeft een planmethodiek waarbij twee lagen in het plan zijn te onderscheiden: een bestemmingslaag en een ontwikkelingslaag. De bestemmingslaag, ook wel beheerslaag genoemd, beslaat het gehele plangebied. In deze laag hebben alle gronden in het plangebied een bestemming gekregen. Aan die bestemming zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld, zodat de gebruiker van het bestemmingsplan in de bestemmingslaag direct de op een perceel rustende bouw- en gebruiksrechten kan vinden.

De tweede of ontwikkelingslaag geeft geen directe rechten, maar beschrijft de in het plangebied toelaatbare nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kent de ontwikkelingslaag specifieke bevoegdheden toe aan burgemeester en wethouders om het plan ten behoeve van die nieuwe ontwikkelingen te wijzigen. De ontwikkelingslaag beslaat niet het gehele plangebied, maar alleen die locaties die voor nieuwe ontwikkelingen in aanmerking komen. Vanwege de tweelagenmethodiek, wordt het plan aangemerkt als een tweelagenplan.

### 2.3 PLANKAART

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de voorschriften wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers). Tenslotte zijn op de plankaart enkele wijzigingsgebieden aangegeven, nader aangeduid met een cijfercode in Romeinse cijfers. Deze wijzigingsgebieden zijn de ontwikkelingslaag van het plan en geven de locaties aan waarvoor in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

## 2.4 PLANVOORSCHRIFTEN

De planvoorschriften zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

### 2.4.1 *inleidende, algemene en slotbepalingen*

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

### 2.4.2 *bestemmingsbepalingen*

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

- lid 1      doeleinden;
- lid 2      bouwen;
- lid 3      vrijstelling.

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

De bouwvoorschriften zijn direct gerelateerd aan de doeleindenomschrijving.

Artikel 16 bepaalt dat met zoveel woorden: uitsluitend die bouwwerken zijn toegestaan die behoren bij de functies zoals omschreven in de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving. In artikel 17 (algemene gebruiksbeepaling) is een verbod opgenomen om grond en bebouwing te gebruiken in strijd met de aan de grond gegeven bestemming. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de doeleindenomschrijving.

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

## 2.5 PLANTOELICHTING

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

## 3 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

### 3.1 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

#### 3.1.1 algemeen

Op de historische kaart van Oldenzaal van circa 1900 komen reeds de namen Meijbree, Haerbroek en Klieverik voor. Grote delen van het plangebied hebben dan nog een dorps karakter. De centrumschil is onderdeel van de historische stadskern. De Denekamperstraat, de Bentheimerstraat en de Kalheupinklaan maken reeds onderdeel uit van de infrastructuur rondom Oldenzaal.

Het plangebied anno 2003 valt op te splitsen in vier delen: de centrumschil, de Meijbree, de Haerbroek en de Klieverik. De deelgebieden hebben onderling verschillen qua structuur/opbouw en aanwezige functies. Het gedeelte van de centrumschil bestaat uit slechts enkele straten. Het wordt begrensd door de aan de oostkant gesitueerde woningen aan de Oostwal, de Molenstraat/Bentheimerstraat en de Bleekstraat/Vos de Waelstraat. De Meijbree en Haerbroek zijn gescheiden door de Bentheimerstraat. Ten oosten van Haerbroek ligt de Klieverik.

#### 3.1.2 bebouwingsstructuur

##### 3.1.2.1 algemeen

De fysieke opbouw van de Meijbree-Haerbroek is in twee fasen ontstaan. Het oudste deel van de buurt wordt gevormd door de Oostwal en de historische linten Ootmarsumsestraat, Molenstraat, Denekamperstraat en Bentheimerstraat. De bebouwing hier bestaat voornamelijk uit historische lintbebouwing. Vanaf het begin van de twintigste eeuw tot aan de jaren negentig is het gebied verder ingevuld met gesloten en half open woningbouwblokken, van de totale woningvoorraad is een kwart vooroorlogs. Aan de noordoostzijde, grenzend aan de rondweg, komt enige strokenverkaveling voor. De oostzijde van de buurt, de Klieverik, is in die tijd ingevuld met villabebouwing. Daarnaast is er in de buurt veel grootschalige bebouwing aanwezig. Dit zijn complexen voor seniorenhuisvesting, een aantal scholen en een aantal grote bedrijven.



*lintbebouwing aan de Bentheimerstraat*

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het gebied dat tot de buurt Meijbree-Haerbroek wordt gerekend is dat het bestaat uit een aantal delen die tezamen geen duidelijke ruimtelijke eenheid vormen. De buurt als geheel heeft geen duidelijke centrale plek. Deze fragmentatie van de buurt heeft een aantal oorzaken. Een aantal ontsluitingswegen doorsnijden het plangebied en zorgen voor een duidelijke scheiding van de verschillende blokken woningbouw. Deze verkeerskundige situatie is terug te voeren op de keuze, die neergelegd is in het structuurplan Oldenzaal, om de stad te ontsluiten door middel van een tangentensysteem. Hiermee is het oude stadscentrum van Oldenzaal ontlast. Echter door de toegenomen mobiliteit wordt de doorsnijding nu als gevaarlijk ervaren.

Daarnaast zorgen de grote complexen met voorzieningen voor een verdere versnippering van de buurt. De bebouwing in de buurt kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast wordt de buurt gedomineerd door een aantal forse bouwmassa's (scholen, bedrijven, ouderenhuisvesting).

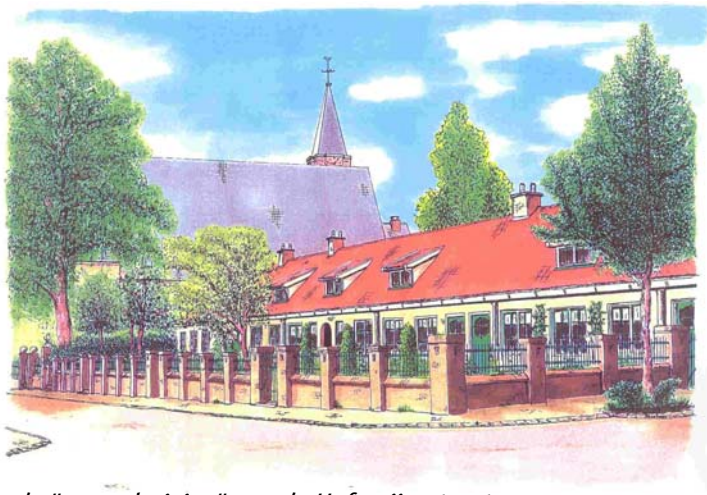
### 3.1.2.2 centrumschil

Het gedeelte van de centrumschil dat tot het plangebied behoort ligt tussen de Meijbree-Haerbroek en het centrum in en bestaat uit de Oostwal, gedeelte Hofmeijerstraat, Paradijsstraat en de Walstraat.

Uit de straatnamen Oostwal en Walstraat blijkt dat dit gebied vroeger deel uit maakte van de vestingwallen. Van deze oorspronkelijke wallen is weinig meer terug te vinden, maar toch is ruimtelijk nog duidelijk zichtbaar waar ze ooit hebben gelopen. Het gebied is herkenbaar door een open en groene structuur. Ook de ronding in het gebied is duidelijk waarneembaar, als onderdeel van de concentrische ring rond het centrum. Deels is deze onderbroken door bebouwing, waardoor de concentrische structuur op deze plek enigszins verloren is gegaan. De openbare ruimte loopt echter om de bebouwing heen.

De centrumschil kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid. Dit komt mede door de genoemde inbreiding die heeft plaatsgevonden in de open structuur van de voormalige wal. Het vijf verdiepingen tellende woon- en zorgcentrum "De Molenkamp" maakt tevens onderdeel uit van dit gebied.

In dit deel zijn ook de meest monumentale panden te vinden. Dit zijn de zogenaamde "armenhuisjes" en de Nederlands Hervormde en Gereformeerde Kerk aan de Hofmeijerstraat en het pand met de daarin gevestigde kunsthandel aan de Paradijsstraat.



*de "armenhuisjes" aan de Hofmeijerstraat*

### 3.1.2.3 de Meijbree

De Meijbree wordt begrensd door de rondweg in het noorden en oosten, de Bentheimerstraat en de Molenstraat in het zuiden en de Ootmarsumsestraat in het westen.

Markante gebouwen in de Meijbree zijn de Rooms-katholieke Drie-eenheidkerk en de Meijbreeflat. Binnen de buurt komt verder enige grootschalige bebouwing voor in de vorm van bedrijfspanden aan de uitvalswegen. Het gebied rond de Haverstraat heeft door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing nabij de woonbebouwing een gemengd en daardoor wat rommelig karakter.

### 3.1.2.4 de Haerbroek

De Haerbroek ligt zuidelijk van de Meijbree en wordt begrensd door de Bentheimerstraat, Kalheupinklaan, Scholtenhoeklaan en de Bleekstaat. In het noordelijk deel van de Haerbroek, aan de Bentheimerstraat, komt historische lintbebouwing voor. De Haerbroek bestaat ruimtelijk gezien uit drie delen. Het noordelijk deel bestaat uit woningbouw met daartussen grootschalige bouwmassa's van een aantal bedrijven. Ten zuiden daarvan bevindt zich grootschalige bebouwing van het zorgcentrum Scholtenhof, de naastgelegen school en van bedrijven aan de Molenkampstraat. Beide elementen onderscheiden zich van de omringende bebouwing door hun schaal en de aanwezige groene structuur. Het zuidelijke deel van de buurt heeft vervolgens weer een kleinschalig karakter door de aanwezigheid van woningbouw. Nagenoeg alle in de buurt aanwezige woningbouw bestaat uit gesloten of half open bouwblokken. De aanwezigheid van de grootschalige bebouwing heeft geleid tot een versnippering van de buurt maar zorgt tevens voor duidelijke herkenningpunten.

### 3.1.2.5 de Klieverik

De Klieverik is het oostelijk deel van de wijk. De westelijke grens met de rest van de buurt is de Kalheupinklaan. Verder wordt de Klieverik begrensd door de stuwwal in het oosten en de Bentheimerstraat in het noorden.

De buurt heeft een geheel ander karakter dan de rest van de Meijbree-Haerbroek. Opvallend aspect is de aanwezige glooiing in het landschap als gevolg van de aangrenzende stuwwal. Ondanks dat de buurt grenst aan de stuwwal, is deze niet duidelijk toegankelijk vanuit de buurt. Daardoor wordt de nabijheid van de stuwwal niet optimaal beleefd.

De buurt is erg ruim opgezet en bestaat veelal uit grote en luxueuze vrijstaande villa's. Mede door de aanwezigheid van het vele kwalitatief hoogwaardige groen heeft de buurt een luxe, groen en open karakter. Het groene en open karakter wordt versterkt doordat het gebied tamelijk geïsoleerd ligt in vergelijking met de rest van de wijk. Overigens is de Bentheimerstraat afwijkend van de rest van het plangebied: de hier aanwezige historische lintbebouwing sluit aan op de rest van de straat.

## 3.1.3 verkeersstructuur

### 3.1.3.1 auto

De Kalheupinklaan, Denekamperstraat en de Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat zijn ontsluitingswegen op stedelijk niveau.



*ontsluitingsweg: Bleekstraat*



*woonstraat: Scholte Grevinkhoflaan*

De Denekamperstraat vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor regionaal verkeer evenals de Oliemolenstraat. Deze brede wegen met het vele verkeer dat er gebruik van maakt, doorsnijden de buurt.

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

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

De overige wegen zijn in de wegenstructuur opgenomen als woonstraten. In het kader van 'duurzaam veilig' zijn of wordende woonstraten ingericht als 30 km zone. De straten zijn overigens niet overal als zodanig herkenbaar aan de manier van inrichten, er zijn in de woonstraten onvoldoende verkeersremmende maatregelen aanwezig.

Uit de praktijk blijkt dat de huidige verkeersstructuur in de buurt niet optimaal is. Bekend is dat er in de buurt sprake is van sluipverkeer dat onder andere van de Kalheupinklaan gebruik maakt maar ook de route Richter Bosstraat – Fonteinstraat – Hoge Haerlaan. Verkeer in de ochtendspits ondervindt op de Denekamperstraat vertraging voor de aansluiting met de Oliemolenstraat. Verder maakt vrachtverkeer komend uit de Haerbroekstraat gebruik van de sluiproute door de Richter Bosstraat. De route Denekamperstraat – Oliemolenstraat en in mindere mate Bentheimerstraat – Oliemolenstraat wordt gebruikt als sluiproute door internationaal vrachtverkeer tussen Duitsland en het noorden van Nederland. Intussen zijn er twee rotondes gerealiseerd op de rondweg waardoor wellicht het sluipverkeer is afgenomen. De effecten zijn echter nog niet bekend.

### 3.1.3.2 parkeren / parkeerdruk

In de buurt komen een aantal plekken voor waar een hoge parkeerdruk is. Zo is er het binnenterrein achter de Ootmarsumsestraat waar de Aldi-supermarkt gevestigd is. Het terrein wordt, in combinatie met de komst van het nieuwe stadstheater, heringericht om het aantal parkeerplaatsen te vergroten en de situatie in de Ootmarsumsestraat te verbeteren.

De aan de Oostwal gesitueerde parkeerplaatsen vormen een onderdeel van de parkeerroute van Oldenzaal. Het terrein Citadel en de parkeerplaatsen aan de Oostwal maken deel uit van de parkeercapaciteit voor de binnenstad. De aanwezige capaciteit is behoorlijk groot maar op piekmomenten ontoereikend. Resteert een locatie met een beperkte parkeerdruk; de Potskampstraat. De aanwezige parkeerplaatsen op het terrein van de school zijn bedoeld voor personeel van het Carmel College. Deze is ontoereikend waardoor er auto's geplaatst worden in de Potskampstraat. Door het brede profiel van de weg vormen deze auto's geen groot obstakel. Het oogt echter wat rommelig.

### 3.1.3.3 fiets

Het fietsnetwerk van Oldenzaal als geheel kenmerkt zich door een radiale structuur wat ook zichtbaar is. De hoofdfietsroutes zijn voornamelijk gericht op de binnenstad.

Omdat het fietsen op de kortere afstanden de concurrentie met de auto kan aangaan is het van belang de fietsstructuur waar mogelijk te versterken. De fietsstructuur in de Meijbree-Haerbroek concentreert zich voornamelijk langs de uitvalswegen van het gebied.

Het netwerk voor langzaam verkeer voldoet grotendeels aan de behoefte. Toch zijn er enkele minpunten te noemen. De problemen op de fietsroutes in de buurt zijn met name conflicten tussen de auto en de fiets. Dit kunnen oversteekproblemen zijn of wegvakken waar de fietser vanwege een nauw profiel in de knel komt. Belangrijkste wegen waar dit het geval is zijn de Vos de Waelstraat en de Oliemolenstraat. Een heldere rechtstreekse verbinding vanuit het oosten naar het centrum (door de Monnikstraat) ontbreekt, evenals een verbinding naar het buitengebied, het landgoed Kalheupink.

### 3.1.3.4 voetgangers

Voorzieningen voor voetgangers zijn in de buurt aanwezig, overwegend in de vorm van voetpaden naast de woonstraten. De oversteekbaarheid van de ontsluitingswegen (Oliemolenstraat en Denekamperstraat) laat echter te wensen over waardoor deze wegen een barrière vormen voor voetgangers. Daarnaast zijn de verbindingen naar de stuwwal niet duidelijk. Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor voetgangers te vergroten kan dit verbeterd worden. Overigens is het pad door het park op de stuwwal onderdeel van een lange afstandswandelroute.

### 3.1.3.5 busroutes

Door het plangebied lopen drie busroutes, deze bestrijken nagenoeg de gehele buurt. Algemeen kan als actieradius rond een bushalte 400 meter aangehouden worden. Aan deze voorwaarde voldoet de Meijbree-Haerbroek uitstekend. Gezien de aanwezige scholen en woonvoorzieningen voor ouderen is deze structuur voor het openbaar vervoer van groot belang.

## 3.1.4 *groenstructuur*

### 3.1.4.1 groen

Vanaf een hoger schaalniveau bekeken valt onmiddellijk de aan de oostkant van Oldenzaal gelegen stuwwal op. Op de stuwwal is het landgoed Kalheupink gelegen. In het plangebied is de stuwwal duidelijk aanwezig door de glooiing die in het oostelijk deel van de buurt zichtbaar is. Dit is duidelijk te zien vanaf de Kalheupinklaan. De stuwwal zelf is echter nagenoeg niet bereikbaar vanuit de buurt. De groene potenties die deze stuwwal nabij de woonomgeving heeft, worden nu dan ook onvoldoende benut.

Aan de Bentheimerstraat/Fonteinstraat is een groene plek met een vijver aanwezig. Gezien de ligging is deze te beschouwen als een centrale groenplek voor de deelbuurten Meijbree en Haerbroek. Aan de westzijde van de Vos de Waelstraat is een park te vinden (dit is in eigendom bij de Woonmaatschappij WBO) en een groenstrook voor de Meijbreeflat. De overige in de buurt aanwezige groene gebieden zijn te vinden aan de randen van het plangebied. Langs de rondweg is ter hoogte van de Rossummerstraat sprake van een forse groene ruimte. Na de kruising met de Oliemolenstraat wordt de begeleiding echter minder en na de kruising met de Denekamperstraat stopt deze. Het groen aan de Oostwal maakt deel uit van het Singelpark. Deze structuur is aan de zuidkant van het plangebied doorbroken als gevolg van bebouwing. Daarnaast zijn er in de buurt een aantal groene plekken aanwezig die geen openbaar karakter hebben en daarmee niet toegankelijk zijn voor inwoners van de buurt.

De Kalheupinklaan, Bentheimerstraat, Denekamperstraat en Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat staan in de groenstructuurschets Oldenzaal beschreven als structuurbepalende lijnelementen. Niet alle straten ademen op dit moment ook de gewenste groene sfeer uit. Zo is de Bentheimerstraat op sommige delen maar aan één kant voorzien van bomen, is de Denekamperstraat thans nagenoeg niet begeleid door bomen en is de bomenstructuur van de Vos de Waelstraat onderbroken.

#### 3.1.4.2 speelvoorzieningen

Een deel van de openbare ruimte biedt plaats aan speelvoorzieningen. Deze worden onderverdeeld in trapveldjes en speelplekken. Verspreid door de buurt komen speelplekken en trapveldjes voor. Opvallend is dat in het oostelijk deel van het plangebied geen speelvoorzieningen aanwezig zijn. Waarschijnlijk is de behoefte aan een speelplek hier gering: de woningen hebben grote tuinen en het aantal jonge kinderen is in dit deel van de buurt gering. Voor de oudere jeugd (> 12 jaar) zijn, behoudens een paar trapveldjes, geen voorzieningen aanwezig. Dit wordt niet als een probleem ervaren, veelal maakt de oudere jeugd gebruik van voorzieningen op locaties buiten de directe woonomgeving.

### 3.1.5 conclusies ruimtelijke karakteristiek

De aanwezigheid van grootschalige bebouwing in het plangebied en de aanwezigheid van ontsluitingswegen zorgen ervoor dat het plangebied een versnipperd karakter heeft. Op buurt- of wijkniveau is er ruimtelijk gezien nauwelijks enige eenheid. Met uitzondering van de groenplek en vijverpartij bij de Bentheimerstraat/-Fonteinstraat zijn er geen duidelijke centrale openbare ruimten of functieconcentraties die als centrale plek beleefd worden. In de buurt is relatief weinig ruimte voor waterberging.

Op blokniveau is er wel sprake van eenheid. Dit komt doordat veel van de bebouwing fasegewijs in een herkenbare bebouwingsstructuur tot stand is gekomen. De wegenstructuur in de buurt is niet geheel duidelijk; in verschillende woonstraten ontbreken nog voldoende snelheidsremmende voorzieningen voor 30km zones. Met name de Bentheimerstraat heeft teveel de allure van een ontsluitingsweg.

Belangrijke wegen als de Rondweg en de Oliemolenstraat-Bleekstraat zijn niet duidelijk begeleid met stedelijke bebouwing en er ontbreken goede fietsvoorzieningen. De oversteekbaarheid van deze straten laat te wensen over, evenals de veiligheid voor fietsers die van deze routes gebruik maken.

De relatie tussen het centrum en het buitengebied is vaak lastig voor langzaam verkeer: de routes zijn niet duidelijk en/of lopen niet rechtstreeks. De groene potentie van het buitengebied, het landgoed/stuwwal wordt onvoldoende benut. De stuwwal is één van de kroonjuwelen uit het ISV-beleid van de gemeente Oldenzaal. De potentiële groenzones langs de rondweg en rond het centrum (vanuit Glinde-Hooiland) zijn hier moeilijk door te zetten vanwege de huidige bebouwingsstructuur.

## 3.2 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

### 3.2.1 algemeen

Hoofdfunctie in de buurt is wonen. Daarnaast komen opvallend veel andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, scholen en voorzieningen. In een aantal gevallen gaat het om voorzieningen met een grote omvang. Aan het winkelbestand in de buurt is te merken dat de buurt aan westelijke zijde grenst aan het centrum: de weinige aanwezige winkels zijn voornamelijk in het westen terug te vinden.

### 3.2.2 woningbouw

De bebouwing in de buurt kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Van de totale woningvoorraad is een kwart vooroorlogs. Ongeveer tweederde van deze woningen betreft woningen in de koopsector.

Uit statistische gegevens blijkt dat meer dan 60% van de huidige bewoners reeds meer dan tien jaar in hun huidige woning wonen, dit is een hoger percentage dan voor Oldenzaal in totaliteit<sup>1</sup>. Een mogelijke conclusie die op basis hiervan kan worden getrokken is dat het prettig wonen is in de Meijbree-Haerbroek. Deze prettige ervaring van de leefomgeving is het gevolg van vele factoren. Enkele van deze factoren heeft betrekking op de woningbouw.

Bijvoorbeeld de kwalitatieve (staat van de huizen) dan wel kwantitatieve (verhouding tussen huur en koopwoningen) aspecten met betrekking tot woningbouw.

#### 3.2.2.1 centrumschil

In de centrumschil komt voor een groot deel vooroorlogse woningbouw voor, in latere perioden is het gebied verder ingevuld met woningen. In hoofdzaak gaat het om koopwoningen. Op projectmatige basis is woningbouw gepleegd in de centrumschil. Het vijf verdieping tellende woon- en zorgcentrum “De Molenkamp” maakt tevens onderdeel uit van dit gebied.

---

<sup>1</sup> Bron: CBS

#### 3.2.2.2 de Meijbree

In de Meijbree komen woningen voor uit verschillende periodes. Naast vooroorlogse woningen, voornamelijk aan de historische linten komen er woningen voor uit verschillende periodes van na de Tweede Wereldoorlog. De laatste ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren in de Meijbree hebben voorgedaan zijn de inbreidingen in het gebied. Zo werden bijvoorbeeld in 1991 de seniorenwoningen “De Wieken”, gelegen aan de Molenstraat, en in 1997 de Haverstraat-noord en -zuid gerealiseerd. Naast vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen komen rijenwoningen voor. Afgezien van het in de buurt aanwezige complex seniorenwoningen De Meijbree betreft het volledig aanbod aan woningen in de buurt koopwoningen.

#### 3.2.2.3 de Haerbroek

De woningbouw in de Haerbroek is geconcentreerd in twee delen van de buurt. Het deel ten noorden van de Potskampstraat bestaat voornamelijk uit naoorlogse twee-onder-een-kap woningen. In het zuidelijke deel van de Haerbroek, ten zuiden van de school en de Scholtenhof, bevinden zich vrij karakteristieke, voornamelijk vrijstaande en rijtjeswoningen, die gebouwd zijn tussen de twee wereldoorlogen in. De eigendomssituatie is als volgt: zeventig procent van de woningvoorraad behoort toe aan particulieren en het overige deel betreft corporatiebezit.

#### 3.2.2.4 de Klieverik

De Klieverik verschilt qua woningbouw duidelijk van de rest van de buurt. Grote percelen met daarop vrijstaande koopwoningen zijn de steekwoorden die van toepassing zijn voor de woningvoorraad die hier aanwezig is. De buurt is gebouwd in de nabijheid van de stuwwal van Oldenzaal in een zeer groene setting. De structuur van de buurt zorgt voor de luxe en ruime uitstraling. Uitzondering op deze structuur zijn de woningen aan de Bentheimerstraat. Deze woningen maken onderdeel uit van de historische lintbebouwing zoals die ook met name in de Meijbree aanwezig is.

### 3.2.3 bedrijvigheid

Binnen de buurt is, in verhouding tot andere buurten in Oldenzaal, relatief veel grootschalige bedrijvigheid aanwezig. Deze bedrijvigheid is voornamelijk geclusterd rond de Haerbroekstraat, de Molenkampstraat en in minder mate in de Haverstraat. Enige verspreide bedrijvigheid komt ook voor, vaak gaat het om dan zakelijke dienstverlening met een beperkt hinderprofiel.

Het meest in het oog springende bedrijf is de drankengroothandel “de Monnik” aan de Haerbroekstraat. De bedrijfsterreinen van deze groothandel hebben een gezamenlijke oppervlakte van 11.200 m<sup>2</sup>, waarvan 7.500 m<sup>2</sup> is bebouwd met magazijnen en kantoren. De drankengroothandel is sinds lange tijd gevestigd in de buurt en distribueert drankartikelen in geheel Nederland. Deze bedrijvigheid heeft duidelijk zijn weerslag op de leefbaarheid van de buurt. Overlast voor omwonenden, in de vorm van aan- en afrijdend verkeer en van laden en lossen is hier het geval. Andere opvallende bedrijven in de buurt zijn het garagebedrijf Frans Munsterhuis aan de Oliemolenstraat en Bouwmaterialen OBH aan de Oliemolenstraat. De bedrijven zijn aan doorgaande wegen gesitueerd, als gevolg waarvan overlast voor omwonenden veel minder het geval is dan bij de genoemde drankengroothandel. Aan de Molenkampstraat is een concentratie van bedrijven gevestigd, gelieerd aan de autobranche. Een aantal bedrijven is hier sinds enige tijd verdwenen.

Op de betreffende gronden worden woningen gebouwd. Aan de Haverstraat is een kantoor gevestigd. Naast dit bedrijf komt hier een winkel voor en een aantal woningen, waardoor er een wat onduidelijke structuur is ontstaan.

Qua zakelijke dienstverlening is de spreiding door het gebied kenmerkend. Deze dienstverlening is vaak ondergeschikt aan de woonfunctie en niet hinderlijk voor de omgeving.

Vanuit het oogpunt van een verbetering van de leefbaarheid is het wenselijk dat overlast veroorzakende bedrijven, zoals aanwezig in de Haerbroekstraat, worden verplaatst naar een bedrijventerrein. Echter omdat sprake is van een historisch gegroeide situatie zal dit naar verwachting relatief veel inspanning vergen.

### 3.2.4 *detailhandel en horeca*

De aanwezige detailhandel is voornamelijk geconcentreerd in het uitloopgebied van het centrum, het zuidelijk deel van de Ootmarsumsestraat en in de Molenstraat. Horeca komt verspreid in de buurt voor, evenals enige andere winkelveorzieningen.

In de foodsector zijn een tweetal supermarkten en een bakker aanwezig, nabij het centrum. Met name de supermarkt achter de Ootmarsumsestraat (de Aldi-supermarkt) zorgt voor parkeeroverlast. Aan de Denekamperstraat is een slijterij gevestigd. In de non-foodsector is het aanbod divers, het gaat onder meer om enkele kleding- en schoenzaken, een keukenwinkel, een deuren- en kozijnenzaak en een wasmachinehandel. De horeca bestaat onder meer uit twee cafés, een hotel en een hotel-restaurant aan de Bentheimerstraat en een restaurant aan de Ootmarsumsestraat. Het hotel aan de Bentheimerstraat valt op vanwege de relatief forse omvang in verhouding tot de woonomgeving.



*Aldi-supermarkt aan de Ootmarsumsestraat*

Geconcludeerd kan worden dat in de buurt zelf weinig detailhandel en horecavestigingen aanwezig zijn. Dit kan zowel positief als negatief worden opgevat. Een scheiding van functies zorgt voor minder overlast in de buurt. Echter het ontbreken van winkels in de foodsector zoals een buurtsupermarkt, een slager of groentewinkel kan de leefbaarheid voor de minder mobiele bewoners beperken.

Door de aanwezigheid van de vele ouderencomplexen in de buurt zou een winkel als deze een verbetering van de leefbaarheid in de buurt kunnen betekenen.

Het detailhandelsbeleid van de gemeente staat overigens geen nieuwvestiging van supermarkten toe buiten het stadscentrum.

### **3.2.5 voorzieningen**

De aanwezige voorzieningen liggen veelal verspreid over de gehele buurt en zijn vrijwel niet geclusterd. Wat opvalt is dat veel van de aanwezige voorzieningen gevestigd zijn in de Meijbree, in de Haerbroek en de centrumschil. In de Klieverik is geen enkele vorm van voorzieningen aanwezig. Het feit dat het centrum zich ten westen van het plangebied bevindt verklaart de mate van voorzieningen die in dit deel gevestigd zijn. De Ootmarsumsestraat fungeert hierbij als uitloper van het centrum.

Voor wat betreft voorzieningen kenmerkt het gebied zich met name door de aanwezigheid van vele onderwijsvoorzieningen en voorzieningen voor ouderenhuisvesting. Meest dominante onderwijsvoorziening is de V-MBO, dat onderdeel uitmaakt van het “Twents Carmel College”. Deze middelbare school is centraal gesitueerd in de wijk en wordt goed ontsloten voor alle soorten van vervoer. Verder is in de buurt een basisschool, een school voor bijzonder onderwijs en volwassenenonderwijs aanwezig. In de buurt zijn een viertal voorzieningen voor seniorenhuisvesting te vinden, de Meijbreeflat, de Molenkamp, de Scholtenhof en de Grevinkhof. Het aanbod van medische voorzieningen in de buurt beperkt zich tot kleine voorzieningen aan huis (fysiotherapeuten, huisarts, tandartsen). Met betrekking tot sport en recreatie zijn er vier functies te noemen: het duivencentrum gevestigd aan de Molenkampstraat, scoutingclub ‘Titus Brandsma’, gevestigd aan de Potskampstraat, dansschool ‘Kolmschot’ aan de Meijbreestraat en de aan de Grevinkhof gelegen tennisbanen.

### **3.2.6 conclusie functionele karakteristiek**

Het woningaanbod in Meijbree-Haerbroek is divers met een accent op vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen in de koopsector. Doordat de ontstaansgeschiedenis binnen de buurt varieert, is er sprake van diversiteit in verschijningsvorm van de woningen. Dit geeft een gemengd karakter. Over het algemeen heeft de woningbouw een goede uitstraling.

Kenmerkend voor de bedrijvigheid is het voorkomen van relatief veel en grote bedrijven met een overlastgevend karakter. De laatste jaren is reeds een tendens gaande van verplaatsing van deze bedrijven. Van belang is dat deze ontwikkeling doorzet om zodoende de leefbaarheid van de buurt te kunnen verbeteren. Zakelijke dienstverlening komt verspreid door de buurt voor. Zolang het fysiek passend is en geen overlast voor aanwonenden oplevert, wat gezien het hinderprofiel niet voor de hand ligt, behoeft deze situatie geen verandering.

Uit de detailhandel- en horecasector blijkt de ligging nabij de binnenstad van Oldenzaal. De meeste aanwezige vestigingen liggen aan de Ootmarsumsestraat, uitloper van het winkelgebied. Verspreide vestigingen komen in beperkte mate voor. Opvallend is het hotel aan de Bentheimerstraat, dat gerelateerd naar de locatie een forse omvang heeft. Diverse (grootschalige) voorzieningen komen voor. Meest in het oog springend zijn een aantal scholen, centra voor seniorenhuisvesting en voorzieningen voor sport en recreatie. Verder zijn er een aantal kleinschalige, meer gebruikelijke voorzieningen op medisch en maatschappelijk gebied in de Meijbree-Haerbroek gevestigd.

### 3.3 WIJZE VAN BESTEMMEN

#### 3.3.1 *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 de hoek Bisschopstraat/Bentheimerstraat, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog nader ingegaan op een meer algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

#### 3.3.2 *functies*

##### 3.3.2.1 woningen

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

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

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

Om stedenbouwkundige redenen en vooral ook in verband met het beschikbare woningbouwcontingent is het toegestane aantal woningen in het plangebied beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De bouw van extra woningen is daarmee in beginsel uitgesloten. Een uitzondering vormt de mogelijkheid tot de bouw van één woning naast het Stadstheater aan de Molenstraat en enkele woningen aan de Bentheimerstraat. Hiervoor is het toegestane aantal woningen op de plankaart aangegeven.

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

### 3.3.2.2 bedrijvigheid

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

Aan de in het plangebied voorkomende zelfstandige bedrijven is de bestemming “bedrijf” toegekend. De mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven is geregeld binnen de bestemming “wonen”. Aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven zijn alleen met vrijstelling toegestaan. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. De begrippen “aan huis gebonden beroep” en “aan huis gebonden bedrijf” zijn in artikel 1 nader omschreven. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is in de begripsomschrijvingen het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven beperkt tot 20% 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 voorschriften is een bijlage 2 toegevoegd met daarin een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 of 2 en om die reden in beginsel aanvaardbaar zijn in een woonwijk als Meijbree-Haerbroek. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 veroorzaken namelijk een beperkte hinder zodat deze bedrijven zijn toegestaan in de nabijheid van woningen (0-30 m van de woning). Deze lijst bepaalt mede de toelaatbaarheid van aan huis gebonden bedrijven. Ook binnen is de lijst van belang voor de bestemming “bedrijf”. Allereerst bepaalt de lijst de toelaatbaarheid van bedrijven op percelen waaraan geen bestemmingscategorie is toegekend. Daarnaast is zij medebepalend voor de mogelijkheid om een nieuw bedrijf of een ander bedrijf te vestigen op een bestaand en als “bedrijf” bestemd bedrijfsperceel. De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2001. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is echter een aantal aanpassingen aangebracht. Alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2 zijn geschrapt. Ook geschrapt zijn die bedrijven en bedrijfsactiviteiten die planologisch niet wenselijk zijn in een wijk met overwegend een woonfunctie. Het betreft bedrijven die ofwel in het geheel niet thuishoren in de bebouwde kom, bijvoorbeeld agrarische bedrijven, ofwel die slechts toelaatbaar zijn op een bedrijventerrein of in een centrumgebied.

De bestemming “kantoor” is onder meer toegekend aan het binnen het plangebied voorkomende notariskantoor en architectenbureau. Indien deze bedrijven vertrekken kan zich ter plaatse enkel een ander kantoor vestigen.

#### 3.3.2.3 overige

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

### 3.3.3 *bebouwing*

#### 3.3.3.1 hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Het bestemmingsplan maakt een onderscheid in hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen. De begrippen worden omschreven in artikel 1. Voor de begripsomschrijving en de bouwvoorschriften is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan De Graven Es, 3<sup>e</sup> fase, gebieden 6 t/m 8. De regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afgestemd op de beleidsregels inzake toepassing van artikel 19 lid 3 WRO van de gemeente.

#### 3.3.3.2 bouwvlak en bouwperceel

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

#### 3.3.3.3 bouwhoogte

In de bouwvoorschriften van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de hoogte en goothoogte van gebouwen. Voor wat betreft de bestemming “wonen” zijn deze hoogten, afhankelijk van het aantal bouwlagen, geüniformeerd en in de bouwvoorschriften aangegeven. Bij de overige bestemmingen is ervoor gekozen de maximale hoogte en goothoogte op de plankaart aan te geven. De reden hiervoor is dat er een te grote differentiatie bestaat in bouwhoogten om hiervoor uniforme maten op te kunnen nemen. De hiervoor opgenomen hoogte en goothoogte betreft de feitelijke hoogte en goothoogte van de bestaande gebouwen. Op grond van een in artikel 19 van de voorschriften (algemene vrijstellingen) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven de hoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

#### 3.3.3.4 afstand tussen woonpercelen en gebouwen en andere functies

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

### 3.3.4 de bestemmingen

#### 3.3.4.1 bestemming “wonen” (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt en aan de zorgwoningen. Bij de zorgwoningen zijn tevens bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke en verpleegruimten, groenvoorzieningen in de vorm van (gemeenschappelijke) tuinen, parkeervoorzieningen en kantoren toegestaan. Ook is het bij Zorgcentrum De Molenkamp aanwezige zorgsteunpunt binnen deze bestemming opgenomen. Dit zorgsteunpunt heeft een functie voor onder meer de thuiszorg en is daarnaast een ontmoetingscentrum voor senioren in de buurt.

Voor beide woonvormen (woningen en zorgwoningen) is een nader onderscheid gemaakt in bestemmingscategorieën. Voor bestaande woningen zijn vier bestemmingscategorieën opgenomen: woningen in maximaal 1 bouwlaag (W1 en W1\*), woningen in maximaal 2 bouwlagen (W2 en W2\*), woningen in maximaal 3 bouwlagen (W3), woningen in maximaal 4 bouwlagen (W4), woningen in maximaal 5 bouwlagen (W5), woningen in maximaal 6 bouwlagen (W6), woningen in maximaal 8 bouwlagen (W8) en woningen in maximaal 9 bouwlagen (W9). Voor de zorgwoningen zijn vier bestemmingscategorieën opgenomen. Zorgwoningen in maximaal 1 bouwlaag (Z1), zorgwoningen in maximaal 3 bouwlagen (Z3), zorgwoningen in maximaal 4 bouwlagen (Z4) en zorgwoningen in maximaal 5 bouwlagen (Z5). Het begrip bouwlaag is gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften, de begripsbepalingen. Voor zover binnen één bestemmingsvlak meerdere bestemmingscategorieën voorkomen, zijn deze op de plankaart door middel van een categoriescheidingslijn van elkaar gescheiden.

De bestemmingscategorieën komen terug in de voorschriften. Voor woningen is onderscheid gemaakt in bouwvoorschriften die gelden voor alle bestemmingscategorieën W1 tot en met W9, bouwvoorschriften die aanvullend alleen gelden voor de bestemmingscategorieën W1, W1\*, W2 en W2\* en bouwvoorschriften die aanvullend alleen gelden voor de bestemmingscategorieën W3, W4, W5, W6, W8 en W9. Dit onderscheid volgt uit het feit dat de bestemmingscategorieën W1, W1\*, W2 en W2\* overwegend betrekking hebben op grondgebonden woningen, terwijl de andere bestemmingscategorieën uitsluitend gestapelde woningen omvatten.

Voor de eengezinswoningen zijn op de plankaart ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen.

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

De genoemde beperkingen gelden niet alle voor de gestapelde woningen. Reden hiervoor vormt het feit dat hiervoor de bestaande woongebouwen een strak begreind bouwvlak is aangegeven op de plankaart. Daardoor is het niet noodzakelijk nadere situeringseisen te stellen of een maximaal bebouwingsoppervlak aan te geven. Bijgebouwen zijn in de bestemmingscategorieën W3 tot en met W9 geheel uitgesloten. Het is niet wenselijk dat bij een flat- of appartementengebouw nog vrijstaande gebouwtjes worden geplaatst.

Voor de zorgwoningen is in de bouwvoorschriften geen onderscheid gemaakt. Deze bouwvoorschriften sluiten aan bij het bestemmingsplan Scholtenhof. Dit bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen. Overleg heeft niet plaatsgevonden. Aanleiding voor deze partiële herziening was de uitbreiding van het zorgcentrum Scholtenhof in Oldenzaal.

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

In de bouwvoorschriften is op onderdelen rekening gehouden met de na wijziging van de Woningwet in te voeren verplichting van een gemeentelijk welstandsbeleid. Zo kiest de gemeente Oldenzaal er bijvoorbeeld voor om in het bestemmingsplan geen regeling voor dakkapellen op te nemen. Voor een dakkapellenregeling wordt het welstandsbeleid echter meer geschikt geacht.

#### 3.3.4.2 bestemming “centrumvoorzieningen” (artikel 6)

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

#### 3.3.4.3 bestemming “bedrijf” (artikel 7)

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven gelegen binnen het plangebied. Binnen de bestemming zijn bedrijven als vermeld in bijlage 2 bij de voorschriften (staat van bedrijfsactiviteiten) toegestaan. In leegstaande bedrijfspanden kunnen zich de hier vermelde bedrijven vestigen. De bestaande bedrijven zijn in een eigen bestemmingscategorie ondergebracht, waarmee zij specifiek zijn bestemd. De bestemmingscategorieën zijn met lettercodes op de plankaart aangegeven. Door middel van een vrijstelling kan de vestiging van een ander bedrijf worden toegestaan. Het dient dan echter wel te gaan om een bedrijf dat is vermeld in de eerdergenoemde staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder daaraan gelijk te stellen is. Een dienstwoning is alleen toegestaan indien deze aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

#### 3.3.4.4 bestemming “maatschappelijke dienstverlening” (artikel 8)

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

Onder andere de in het plangebied gelegen tennisbanen en dansschool hebben deze bestemming gekregen. Vanwege de geringe verschillen in ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling wordt het niet noodzakelijk geacht de diverse typen maatschappelijke instellingen apart te bestemmen of aan te duiden. Dienstwoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat het aantal beperkt dient te blijven tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal dienstwoningen. Bovenwoningen zijn toegestaan indien dat op de plankaart is aangegeven.

#### 3.3.4.5 bestemmingen “winkel”, “horeca” en “kantoor” (artikelen 9, 10 en 11)

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

Voor winkels en horecagelegenheden geldt, dat om (distributie)planologische redenen de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte respectievelijk de horecavloeroppervlakte per bestemmingsvlak is vastgelegd. Met vrijstelling kan deze maximale vloeroppervlakte tot 10% worden vergroot, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de voorzieningenstructuur. In de doeleindenomschrijving van de bestemming “horeca” is voorts expliciet bepaald dat overlast veroorzakende nachthoreca in de vorm van bardancings, nachtclubs, discotheken en partycentra niet is toegestaan. Tevens is binnen deze bestemming het hotel Het Landhuis apart bestemd als hotel. De huidige oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 900 m<sup>2</sup>. Van een substantiële uitbreiding kan geen sprake zijn vanwege de ligging in een woonbuurt. Alleen ten behoeve van modernisering is enige uitbreiding mogelijk. Gelet hierop wordt een uitbreiding tot 1.100 m<sup>2</sup> aanvaardbaar geacht, mits dit niet leidt tot een toename van het aantal bezoekers c.q. hotelkamers.

Binnen de bestemmingen “winkel”, “horeca” en “kantoor” geldt voorts, dat dienstwoningen slechts zijn toegestaan, mits deze aanwezig waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, en dat bovenwoningen alleen daar zijn toegestaan waar dat op de plankaart is aangegeven. Binnen de horecabestemming is op één locatie een tweede dienstwoning mogelijk. Deze locatie is op de plankaart aangegeven. Binnen de bestemming “kantoor” zijn ook woningen op de begane grond toegestaan daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangeduid.

Door slechts bestaande winkels als zodanig te bestemmen, is het aantal locaties waar detailhandel (al dan niet als nevenfunctie) is toegestaan ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan “Oldenzaal 1964” behoorlijk ingeperkt. In dat bestemmingsplan was door middel van stippen op de plankaart een groot aantal locaties aangewezen waar detailhandel was toegestaan. Thans is een dergelijke spreiding van detailhandelsmogelijkheden over het plangebied niet meer wenselijk. Gestreefd wordt naar concentratie van detailhandel in het stadscentrum en in enkele buurtcentra in de wijk. Temeer daar het bestemmingsplan “Oldenzaal 1964” al meer dan 35 jaar oud is en van het merendeel van de “stippen” in die periode nooit gebruik gemaakt is, wordt aangenomen dat met het wegnemen van die mogelijkheid geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van rechten en belangen.

#### 3.3.4.6 bestemmingen “groen”, “verblijfsgebied”, “verkeersgebied” en “parkeerterrein” (artikel 12, 13, 14 en 15)

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

#### 3.3.4.7 “algemene gebruiksbepaling”

In 17.1 is bepaald dat het verboden is de grond en de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. In de drie daarop volgende leden van het artikel wordt een aantal verboden nader gespecificeerd. Zo wordt in artikel 17.2 onder b een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en prostitutiebedrijf genoemd. De begrippen seks- en/of pornobedrijf en prostitutiebedrijf worden in artikel 1 van de voorschriften nader omschreven. Op grond van het beleid dat de gemeente Oldenzaal ten aanzien van deze bedrijven voert, is binnen de gemeente maximaal één prostitutiebedrijf toegestaan. Binnen de gemeentegrenzen is reeds een dergelijk bedrijf aanwezig, op grond waarvan in voorliggend bestemmingsplan de vestiging van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf verboden is.

## 4 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

### 4.1 INLEIDING

In een separaat document is een ruimtelijk en functioneel streefbeeld voor Meijbree-Haerbroek beschreven. Dit streefbeeld biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen zich kunnen afspelen. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk wordt dit streefbeeld beschreven. Op korte termijn zal zich een aantal ontwikkelingen voordoen, voor de langere termijn wordt een aantal mogelijkheden geschapen. Beide zullen in het ruimtelijk streefbeeld worden beschreven. Paragraaf 3 (woningbouwprogramma) en paragraaf 4 (milieuaspecten) geven randvoorwaarden die gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Paragraaf 5 tenslotte verklaart de wijze waarop de planvoorschriften de ontwikkelingen mogelijk maken.

### 4.2 RUIMTELIJK STREEFBEELD

Het ruimtelijk streefbeeld is onder te verdelen in:

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

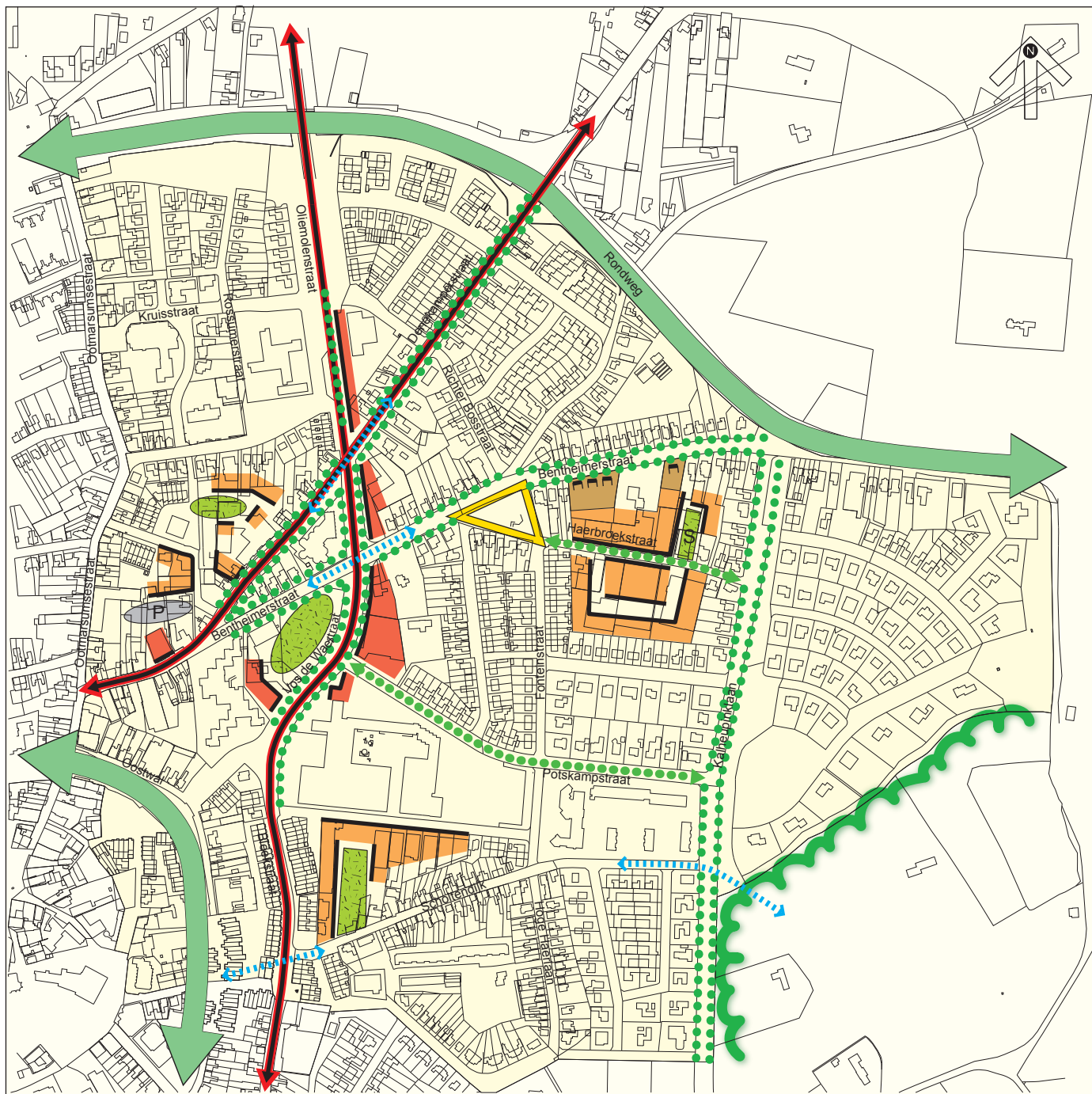
Het kaartje op de volgende pagina behoort bij dit streefbeeld.

#### 4.2.1 *bebouwingsstructuur*

De huidige bebouwingsstructuur blijft gehandhaafd. Dit betekent dat de diversiteit van en binnen de verschillende deelbuurten zoals de Meijbree, de Haerbroek en de Klieverik, blijft bestaan. Omdat het plangebied als geheel geen samenhangende buurt is, bestaat er ook geen behoefte aan een centrale plek. Versterking van de bebouwingsstructuur kan op niveau van de deelbuurten plaatsvinden, uitgaande van de bestaande eenheid op straat- en bouwblokniveau.

Ook op de in de buurt aanwezige binnenterreinen is een verandering van de huidige situatie niet gewenst of noodzakelijk. Toename van bebouwing is niet wenselijk gezien de beperkte aaneengesloten omvang van binnenterreinen, bijvoorbeeld het binnenterrein van de Denekamperstraat – Bentheimerstraat – Bleekstraat – Richter Bosstraat. Op terreinen waar voorzieningen aanwezig zijn kan de ruimtelijke situatie gehandhaafd blijven omdat de aanwezige voorzieningen een functie hebben voor de buurt en geenszins voor overlast zorgen.

# RUIMTELIJK STREEFBEELD



- |                                                                                     |                               |                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | inbreiding afgestemd op buurt |  | gewenste laanstructuur                |
|  | aanvullende lintbebouwing     |  | groene verbinding                     |
|  | versterking hoofdroute        |  | versterken stedelijke groenzone       |
|  | parkeren                      |  | verbetering langzaamverkeerverbinding |
|   | centrale verblijfsplek        |  | landgoed Kalheupink                   |
|  | park/groenplek                |  | hoofdontsluiting                      |
|  | speelplek                     |                                                                                     |                                       |

De drie lijnelementen die een scheidende werking hebben (Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat, de rondweg en de Oostwal) maken deel uit van de ontsluiting van de stad Oldenzaal. Versterking en vormgeving van deze wegen moet dan ook op het niveau van de stad plaatsvinden, in samenhang met andere wegen met hetzelfde karakter elders in Oldenzaal. Voor de Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat geldt dat versterking mogelijk is door middel van bebouwing en laanbeplanting. Daarnaast is voor deze straat het verminderen van de barrièrewerking door verbetering van de oversteekmogelijkheden een belangrijk streven. Voor de Oostwal en de rondweg moet de vormgeving gezocht worden in een versterking van het groene karakter ervan.

#### **4.2.2 verkeersstructuur**

##### **4.2.2.1 algemeen: Duurzaam Veilig**

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het bevorderen van de verkeersveiligheid het belangrijkste streven. Met name heeft dit betrekking op de vermindering van de barrièrewerking van Bleekstraat/Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat door het creëren van voldoende en veilige oversteekmogelijkheden. Daarnaast is het noodzakelijk om deze weg van veilige fietsvoorzieningen te voorzien.

Dit streven is niet nieuw, ook in bijeenkomsten in het kader van “Duurzaam Veilig” is dit naar voren gebracht door bewoners en gemeente. Uitvoering van de geplande maatregelen voorziet in oplossing van de geconstateerde problemen. In het kader van Duurzaam Veilig zal een inspraakavond plaatsvinden van de uitwerking van de plannen. Op dit moment worden plannen uitgewerkt voor de Oliemolenstraat, de Denekamperstraat en de Bentheimerstraat. De plannen hebben onder meer betrekking op:

- het verbeteren van de oversteekmogelijkheden, de aanleg van vrij liggende fietspaden (Oliemolenstraat, Vos de Waelstraat);
- verwijdering van de verkeerslichten op de kruising met de Richter Bosstraat en reconstructie van de kruising tot een inritconstructie;
- een versmalling van de Bentheimerstraat en aanleg van verkeersplateaus;
- laanversterking door middel van de aanplant van bomen in het kader van de uitwerking van de groenstructuurschets van de gemeente.

##### **4.2.2.2 autoverkeer**

De ontsluitingswegen moeten enerzijds voorzien in een redelijke doorstroming terwijl anderzijds ongewenst sluipverkeer moet worden tegengegaan. Uitvoering van de maatregelen in het kader van duurzaam veilig, zoals hierboven beschreven, voorzien daarin. Het prioriteren moet worden aangepast op datgene dat het meest dringend is in het kader van de verkeersveiligheid.

##### **4.2.2.3 langzaam verkeer**

Voor het langzaam verkeer zijn er twee speerpunten:

- veilige routes langs doorgaande verkeerswegen;
- veilige oversteekplaatsen.

Ook hier geldt dat de geplande maatregelen voorzien in het bovenstaande. Verder streven voor het langzaam verkeer is een verbetering van de toegankelijkheid van het landgoed Kalheupink door heldere en sociaal veilige routes.

#### 4.2.2.4 parkeren

Voor wat betreft het parkeren is de insteek om knelpunten op te lossen.

Hierboven is reeds besproken dat extra parkeerruimte om de huidige problematiek bij de Aldi-supermarkt op te lossen in de plannen voor het gehele gebied, waarin onder meer het stadstheater is gevestigd, is opgenomen.

Voorts bestaat er in de centrumschil op piekmomenten een parkeerprobleem. Het gaat hier om een probleem in een deel van het plangebied dat sterk samenhangt met de rest van het stadscentrum. Een oplossing is hier dan ook niet voorhanden maar zal gezocht moeten worden in het kader van ruimtelijke inrichting van het stadscentrum als geheel, bijvoorbeeld door uitbreiding van het betaald parkeren.

### 4.2.3 *groenstructuur*

#### 4.2.3.1 groen

Voor de groenstructuur is het streven om de structuur zoals die thans aanwezig is verder te versterken. Minimaal betekent dit realisering van de lanenstructuur zoals dat vastgelegd is in de gemeentelijke groenstructuurschets.

Voor zover mogelijk dient deze versterking van de groenstructuur in samenhang met de herstructurering van de wegenstructuur in het kader van Duurzaam Veilig plaats te vinden.



*versterken centrale groenplek Bentheimerstraat/Fonteinstraat*

Versterking van de groenstructuur kan verder op volgende manieren en plekken plaatsvinden:

- het groene karakter van de centrumschil behouden en waar mogelijk versterken. Omdat het gaat om een streven dat betrekking heeft op het gehele stadscentrum zal versterking in het kader daarvan moeten plaatsvinden;
- op herstructureringslocaties dient ruimte voor groenvoorzieningen te worden opgenomen. Tevens waar mogelijk verbindingen leggen naar bestaande groenzones. In ieder geval zal bij de nieuwe buurt aan de Haerbroekstraat een verbinding gemaakt worden van de vijverpartij bij de Bentheimerstraat/Fonteinstraat naar de groene zone langs de Kalheupinklaan;
- het park op de hoek van de Vos de Waelstraat/Bentheimerstraat zou goed een functie voor de buurt kunnen krijgen, de inrichting kan verbeterd worden. De mogelijkheden voor de daadwerkelijk herinrichting zijn afhankelijk van bestaande waardevolle bomen en andere groenelementen;
- de groenplek aan Bentheimerstraat met de vijverpartij kan versterkt worden en nadrukkelijker als centrale groene plek vormgegeven worden. Hierbij is aandacht voor de verblijfskwaliteit gewenst. De plek kan toegankelijker worden zodat niet alleen naar het groen “gekeken” kan worden maar er ook verbleven kan worden;
- de groene kwaliteiten van het landgoed Kalheupink kunnen beter benut worden door de route naar het landgoed te verduidelijken. De aanleg van duidelijke en sociaal veilige routes draagt hieraan bij.

#### 4.2.3.2 speelvoorzieningen

Het tekort aan speelvoorzieningen in het oostelijke deel van het plangebied wordt opgeheven door in het plan voor het terrein van De Monnik een speelplek toe te voegen.

### 4.3 FUNCTIONEEL STREEFBEELD

Het kaartje op de volgende pagina behoort bij het functioneel streefbeeld.

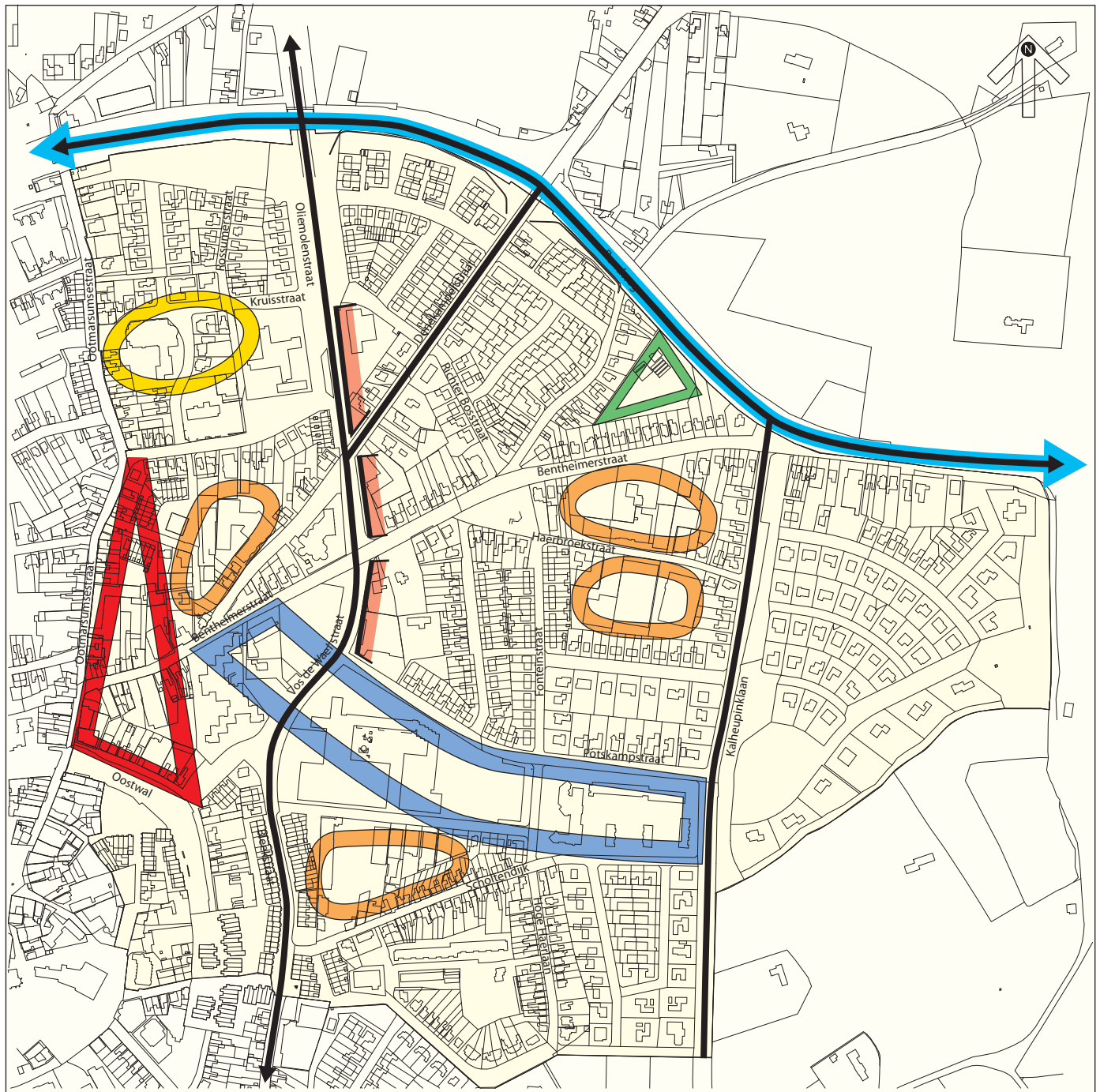
#### 4.3.1 *woningbouw*

Gezien de goede kwaliteit en de variatie in het woningbestand zijn ingrijpende wijzigingen niet noodzakelijk en gewenst. Op een aantal plekken wordt woningbouw toegevoegd aan de buurt. Per plek is hieronder aangeduid welk type woningbouw passend is.

Een mix van woningen is gewenst op de locaties De Monnik en Scholtendijk. Op de locatie De Monnik gaat het om zowel vrijstaande, dubbele als rijenwoningen. Op het terrein aan de Scholtendijk gaat het om vrijstaande en dubbele woningen. Bij het definitieve programma dient uitgegaan te worden van het gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma. Verder dient aandacht uit te gaan naar de levensloopbestendigheid van de te bouwen woningen.

Op de locaties aan de Vos de Waelstraat waar herstructurering zal gaan plaatsvinden kan huisvesting voor starters en ouderen in meerdere lagen gerealiseerd worden, in combinatie met andere functies op de begane grond. Hierbij dient speciale aandacht uit te gaan naar de mogelijkheden voor huurwoningen.

# FUNCTIONEEL STREEFBEEELD



concentratie centrumvoorzieningen



rondweg



centrale zone maatschappelijke voorzieningen



hoofdontsluiting



toevoeging kantoren/voorzieningen met wonen op verdieping



buurtcentrum



inbreiding woningbouw



behoud groene functie

#### **4.3.2 bedrijven**

Streven is om alle hinderlijke en beeldverstorende bedrijven te saneren of te verplaatsen naar een passender locatie. Op de locatie De Monnik en aan een deel van de Scholtendijk is de verplaatsing reeds in gang gezet. Voor de overige bedrijven aan de Scholtendijk en de Vos de Waelstraat geldt eveneens dat verplaatsing of sanering gewenst is.

Langs de Vos de Waelstraat en de Oliemolenstraat zijn, voor de te herstructureren locaties, kantoren op de begane grond passend. Ook aan de Oostwal is een kantorenfunctie passend voor vrijkomende panden. Individuele kantoren en bedrijfjes aan huis zijn daarnaast mogelijk op die plekken waar dit fysiek past.

#### **4.3.3 detailhandel, horeca**

Voor de detailhandel en de horecavoorzieningen is het streven om de huidige concentratie in het zuidelijk deel van de Ootmarsumsestraat en omgeving te behouden. Voorwaarde is echter wel dat problemen ten aanzien van parkeren opgelost worden teruggedrongen. Uitbreiding van de winkelveorzieningen en horecavestigingen in de rest van het plangebied in aantal en omvang is niet gewenst in verband met de overlast die kan opleveren in een overwegende woonbuurt. Het beleid ten aanzien van detailhandel staat dit ook niet toe. Daarnaast is, ondanks het feit dat er in de buurt een aantal complexen van seniorenwoningen zijn, tijdens de brainstormbijeenkomsten niet gebleken dat er behoefte bestaat aan een supermarkt in de buurt. De beperking aan de uitbreiding geldt ook voor het hotel Het Landhuis: een substantiële uitbreiding van de bebouwing is hier niet gewenst, modernisering gepaard gaande met enige uitbreiding van het bebouwd oppervlak is echter wel mogelijk.

#### **4.3.4 voorzieningen**

Voor de voorzieningen geldt dat behoud voor de buurt van alle aanwezige voorzieningen kan zolang geen sprake is van overlast en zolang parkeerproblemen kunnen worden opgelost.

Twee van de aanwezige woonvoorzieningen voor senioren, de Scholtenhof en de Meijbreeflat, worden uitgebreid c.q. gemoderniseerd om aan huidige vraag naar seniorenhuisvesting en zorg te kunnen voldoen. Bij de Meijbreeflat zal behalve nieuwe seniorenwoningen een zorgsteunpunt gerealiseerd worden dat een functie zal krijgen voor onder meer de thuiszorg en daarnaast een ontmoetingsplek voor senioren in de buurt zal zijn. Het zorgsteunpunt heeft daarmee een bredere functie dan alleen voor de inwoners van de Meijbreeflat. In dit deel van de buurt wordt de concentratie van voorzieningen versterkt tot een soort functioneel buurtcentrum.



*drie-eenheidsschool in de Meijbree: onderdeel functioneel buurtcentrum*



*het Stadstheater aan de Molenstraat*

In het plangebied is een centrale zone van maatschappelijke voorzieningen aanwezig, gevormd door de Scholtenhof, het Carmel College en de Molenkamp. Versterking vindt plaats door de vernieuwing van de Scholtenhof en wanneer de voorstellen voor de Molenkamp, zoals opgenomen in de ideeënschets van de Vos de Waelstraat en omgeving, uitvoering vinden.

Het nieuwe stadstheater is van grote culturele waarde voor Oldenzaal. Het stadstheater zal voornamelijk een regionale rol vervullen. Dit sluit goed aan bij de subregionale functie, die Oldenzaal ook op andere terreinen heeft (gezondheidszorg, winkelen, onderwijs, werken, et cetera).

#### **4.4 ONTWIKKELINGEN**

In het bestemmingsplan is op een aantal plekken ontwikkeling voorzien, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De ontwikkelingen zijn conform het ruimtelijk streefbeeld zoals dat hierboven is beschreven. In dit bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen concreet opgenomen, dat wil zeggen direct bestemd. Een aantal andere ontwikkelingen is in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onderstaand wordt ingegaan op de direct bestemde ontwikkelingen en de acht opgenomen wijzigingsgebieden.

##### **4.4.1 *direct bestemde ontwikkelingen***

Aan de Scholtendijk is door middel van een separaat bestemmingsplan de bouw van 23 woningen in gang gezet. Het gaat hier om een herstructureringslocatie, bedrijven zijn gesaneerd of worden uitgeplaatst. In onderhavig plan is de ontwikkeling van de woningen opgenomen zoals in het betreffende Bestemmingsplan Scholtendijk.

Voor de Meijbreeflat is een renovatie en een uitbreiding noodzakelijk vanwege de toenemende vraag naar zorg en seniorenhuisvesting en de combinatie hiervan. Op het huidige terrein staat reeds bebouwing in 8 lagen. Dergelijke relatief hoge bebouwing is acceptabel vanwege de ligging aan de hoofdontsluitingsroute. Echter gezien het feit dat de nabijgelegen bebouwing kleiner is qua schaal dient een gewenste uitbreiding zorgvuldig te worden beoordeeld.

De renovatie en uitbreiding van de Meijbreeflat bestaan uit drie fasen. Behalve nieuwe seniorenwoningen zal er een zorgsteunpunt worden gerealiseerd dat een functie zal krijgen voor onder meer de thuiszorg en daarnaast een ontmoetingsplek voor senioren in de buurt zal zijn. Het zorgsteunpunt heeft daarmee een bredere functie dan alleen voor de inwoners van de Meijbreeflat.

Ook het zorgcentrum Scholtenhof heeft uitbreidingsplannen. Hier gaat het om een vervanging van kamers door appartementen, vanwege de eisen die heden ten dage worden gesteld aan huisvesting en zorg voor senioren. Hier is voorzien in een uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van het complex. Over de uitbreiding is reeds veelvuldig gecommuniceerd met de omwonenden. Het ontwerp is inmiddels vastgelegd in een voorontwerp bestemmingsplan.

Het hotel/café/restaurant Het Landhuis aan de Bentheimerstraat wil uitbreiden. Het gaat hier om een hotel dat vanuit een klein gebouw in de loop der jaren steeds groter is geworden tot aan de huidige situatie. De bebouwing ter plaatse is fors, zeker gerelateerd aan de omliggende woonbebouwing. In de huidige situatie heeft het hotel een specifieke doelgroep, te weten senioren, die geen of nauwelijks gebruik maakt van eigen vervoer. Als gevolg hiervan heeft het hotel een kleine parkeerbehoefte. Het merendeel van de activiteiten die plaatsvinden in de zalen trekken weinig autoverkeer aan. Het is echter zeer goed denkbaar dat in de toekomst het hotel, bijvoorbeeld door een wisseling van eigenaar, een andere doelgroep zal hebben en de vraag naar parkeervoorzieningen toeneemt. Gezien de grote omvang van de bebouwing is op het terrein maar beperkt ruimte (te creëren) voor parkeren. Indien nu wordt meegewerkt aan een verdere uitbreiding van de bebouwing zal dit een verdere beperking opleveren voor het aanleggen van parkeervoorzieningen. Een substantiële uitbreiding van het hotel is ruimtelijk dan ook niet meer wenselijk. Een beperkte toevoeging om het gebouw aan de huidige bouwkundige eisen te laten voldoen of een modernisering gepaard gaande met enige uitbreiding van het bebouwd oppervlak is echter wel aanvaardbaar.

#### **4.4.2 wijzigingsgebied I: Stadstheater, Haverstraat en omgeving**

In dit gebied spelen een aantal ruimtelijke problemen: bij de supermarkt Aldi bestaan parkeerproblemen, het historische stadstheater heeft een volledige renovatie gekregen en is thans in gebruik als stadstheater, het hotel de Zon verliest zijn functie en het noordelijk gelegen gebied rondom de Haverstraat heeft een zeer rommelig karakter.

Voor het stadstheater, de Aldi-supermarkt en de directe omgeving is reeds door de gemeente een herontwikkeling in gang gezet. De toekomstige ruimtelijke invulling voor dit deel van het gebied is bepaald. In dit plan is getracht zoveel mogelijk extra parkeerplaatsen te creëren, waarbij een gecombineerd gebruik van de verschillende functies uitgangspunt is.

Voor het gebied als geheel is in de toekomst, aansluitend bij de bestaande plannen en de bestaande situatie aan de Haverstraat een verdere herontwikkeling mogelijk. Globaal is de volgende ontwikkeling denkbaar: Het huidige pleintje aan de Molenstraat zou kunnen worden vormgegeven als een centrale plek met bebouwing daaromheen gegroepeerd. Rond het pleintje is oprichting van een appartementengebouw als onderdeel van de plannen rond het Stadstheater en de Aldi mogelijk. Streven is dat de bebouwing hier aansluit bij het noordelijk ervan gelegen karakteristieke pand. Indien mogelijk zou bij de nieuwe invulling het karakteristieke, witte pand van hotel De Zon behouden kunnen blijven. Een reguliere woonfunctie ligt hier minder voor de hand omdat de plek op een splitsing van wegen ligt. Dienstverlenende functies en/of maatschappelijke voorzieningen zijn meer passend. Een herontwikkeling zal in haar eigen parkeerbehoefte dienen te voorzien. De voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren.

Op het binnenterrein van de Haverstraat is een soortgelijke ontwikkeling denkbaar als aan de noordwestzijde van de Haverstraat heeft plaatsgevonden. Te denken valt aan bebouwing rondom een centraal plein. Bij deze ontwikkeling is sprake van een verdichting van de bebouwing op het binnengebied. Het is noodzakelijk om voor

voldoende parkeerruimte te zorgen, mogelijk door middel van een ondergrondse parkeergarage in dit gebied.

#### **4.4.3 wijzigingsgebied II: Vos de Waelstraat/Oliemolenstraat en omgeving**

De Vos de Waelstraat, Oliemolenstraat en Bleekstraat zijn belangrijke ontsluitingswegen op stedelijk niveau. Om dit te accentueren en de wegen te begeleiden is forse bebouwing in meerdere lagen hier het streven. Concreet voor de Vos de Waelstraat en omgeving is de visie:

- de straat duidelijk begeleiden door middel van stedelijke bebouwing;
- aan de oostzijde van de Vos de Waelstraat kan bebouwing in meerdere lagen gerealiseerd worden om de gewenste begeleiding vorm te geven. Het gaat om voorzieningen of kantoren op de begane grond met daarboven woningbouw in meerdere lagen. Op de locatie voormalige Opel garage is bebouwing van 4 lagen passend aan de zijde van de Vos de Waelstraat en 3 lagen aan de zijde van de Potskampstraat. Op de hoek van beide straten is een ruimtelijk (hoogte)accent mogelijk. De noordelijk ervan gelegen locatie kan op een zelfde wijze worden bebouwd;
- behalve bebouwing kan laanbeplanting bijdragen aan het versterken van de stedelijke route. Extra beplanting is mogelijk rechtstreeks ten noorden en ten zuiden van de Bentheimerstraat, omdat het hier om een relatief smalle strook gaat.

#### **4.4.4 wijzigingsgebied III: uitbreiding verzorgingshuis Molenkamp**

Het is denkbaar dat in de toekomst de locatie aan de Vos de Waelstraat, waar thans de woning met huisnummer 25 staat, bij het verzorgingshuis de Molenkamp wordt getrokken. Een zelfde stedenbouwkundige invulling als direct noordelijk ervan is een logische ontwikkeling. Het park ten oosten van de locatie wordt dan begeleid door passende bebouwing.

#### **4.4.5 wijzigingsgebied IV en V: Oostwal**

In wijzigingsgebied IV is een bedrijfspand en een woning gevestigd, op locatie V is een tweetal woningen en een voormalig bedrijfspand gevestigd. Initiatieven zijn genomen op beide locaties om de bebouwing in de toekomst te vervangen door appartementengebouwen van drie bouwlagen. Hiermee wordt bijgedragen aan het gemeentelijk streven om meer woningen in de centrumschil mogelijk te maken.

#### **4.4.6 wijzigingsgebied VI: locatie Scholtendijk**

Aan de noordzijde van de Scholtendijk en aan de zuidzijde van de Molenkampstraat zijn bedrijvenlocaties vrijgekomen alwaar herontwikkeling plaatsvindt. Hiervoor is reeds een bestemmingsplan van kracht, dat voorziet in de bouw van eengezinswoningen rondom een centrale groene plek.

Het streven is om alle aan de Molenkampstraat gevestigde bedrijven op den duur te saneren c.q. te verplaatsen naar een passender locatie en zodoende aan nagenoeg de gehele zuidzijde van de Molenkampstraat nieuwe bebouwing met (hoofdzakelijk) een woonfunctie mogelijk te maken.

#### 4.4.7 wijzigingsgebied VII: locatie Haerbroekstraat

Als gevolg van het vertrek van de drankenhandel De Monnik komt een grote locatie aan weerszijden van de Haerbroekstraat vrij.

Voorzien wordt in herontwikkeling van de locatie met passende woonbebouwing. Uitgangspunten zijn een bebouwingsdichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare en een differentiatie in woningtypes. Meest wenselijk is een invulling met een mix van laagbouwtypes en een groene (speel)plek die een centrale functie heeft voor de nieuwe buurt. De buurt moet een tuinstedelijk woonmilieu krijgen. Behalve de centrale groenplek uit zich dit in laanbeplanting in de straat, voortuinen en bebouwing in maximaal twee bouwlagen met kap. In het verlengde van de herinvulling van deze locaties wordt een verdere invulling van het lint aan de Benteimerstraat nagestreefd. De bebouwingsstructuur wordt hierdoor versterkt. De bebouwingsrichting dient wegbegeleitend te zijn en gerelateerd aan de bestaande voorgevelrooilijn. Qua architectuur moet de nieuwe woningbouw aansluiten bij de bestaande jaren dertig stijl aan de Benteimerstraat.

De Haerbroekstraat blijft behouden als structuurbepalend lijnelement. Verder is voorzien in een groene verbinding tussen de vijverpartij aan de Benteimerstraat/Fonteinstraat en de groene zone langs de Kalheupinklaan. Wat betreft openbare ruimte geldt dat dit een traditionele uitstraling moet krijgen: verhoogde trottoirs en toepassing van gebakken materiaal. Verder geldt als parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning.

### 4.5 WONINGBOUWPROGRAMMA

Voor Oldenzaal is door de provincie Overijssel het volgende woningcontingent beschikbaar gesteld:

- 2000-2004: 700 woningen (140 woningen per jaar);
- 2005-2009: 350 woningen (70 woningen per jaar).

Voor de totale periode zijn aldus 1.050 woningen beschikbaar.

Bij de gemeente is voor de gehele periode een aantal woningbouwplannen in voorbereiding. Een aantal projecten is daarnaast al opgeleverd. In het overzicht van januari 2002 gaat het om de volgende, concrete aantallen:

- opgeleverd in 2000: 76
- opgeleverd in 2001: 92
- opgeleverd in 2002: 174
- in aanbouw 1-1-2003: 67

Het totale aantal reeds benut, per 1-1-2003: 409

Van het totale aantal beschikbare contingent resteert er daarmee  $1.050 - 409 = 641$  woningen. Binnen de geplande woningbouwontwikkelingen is het bouwplan Scholtendijk (23 woningen) opgenomen.

Verder zijn in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden voor de volgende projecten opgenomen:

- wijzigingsgebied I Haverstraat e.o.; 60 woningen;
- wijzigingsgebied II Vos de Waelstraat; 45 woningen;
- wijzigingsgebieden IV en V Oostwal; 25 woningen;
- wijzigingsgebied VI Molenkampstraat 12 woningen;
- wijzigingsgebied VII Haerbroekstraat; 55 woningen.

Realisatie van deze woningen is ruimschoots mogelijk met de aantallen beschikbare woningen volgens het contingent.

## 4.6 BODEMKWALITEIT

Het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek legt voor een groot deel bestaande situaties vast. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van bestaande situaties geen bodemonderzoek noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn een aantal deelgebieden met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor deelgebieden met een wijzigingsbevoegdheid is voornamelijk een historisch onderzoek voldoende. Bij het uiteindelijke wijzigingsplan van een deelgebied is echter een uitgebreid bodemonderzoek noodzakelijk. In de planvoorschriften moet dan een voorwaarde worden opgenomen waarin wordt geregeld dat ten behoeve van de wijziging gegevens omtrent de bodem zijn vereist.

Onderstaand wordt beschreven wat er op dit moment van de verschillende wijzigingsgebieden bekend is ten aanzien van de bodemkwaliteit. De verrichtte bodemonderzoeken zoals beschreven kunnen als separate bijlage bij het bestemmingsplan worden beschouwd.

### 4.6.1 *wijzigingsgebied I: Stadstheater, Haverstraat en omgeving.*

Dit gebied bestaat uit meerdere percelen en heeft een verschillende bestemmingen zoals wonen, horeca en winkel. In het gebied zijn een aantal bodemonderzoeken bekend te weten:

- Oriënterend onderzoek, Molenstraat 33 uitgevoerd door KIWA N.V. d.d. 30 november 1987, rapportnummer SWO-87-326 (gemeentelijk bodemarchiefnummer 28).
- Nader Onderzoek, Molenstraat 33 uitgevoerd door KIWA N.V. d.d. 30 april 1988, rapportnummer SWO-88234 (gemeentelijke bodemarchief 28a).
- Saneringsonderzoek, Molenstraat 33 uitgevoerd door KIWA N.V., d.d. 31 mei 1987, rapportnummer SWO-88.262 (gemeentelijke bodemarchiefnummer 28b).
- Verkennend onderzoek, Haverstraat 10 uitgevoerd door Geofox B.V., d.d. 22 juni 1993, rapportnummer 32740/JB/pg (gemeentelijk bodemarchiefnummer 34).
- Verkennend bodemonderzoek, Haverstraat 13-15 uitgevoerd door Geofox b.v., d.d. 25 maart 1997, rapportnummer 53080/RL/LuK. (gemeentelijk bodemarchiefnummer 357).
- Verkennend onderzoek, Molenstraat 39 uitgevoerd door Heidemij Adviesbureau b.v., d.d. 30 juni 1989, rapportnummer 634-4.3567. (gemeentelijk bodemarchiefnummer 483).
- Nader onderzoek, Molenstraat 39 uitgevoerd door Heidemij Adviesbureau b.v., d.d. 30 november 1989, rapportnummer 634-4.3610 (gemeentelijk bodemarchiefnummer 483a).
- Evaluatie sanering, Molenstraat 39 uitgevoerd door Heidemij Adviesbureau b.v., d.d. 30 september 1991, rapportnummer 634/EA91/E149/43763 (gemeentelijke bodemarchiefnummer 483b)

Voor de Molenstraat 33 is het laatste onderzoek dat bij de gemeente bekend is een saneringsonderzoek. Niet duidelijk is dus of er een sanering heeft plaatsgevonden en wat de resultaten daar dan van zijn.

Binnen het gebied is één potentieel verontreinigde locatie bekend en een tweetal potentieel ernstige verontreinigde locaties, aldus de hinderwetinventarisatie. Op het adres Haverstraat 11 zijn de volgende activiteiten bekend; bakkerij (1913-1918) vuurwerkopslagplaats (van 1961 tot 1978), kledingindustrie, confectiebedrijf (van 1959 tot 1969). Op de Molenstraat 35 zou in 1990 een autowrakken terrein gevestigd zijn geweest. Hier wordt echter vermoed dat het uitsluitend het postadres betreft. Tot slot zou op het adres Bentheimerstraat 1 (terrein de Hotel de Zon) omstreeks 1885 een natwasserij gezeten en omstreeks 1887 een azijn-, specerijen - en kruidenfabriek gezeten.

Aangezien er verschillende locaties binnen het wijzigingsgebied zijn die gekwalificeerd worden als potentieel (ernstige) verontreinigingen zal er vervolgonderzoek nodig zijn bij eventuele verdere ontwikkelingen.

#### **4.6.2 wijzigingsgebied II: Oliemolenstraat en omgeving**

Dit gebied bestaat uit meerdere percelen, waaronder een woonhuis en een voormalige garagebedrijf inclusief tankstation. In het gebied zijn een aantal bodemonderzoeken bekend te weten:

- Nader bodemonderzoek, Esso tankstation, Vos de Waelstraat 20 te Oldenzaal uitgevoerd door de Grontmij b.v. documentnummer 4137.bwt/pg d.d. januari 1994 (gemeentelijk bodemarchief).
- Saneringsplan Esso tankstation, Vos de Waelstraat 20 te Oldenzaal uitgevoerd door Grontmij b.v., documentnummer 4251.bwt/mvd d.d. februari 1994 (gemeentelijk bodemarchief).
- Evaluatierapport bodemsanering Esso tankstation Vos de Waelstraat 20 te Oldenzaal uitgevoerd door Grontmij documentnummer 97024 d.d. maart 1997. (gemeentelijk bodemarchief).
- Evaluatierapport grondwatersanering voormalig Esso-tankstation Vos de Waelstraat te Oldenzaal, uitgevoerd door Grontmij b.v., LC-nummer 2183 d.d. 13 juli 1998 (gemeentelijke bodemarchief).

De bovenstaande rapporten hebben betrekking op de bodemsanering ten gevolge van het exploiteren van een Esso-tankstation op die locatie. Nadien heeft zich er echter wederom een tankstation (AVIA) gevestigd. Het Bureau Register geeft in hinderwetinventarisatie aan dat er vanaf het jaar 1967 er een benzineservicestation gevestigd is tot ongeveer 2002. Bij verdere ontwikkeling is vervolgonderzoek noodzakelijk aangezien er ten aanzien van het garagegedeelte geen gegevens bij de gemeente bekend zijn en er na de sanering wederom een tankstation gevestigd is geweest.

#### **4.6.3 wijzigingsgebied III: Uitbreiding verzorgingshuis Molenkamp**

Dit gebied bestaat uit een meerder percelen. In het gebied staat uitsluitend een woonhuis. Bij de gemeente is het navolgende rapport bekend:

- Verkennend bodemonderzoek Vos de Waelstraat 25 uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer A7590/RSE/hj d.d. 31 oktober 2000 (gemeentelijke bodemarchief 513).

In het verleden heeft er een ondergrondse tank gelegen, echter deze is door een gecertificeerd bedrijf gesaneerd in 1993 en er zijn geen verontreinigingen aangetroffen tijdens de sanering.

#### **4.6.4 wijzigingsgebied IV: Oostwal 9a en 9b**

Het gebied bestaat uit meerdere percelen te weten een woonhuis en bedrijfshal. In het wijzigingsgebied zijn bij de gemeente geen bodemonderzoeken bekend. Het gebied ligt waarschijnlijk in de nabijheid van de oude verdedigingsmuur en bijbehorende grachten van Oldenzaal. Op vergelijkbare gelegen andere locatie in Oldenzaal zijn reeds bodemverontreiniging aangetoond. Men dient dan ook rekening te houden met een potentiële bodemverontreiniging.

#### **4.6.5 wijzigingsgebied V: Oostwal 19**

Het gebied bestaat uit meerdere percelen. Voor deze locatie geldt hetzelfde als de vorige locatie. In het wijzigingsgebied zijn bij de gemeente geen bodemonderzoeken bekend. Het gebied ligt waarschijnlijk in de nabijheid van de oude verdedigingsmuur en bijbehorende grachten van Oldenzaal. Op vergelijkbare locatie in Oldenzaal zijn reeds bodemverontreiniging aangetoond. Men dient dan ook rekening te houden met een potentiële bodemverontreiniging.

#### **4.6.6 wijzigingsgebied VI: Locatie Molenkampstraat**

Het gebied omvat meerdere percelen, Molenkampstraat 30, 32, 34 en 36. Het huidige gebruik is een stalling van auto's, garagebedrijf en een auto-onderdelen winkel. In het gebied zijn een aantal bodemonderzoeken bekend te weten:

- Verkennend bodemonderzoek, Molenkampstraat 32-34 uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer 30740/JB/tb d.d. 28 februari 1993 (gemeentelijk bodemarchief 45).
- Nader bodemonderzoek, Molenkampstraat 32-34 uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer 30741/SB d.d. 11 oktober 1996 (gemeentelijke bodemarchief 45a).
- Saneringsplan, Molenkampstraat 32-34 uitgevoerd door Geofox b.v., rapportnummer 30741/GB d.d. 16 oktober 1996 (gemeentelijk bodemarchief 431).
- Evaluatie Sanering, Molenkampstraat 32-34 uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer 30743/PA/pk d.d. 28 april 1999 (gemeentelijk bodemarchief 441).

De bovengenoemde rapporten hebben uitsluitend betrekking op de het in het verleden geëxploiteerde tankstation. Volgens de hinderwetinventarisatie uitgevoerd door Bureau Register hebben in het verleden de volgende activiteiten plaatsgevonden op de Molenkampstraat 30, autoreparatiebedrijf (1968), benzineservicestation (van 1966 tot 1969) en verfspuiterij (van 1965 tot 1969). Op het adres Molenkampstraat 32 zijn een tectyleerinrichting en een benzinepompinstallatie aanwezig geweest (1967).

Aan de Molenkampstraat 34 heeft van 1984 tot 1994 een autoreparatiebedrijf met benzinepompstation gezeten. Aangezien er slechts bodeminformatie bekend is ten aanzien van het tankstation en de overige locaties tevens gekwalificeerd worden als potentieel ernstige verontreinigde locaties dient er bij de verdere ontwikkeling een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

#### **4.6.7 wijzigingsgebied VII: Locatie Haerbroekstraat**

Het gebied beslaat een meerdere percelen, waarop een woonhuis met aannemersbedrijf gevestigd is en voor het overige deel een drankenhandel. In het gebied zijn een aantal bodemonderzoeken bekend te weten:

- Verkennend bodemonderzoek, Haerbroekstraat uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer 26360/WB/mg d.d.30 november 1991 (gemeentelijk bodemarchief 74).
- Verkennend bodemonderzoek, Haerbroekstraat 14 uitgevoerd door Geofox b.v. rapportnummer 40300/MD/RL d.d. 19 juli 1994 (gemeentelijke bodemarchief 75).

Na raadpleging van de hinderwetinventarisatie van het bureau Register blijkt dat er een vijftal locatie binnen het gebied een potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het betreffende de volgende locaties:

- Haerbroekstraat 18; vanaf 1965 een drankenhandel incl. HBO-tank en benzinepompinstallatie is gevestigd tot heden;
- Haerbroekstraat 25, hier hebben verschillende activiteiten plaatsgevonden zoals; textielblekerij/natwasserij (1916-1919), poetsdoekenfabriek(1924-1967);
- Haerbroekstraat 31, hier heeft een houtmeubelfabriek (1967-1976) gezeten;
- Haerbroekstraat 35, hier heeft een transportbedrijf gezeten (1985);
- Bentheimerstraat 82a; een confectieatelier.

Volgens de hinderwetinventarisatie uitgevoerd door Register gaat het hier om potentieel (ernstige) verontreinigde locatie. Voorts is gebleken uit een plattegrond van 1924 dat er vermoedelijk een afwateringssloot liep over het zuiden van het wijzigingsgebied. Op basis van het vorenstaande zijn binnen het plangebied diverse percelen aan te merken als potentieel (ernstige) verontreinigde locaties. Verder onderzoek zal dus plaats dienen te vinden.

#### 4.7 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 was Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd<sup>2</sup>.

Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Provincie Overijssel en de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek een hoge archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

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

Concreet betekent dit dat bij eventuele grondwerkzaamheden contact moet worden opgenomen met de provinciaal archeoloog. In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien voor dit gebied waardoor, op basis van dit plan, onderzoek nu niet nodig is.

In het plangebied bevinden zich eveneens enkele wijzigingsgebieden. Ondanks het feit dat dit gebied op de AMK niet wordt aangegeven met een verwachtingswaarde dient men toch rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Bij ontwikkeling van deze locaties, in concreto bij het wijzigen van het bestemmingsplan moet hier aandacht naar uitgaan. In de voorschriften is derhalve een bepaling opgenomen dat altijd nader onderzoek noodzakelijk is.

<sup>2</sup> Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.

## 4.8 MONUMENTEN

In het plangebied komt een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Als rijksmonument zijn aangemerkt de panden aan de Paradijsstraat 2, 4 en 6. De kerk aan de Hofmeijerstraat 8 en de zogenaamde “armenhuisjes” aan de Hofmeijerstraat 1-15 zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor deze panden, in principe gelden dezelfde bouw- en gebruiksvoorschriften als voor andere bebouwing. Bescherming van de monumentale status en de eventuele beperkingen die dit oplevert is geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de voorschriften van het bestemmingsplan.

## 4.9 WEGVERKEERSLAWAAL

Voor de verschillende in en nabij het plangebied gelegen wegen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor een tweetal wijzigingsgebieden in het kader van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vereist is. Het gaat om de volgende wijzigingsgebieden:

- wijzigingsgebied II (Vos de Waelstraat)
- wijzigingsgebied III (Vos de Waelstraat)

Voor wijzigingsgebied II moet een hogere waarde aangevraagd worden als gevolg van de geluidsbelasting van de Vos de Waelstraat (60 dB(A)). Voor wijzigingsgebied III moet eveneens een hogere waarde aangevraagd worden als gevolg van de geluidsbelasting van de Vos de Waelstraat (58 dB(A)).

Voor meer informatie wordt verwezen naar het door SAB opgestelde akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan behoort.

Inmiddels is voor bovengenoemde wijzigingsgebieden II en III een hogere grenswaarde door Gedeputeerde Staten van Overijssel vastgesteld. Het besluit dateert van 12 juli 2004 en is opgenomen in de bijlage.

## 4.10 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 geen routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Doorgaand transport dient de bebouwde kom zoveel mogelijk te vermijden. Echter transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom zijn mogelijk, aangezien er dan geen alternatieve routes zijn. Voor dergelijke transporten dient de kortste route te 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.

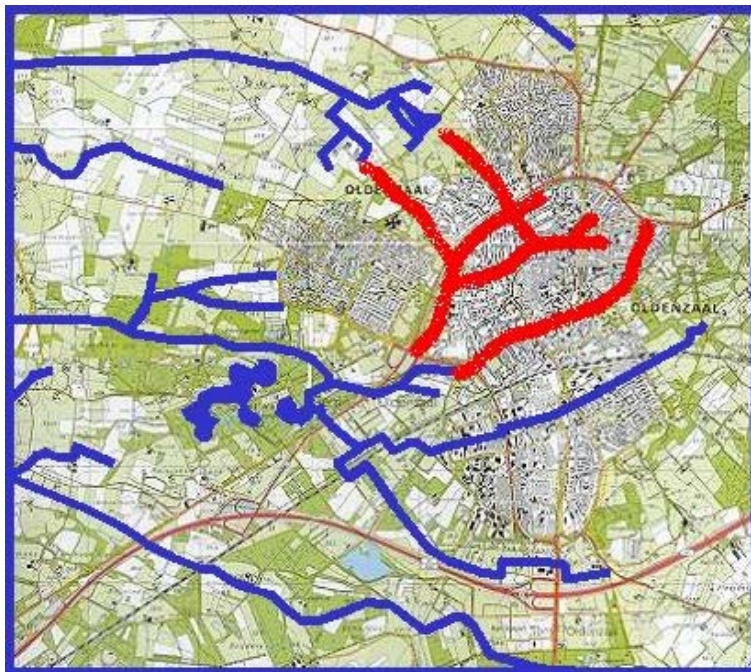
In de directe nabijheid van het plangebied doet zich geen gevaarlijke bedrijvigheid voor, op grond waarvan kan worden gesteld dat vervoer van gevaarlijke stoffen niet plaatsvindt in het plangebied van Meijbree-Haerbroek.

#### 4.11 WATER

De gemeente Oldenzaal is bezig met het opstellen van het Waterplan Oldenzaal. Dit waterplan is een gemeenschappelijk plan van gemeente, waterschap en waterleidingbedrijf, met een lange termijn visie op een duurzame waterhuishouding, met afstemming van beleid en het vaststellen van samenhangende maatregelen voor de korte en lange termijn.

Naast het toepassen van algemene principes voor integraal en duurzaam waterbeheer wordt in het waterplan een aantal strategische keuzes gemaakt en is een eindbeeld geschetst anno 2033.

Waar mogelijk zal de afvoer van schoon water worden gekoppeld met de aanleg van oppervlaktewater in het stedelijk gebied. Naast de gescheiden afvoer van water zijn in het kader van het duurzame waterbeheer maatregelen noodzakelijk zoals het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het creëren van voldoende hemelwaterberging op particulier terrein.



In het Waterplan is een aantal tracés aangewezen die mogelijk kunnen dienen als blauwe dooradering van de bestaande wijken. Hierop zullen in de toekomst eventuele af te koppelen oppervlakken worden aangesloten. De tracés zijn in onderstaande tekening weergegeven.

#### 4.12 ONTWIKKELINGSREGELING

De juridische grondslag voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gegeven op de plankaart en in de voorschriften. Op de plankaart zijn de ontwikkelingslocaties aangegeven met een zoneaanduiding “wijzigingsgebied”. De voor deze gebieden geldende wijzigingsbevoegdheden zijn te vinden in artikel 18. Daarin is opgenomen in welke bestemmingen de binnen de wijzigingsgebieden opgenomen bestemmingen veranderd kunnen worden. Tevens is per wijzigingsgebied aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan om middels wijziging medewerking te

kunnen verlenen aan de verandering van de bestemming. Zo is voor het wijzigingsgebied aan de Haerbroekstraat als voorwaarde opgenomen dat voor dit gebied de beeldkwaliteit als opgenomen in de notitie Herontwikkeling bedrijventerrein Haerbroek, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 13 augustus 2002, behandeld in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer op 4 september 2002. Mede ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid is in de voorschriften een procedurebepaling opgenomen waarin onder meer is vastgelegd dat op de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is.

## 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een consoliderend karakter. Aan de uitvoering daarvan zijn geen kosten verbonden. Voor het deel van het bestemmingsplan waar ontwikkelingen mogelijk zijn of mogelijk worden gemaakt is het uitgangspunt dat de exploitatie kostendekkend moet zijn.

In de nabije toekomst zullen ontwikkelingen in de wijk worden geïnitieerd, zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen. Voor realisatie van deze projecten zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van ISV-subsidies. In de volgende “ISV-ronde” zullen de betreffende projecten worden opgenomen.

## 6 INFORMATIE, INSpraak EN OVERLEG

Op 23 maart 2004 heeft een informatie- c.q. inspraakbijeenkomst plaatsgevonden met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek”. Tevens heeft het voorontwerp van 9 maart 2004 tot en met 6 april 2004 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast zijn in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, twee reacties ontvangen. In dit hoofdstuk zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat, waarna de gemeentelijke reactie is gegeven.

### 6.1 OVERLEG

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

In haar reactie verwijst het Waterschap naar het Waterplan Oldenzaal, waarin enkele blauwe aders zijn aangegeven die ook door het plangebied lopen. Het is het Waterschap onduidelijk of hieraan ruimtelijke aspecten zijn verbonden en op welke wijze een en ander is vertaald in het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften).

#### ***antwoord***

Het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en is grotendeels conserverend van karakter. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de wijzigingsgebieden voorzien. De uitgangspunten van het Waterplan Oldenzaal (waterberging) worden hierin meegenomen. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en de wijzigingsgebieden relatief gering van omvang zijn zal de waterberging vooral ondergronds moeten worden opgelost. De planvoorschriften laten dit toe.

#### ***eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid provincie Overijssel***

De provincie ziet het aktualiseren van de bestemmingsplannen in Oldenzaal als een zeer positieve ontwikkeling.

Behoudens de onderstaande categorie I en II - opmerkingen stemt de provincie in met het plan.

- Artikel 5, lid 2 sub a (categorie II opmerking)

In dit artikel is de hoogte voor de technische ruimte bepaald op 27 meter. Dit is volgens de eenheid aan de hoge kant. Gevraagd wordt om de hoogte aan te passen.

#### ***antwoord***

Het betreft hier de technische ruimte op de vijfde bouwlaag van de Molenkampflat. De hoogte is verlaagd tot 18 meter.

- Artikelen 5 en 6 (categorie 1 opmerking)

Gewezen wordt op het feit, dat aan de Molenstraat een nieuwe woning kan worden gebouwd, alsmede dat binnen de bestemming centrumdoeleinden de winkels op de begane grond met toepassing van een binnenplanse vrijstelling kunnen worden veranderd in een woning. Het plan geeft geen inzicht of er akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

*antwoord*

Omdat er ter plaatse een 30 km/uur regiem geldt is er geen akoestisch onderzoek gedaan. Verder is er bij de Molenstraat sprake van vervangende nieuwbouw. Het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan “Stadstheater e.o.” voorziet in de bouw van deze woning.

Uiteraard zullen nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke eisen inzake geluidwering.

- Artikel 11 (categorie 1 opmerking)

De verwijzing naar de maximale (goot)hoogte, zoals aangegeven op de plankaart ontbreekt. De voorschriften dienen hierop te worden aangepast.

*antwoord*

In artikel 11, lid 2, sub c van de planvoorschriften is deze verwijzing naar de plankaart toegevoegd. Volgens dit voorschrift mogen de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de op de plankaart aangeduide hoogte en goothoogte bedragen.

- Artikel 18

Gevraagd wordt om per wijzigingsgebied een globale raming te maken van de mogelijke (bodem)saneringskosten op basis van de beschikbare onderzoeken, zodat de financiële uitvoerbaarheid op hoofdlijnen kan worden aangetoond (categorie II opmerking).

*antwoord*

Over de bodemkwaliteit zijn slechts beperkte gegevens bekend (historisch onderzoek en verkennende bodemonderzoeken).

Het maken van een globale raming van de mogelijke saneringskosten, zoals gevraagd heeft daarom weinig zin. Voorzover wij dit op dit moment kunnen inschatten zullen eventuele toekomstige bodemsaneringskosten geen onoverkomelijke hindernis vormen om te komen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Nu in het bestemmingsplan zal worden gewaarborgd, dat het plan pas mag worden gewijzigd als de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en de eventuele bodemsaneringskosten ten laste komen van de ontwikkelende marktpartij achten wij dit in dit stadium voldoende.

- Gewezen wordt op het feit, dat voor de wijzigingsgebieden I, III en IV een hogere grenswaarde moet zijn vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan (categorie I opmerking).

*antwoord*

Voor deze wijzigingsgebieden is inmiddels een hogere grenswaarde door gedeputeerde staten van Overijssel vastgesteld.

- Het is wenselijk om voor wijzigingsgebied III in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 18, lid 4 planvoorschriften) een bestemmingscategorie op te nemen (categorie I opmerking).

*antwoord*

Inderdaad is dit een omissie in het plan. Alsnog is in de voorschriften opgenomen, dat de bestemming van het gebied mag worden gewijzigd in de bestemming wonen, categorieën W3, W4 en W5.

## 6.2 INSPIRAKREACTIES

Voorzover de reacties betrekking hebben op de wijzigingsgebieden zijn deze in het onderstaande gebundeld en per wijzigingsgebied behandeld.

### ***wijzigingsgebied II Stadstheater, Haverstraat en omgeving***

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

- a De heer A.J.M. Agterbos, Bentheimerstraat 7a te 7573 CW Oldenzaal

#### *samenvatting reactie:*

- 1 Aantasting van het woongenot door vermindering van zonlicht en lucht in met name de winterperiode;
- 2 Waardedaling van de woning;
- 3 Het voormalig hotel De Zon dient als beeldbepalend gebouw te blijven gehandhaafd;
- 4 Het perceel Haverstraat 7 is als W3 aangemerkt; dit moet zijn W2;
- 5 Het perceel Bentheimerstraat 5 is zonder medeweten van de eigenaar opgenomen in het wijzigingsgebied.

*antwoord*

- 1 Het bestemmingsplan laat toe, dat het plan wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van (zorg) woningen in vijf bouwlagen en maatschappelijke dienstverlening. Het aantal bouwlagen is een afgeleide van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunt bij de toekomstige planontwikkeling is dat op een verantwoorde wijze wordt aangesloten op de omringende bebouwing. De bouwhoogte zal daarbij variëren van drie tot incidenteel vijf bouwlagen. De woning van betrokkene ligt op ongeveer 30 tot 40 meter van het wijzigingsgebied. Aangenomen mag worden dat de toekomstige nieuwbouw in dit gebied geen nadelige gevolgen zal hebben voor de zon- en daglichttoetreding in woning en tuin.
- 2 Voorzover betrokkene vreest voor een waardedaling van zijn woning kan hij te zijner tijd een verzoek tot planschadevergoeding, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad indienen.
- 3 Over het handhaven van het voormalige hotel De Zon als beeldbepalend gebouw zegt de toelichting van het bestemmingsplan het volgende “*Indien mogelijk zou bij de nieuwe invulling het karakteristieke, witte pand van hotel De Zon behouden kunnen blijven. Een reguliere woonfunctie ligt hier minder voor de hand omdat de plek op een splitsing van wegen ligt. Dienstverlenende functies en/of maatschappelijke functies zijn meer passend.*” Het bestemmingsplan laat handhaving toe. Of het pand ook daadwerkelijk behouden kan blijven hangt af van de toekomstige invulling van dit wijzigingsgebied, waarbij ook de bouwkundige staat van het pand een rol speelt. Voor de goede orde zij opgemerkt, dat het pand niet is aangemerkt als een monument en ook niet is opgenomen in de inventarisatie jongere bouwkunst.

- 4 De bestaande woningen Haverstraat 5 en 7 kennen inderdaad geen drie, maar hooguit twee bouwlagen. De woningen zijn verworven door de gemeente ten behoeve van een herontwikkeling in relatie tot het project Stadstheater e.o.. Met het bouwbedrijf Tijdhof-Hobema zijn inmiddels afspraken gemaakt over nieuwe bebouwing in de vorm van gestapelde woningen in drie bouwlagen. Deze bouwhoogte is afgestemd op de herinrichting rondom het stadstheater (begrenzing plein). De bestaande bouwlagen op te nemen in het bestemmingsplan is in dit bijzondere geval niet juist, omdat de woningen gedeeltelijk al zijn wegbestemd in het bestemmingsplan "Stadstheater e.o." (de bestemming parkeerterrein). Hiermee is gedeeltelijk al geanticipeerd op de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.
- 5 De ligging van het pand Bentheimerstraat 5 in het wijzigingsgebied heeft op zichzelf geen nadelige gevolgen. Het pand is evenals de naastgelegen woningen bestemd tot wonen in twee bouwlagen. De opname van het perceel in het wijzigingsgebied komt voort uit het feit, dat dit perceel mogelijk kerwijs deel zou kunnen uitmaken van de herontwikkeling in dit gebied. Het te zijner tijd daadwerkelijk betrekken van dit perceel bij deze herontwikkeling kan uiteraard alleen plaatsvinden met instemming van de eigenaar.

Voorgesteld wordt om deze inspraakreactie niet over te nemen.

- b De heer F.M. van 't Rood, Molenstraat 31 te 7573 BJ Oldenzaal

*samenvatting reactie*

- 1 Betrokkene zou graag zien dat het oude gedeelte van het voormalige hotel De Zon behouden zou blijven;
- 2 De bestemmingscategorie W3 voor de woningen Haverstraat 5 en 7 is onjuist;
- 3 Aantasting van privacy en daaruit voortvloeiende gevolgen als gevolg van hoogbouw rond zijn woning.

*antwoord*

- 1 Zoals wij hiervoor onder punt 3 al aangaven laat het bestemmingsplan handhaving toe. Het daadwerkelijke behoud hiervan hangt af van de toekomstige invulling van het wijzigingsgebied, waarbij ook de bouwkundige staat van het pand een rol speelt.
- 2 Deze woningen kennen inderdaad geen drie, maar hooguit twee bouwlagen. De woningen zijn verworven door de gemeente ten behoeve van een herontwikkeling in relatie tot het project Stadstheater e.o. Met het bouwbedrijf Tijdhof-Hobema zijn inmiddels afspraken gemaakt over nieuwe bebouwing in de vorm van gestapelde woningen in drie bouwlagen. Deze bouwhoogte is afgestemd op de herinrichting rondom het stadstheater (begrenzing plein). De bestaande bouwlagen op te nemen in het bestemmingsplan is in dit bijzondere geval niet juist, omdat de woningen gedeeltelijk al zijn wegbestemd in het bestemmingsplan "Stadstheater e.o." (de bestemming parkeerterrein). Hiermee is gedeeltelijk al geanticipeerd op de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De woning van betrokkene ligt op ongeveer 25 meter van het bouwvlak; een afstand die voldoende is om geen nadelige gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding in de woning te hebben.

- 3 Het bestemmingsplan laat toe, dat het plan wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van (zorg)woningen in vijf bouwlagen en maatschappelijke dienstverlening. Het aantal bouwlagen is een afgeleide van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunt bij de toekomstige planontwikkeling is dat op een verantwoorde wijze wordt aangesloten op de omringende bebouwing. De bouwhoogte zal daarbij variëren van drie tot incidenteel vijf bouwlagen. De woning van betrokkene is een beeldbepalend gebouw, waarmee bij de toekomstige invulling van dit gebied terdege rekening zal worden gehouden.
- c Rentmeesterskantoor Kooiker b.v., namens Reerink b.v., Haverstraat 10 te 7573 GK Oldenzaal

*samenvatting reactie*

- 1 Gevraagd wordt om de bouwhoogte van het pand Haverstraat 10 in overeenstemming te brengen met de op 30 juni 1998 afgegeven bouwvergunning;
- 2 Reerink wil verder het perceel Haverstraat 10 en het zgh. Welkoopgebied graag opgenomen zien in het wijzigingsgebied ten behoeve van winkels op de begane grond en gestapelde woningbouw in totaal zes bouwlagen.

*antwoord*

- 1 De bouwhoogte van het pand Haverstraat 10 wordt in overeenstemming gebracht met de eerder afgegeven bouwvergunning.
- 2 Het functionele streefbeeld De Meijbree-Haerbroek voorziet een herontwikkeling in woningbouw langs de Haverstraat. Opname van het perceel Haverstraat 10 in het wijzigingsgebied past in dit beeld, met dien verstande dat op de begane grond alleen woningbouw en geen winkelvestiging zal worden toegelaten en het aantal bouwlagen beperkt blijft tot vijf. Omdat deze locatie niet of nauwelijks ontwikkeld kan worden zonder hierbij het naastgelegen Welkoopterrein te betrekken achten wij opname van dit terrein in het wijzigingsgebied eveneens aanvaardbaar.

- d Woonmaatschappij WBO, Postbus 16 te 7570 AA Oldenzaal

*samenvatting reactie*

De Woonmaatschappij vraagt om de detailhandelsmogelijkheden in het pand De Wieken aan de Molenstraat te handhaven.

*antwoord*

Tot voor kort was in het pand de zgh. Welkoopwinkel met een assortiment in tuin- en dierbenodigdheden en gereedschap gevestigd. Vanwege een faillissement staat de winkelruimte leeg. Het vigerende uit 1963 daterende Uitbreidingsplan in Onderdelen De Meijbree kent aan het perceel de bestemming Handel en Nijverheid II toe. Gronden met deze bestemming mogen niet worden gebruikt voor detailhandel. Wel kan vrijstelling worden verleend voor de verkoop van goederen, niet zijnde voedings- en/of genotmiddelen, waarvan de verkoop in woonbuurten en winkelcentra ongewenst is, zoals milieuverstorende en volumineuze goederen. De Welkoopwinkel is ontstaan uit de vroegere boerenbond, waarin als nevenactiviteit detailhandel werd uitgeoefend. Omdat het in bestemmingsplannen niet is toegestaan een onder-

scheid in soorten detailhandel te maken (bijvoorbeeld food en non-food) vinden wij, dat deze inspraakreactie niet zonder meer moet worden overgenomen. Voorgesteld wordt de bestemming maatschappelijke doeleinden te handhaven en op de plankaart een aanduiding te plaatsen “detailhandel tot een bvo van 1.500 m2 in tuin- en dierbenodigdheden, alsmede gereedschap toegestaan”.

### **wijzigingsgebied III Oliemolenstraat en omgeving**

#### *samenvatting reactie*

Een schriftelijke inspraakreactie is ontvangen van de heer H. de Boer, Zuivelstraat 26 te 7573 CE Oldenzaal, namens meerdere bewoners van de Zuivelstraat, de Potskampstraat en de Bentheimerstraat. De reactie richt zich tegen het aantal bouwlagen in dit gebied (3 en 4 bouwlagen met een hoogteaccent van 5-6 bouwlagen. De bewoners ervaren dit als aantasting van hun woongenot, aantasting van de flora en fauna, waardevermindering van hun woningen, toename van de parkeerintensiteit en aantasting van het leefmilieu. De bewoners pleiten voor laagbouw in de vorm van twee bouwlagen met kap.

#### *antwoord*

*“De Vos de Waelstraat, Oliemolenstraat en Bleekstraat zijn belangrijke ontsluitingswegen op stedelijk niveau. Om deze functie te accentueren en de wegen te begeleiden is forse bebouwing in meerdere lagen hier het streven. Concreet voor de Vos de Waelstraat en omgeving is de visie:*

- *De straat duidelijk begeleiden door middel van stedelijke bebouwing;*
- *Aan de oostzijde van de Vos de Waelstraat kan op een aantal plaatsen bebouwing in meerdere lagen gerealiseerd worden om de gewenste begeleiding vorm te geven. Het gaat om voorzieningen of kantoren op de begane grond met daarboven woningbouw in meerdere lagen. Op de locatie voormalige Opelgarage is bebouwing van 3 a 4 lagen passend aan de zijde van de Vos de Waelstraat en aan de zijde van de Potskampstraat. Op de hoek van beide straten is een extra laag mogelijk als ruimtelijk accent. De noordelijk ervan gelegen locatie kan op een zelfde wijze worden bebouwd.”* Aldus het ruimtelijk en functioneel streefbeeld dat voor het gebied Meijbree-Haerbroek is opgesteld.

De bedoeling hiervan is om deze hoofdontsluitingsroute stedenbouwkundig te versterken. De bouwmassa is daarom gerelateerd aan de Vos de Waelstraat en is niet gericht op de achterliggende woonbuurt, die bestaat uit laagbouw in de vorm van twee bouwlagen met kap.

De keuze voor gestapelde bebouwing op deze locatie is kortom een principiële. Een kostendekkende exploitatie, zoals de bewoners schrijven, is - uiteraard - niet het uitgangspunt geweest.

Zoals u weet werkt BAM Woningbouw te Deventer voortvarend aan de ontwikkeling van een woongebouw op deze locatie. Het bedrijf hanteert hiervoor de volgende uitgangspunten:

- Een markant gebouw in baksteen met een warm kleurgebruik en afgestemd op de Oldenzaalse situatie;
- Directe oriëntatie van de woningen op de openbare weg (geen inpandige ligging);
- Ten hoogste vier bouwlagen aan de Vos de Waelstraat;

- Ten hoogste drie bouwlagen aan de Potskampstraat (de nieuwbouw sluit hiermee aan op de bestaande bebouwing van twee lagen met kap);
- Een extra laag op de hoek Vos de Waelstraat/Potskampstraat als ruimtelijk accent;
- De bebouwingslijn Vos de Waelstraat wegbegeleidend;
- De bebouwingslijn Potskampstraat afstemmen op de bestaande voorgevellijn;
- De bouwdiepte ten hoogste 17 meter;
- De zijdelingse perceelsafstand ten minste 3 meter.

De toegelaten bouwhoogte en de afstand tot de woonpercelen aan de zuidzijde van 80 tot 100 meter is in een binnenstedelijke situatie als de onderhavige alleszins aanvaardbaar. Van een onevenredige aantasting van het woongenot en het leefmilieu is - mede gelet op de orientatie van de woningen op de openbare weg - geen sprake. Het wonen in een stedelijke omgeving met verschillende functies op korte onderlinge afstanden brengt onvermijdelijk veranderingen in de woonomgeving met zich mee. Enige hinder en verminderde privacy zijn inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving.

Inzake de flora en fauna merken wij op dat op de te ontwikkelen locatie geen groen aanwezig is. Op het aangrenzende scouting-terrein zijn wel enige houtopstanden aanwezig, maar deze worden niet aangetast. Verder is uitgangspunt bij deze ontwikkeling, dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien (34 appartementen met 40 parkeerplaatsen op eigen terrein en 7 langsparkeerplaatsen langs de Potskampstraat).

Resumerend wordt voorgesteld het aantal bouwlagen in het wijzigingsgebied tot ten hoogste 5 lagen te begrenzen.

### ***wijzigingsgebied VI - Oostwal 19***

#### ***samenvatting reactie***

Meerdere bewoners rond dit perceel hebben gereageerd. De insprekers zijn het niet eens met de bouwmogelijkheid van drie bouwlagen met kap. Zij vrezen dat dit ten koste gaat van het woongenot c.q. aantasting van de privacy, en vermindering van licht en luchttoetreding tot hun woningen/tuinen.

#### ***antwoord***

Dit wijzigingsgebied ligt aan het singelpark, dat een stedelijke groenzone rond de oude binnenstad vormt. In de stedenbouwkundige structuur is het wenselijk deze groenzone met een stedelijke wand te begrenzen. Rondom het singelpark is al bebouwing aanwezig in drie/vier bouwlagen en incidenteel zes bouwlagen. Vanuit de stedenbouwkundige optiek is op deze locatie nieuwbouw in drie bouwlagen met kap in de vorm van eengezinswoningen of appartementen niet alleen wenselijk, maar ook aanvaardbaar. De afstand tot de achterliggende woningen van 35 tot 40 meter maakt een zorgvuldige inpassing hiervan mogelijk. Bij de ontwikkeling van een bouwplan op deze locatie zal in hoogte en vormgeving nadrukkelijk hiernaar moeten worden gezocht. Middelen hiervoor zijn onder meer de woningorientatie en de benadering op de singelpark, bouwdiepte en bijvoorbeeld de derde bouwlaag deels in kapvorm uit te voeren. Hiermee kunnen voldoende garanties worden geboden voor een aanvaardbaar woongenot in een stedelijke omgeving. Ter borging hiervan wordt voorgesteld in de wijzigingsregels op te nemen, dat de privacy van de

bewoners van de langs de Vos de Waelstraat, Monnikstraat en Oostwal gelegen woningen in de bouwkundige detaillering van de zij- en achtergevels dient te worden gewaarborgd.

Voorgesteld wordt om - met inachtneming hiervan - de inspraakreacties niet over te nemen.

***wijzigingsgebied VIII - locatie Haerbroekstraat***

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

- a De heer H.A. Egberink, Hogelandstraat 9 te 7573 CK Oldenzaal

***samenvatting reactie***

Betrokkene merkt op dat de grens van het wijzigingsgebied ter hoogte van de percelen Hogelandstraat 9 t/m 17 loopt over gronden, die deze bewoners in bezit hebben. Hij vindt dat met de begrenzing van het wijzigingsgebied hiermee rekening moet worden gehouden.

***antwoord***

De grens van het wijzigingsgebied is afgestemd op de geldende bedrijfsbestemming. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming, zodat de strook grond die mogelijk niet aan het te verplaatsen bedrijf “De Monnik” toebehoort, maar aan de bewoners van de achterliggende woningen terecht in het wijzigingsgebied is opgenomen. Bestemmings-technisch is het in dit geval niet relevant aan wie deze grond toebehoort; deze grond zal - wie dan ook de eigenaar/bezitter hiervan is - een woonbestemming behoren te krijgen. Bij de ontwikkeling van een bouwplan voor deze locatie is dit aspect uiteraard wel een punt van aandacht. Een concreet bouwplan is overigens bouwplan is overigens nog niet ontwikkeld. Wel is een ideeënschets gemaakt met als doel inzicht te verkrijgen in de bouw- en verkavelingsmogelijkheden (vingeroeffening).

Voorgesteld wordt om deze inspraakreactie niet over te nemen.

- b Familie Jansink, Bentheimerstraat 80 te 7573 EB Oldenzaal

***samenvatting reactie***

De familie reageert op de ideeënschets, waarin:

- een fiets/voetpad tussen de Haerbroekstraat en de Bentheimerstraat is voorzien; in par. 3.1.4.2 (speelvoorzieningen) wordt geconstateerd dat de afwezigheid van speelvoorzieningen niet als een gemis wordt ervaren; het streven naar een een langzaamverkeersvervinding ter ontsluiting van een centrale speel- of groenvoorziening (par. 4.4.7) heeft daarom geen draagvlak;
- kort op de zuidelijke perceelsgrens woningbouw is geprojecteerd.

De familie spreekt haar zorg over deze ontwikkelingen, die haar privacy teniet zullen doen, uit.

*antwoord*

De schets geeft slechts een mogelijke invulling van het gebied weer en is bedoeld als vingeroefening ten behoeve van de verkavelingsmogelijkheden. Het trace van het fiets/voetpad is derhalve geen vaststaand gegeven. In de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie is het uitgangspunt gehanteerd om een langzaam-verkeersverbinding of woonstraatje te creëren tussen de Haerbroekstraat en de Bentheimerstraat (de op 13 augustus 2002 vastgestelde notitie “Herontwikkeling bedrijventerrein Haerbroek Uitgangspunten en doelstellingen”. Deze verbinding heeft met name een ontsluitingsfunctie bij een ontwikkeling van “het binnenterrein”. Een tweezijde ontsluiting heeft hierbij de voorkeur boven een enkelzijde. Of er een verbinding en zo ja waar de plaats waar deze komt is derhalve in grote mate afhankelijk van de uiteindelijke verkavelingsvorm van het binnenterrein. Voorzover het tot een concrete planvorming voor dit terrein komt zal uiteraard zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woonomgeving.

Voorgesteld wordt om aan deze inspraakreactie niet tegemoet te komen.

c De heer G.J.A.H. Wiggemans, Bentheimerstraat 54 te 7573 EA Oldenzaal

*samenvatting reactie*

Betrokkene verwacht, dat de bedrijvenbestemming (aannemersbedrijf), die aan het aangrenzende perceel is toegekend wordt veranderd in een woonbestemming.

*antwoord*

Op het achterste deel van het perceel Bentheimerstraat 52 is al meer dan veertig jaar een aannemersbedrijf gevestigd. Het bedrijf beschikt over een actuele milieuvergunning. Klachten over het bedrijf zijn niet bekend.

Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is het vastleggen van het huidige ruimtegebruik in de buurt. Dit betekent, dat dit gebruik positief dient te worden bestemd, tenzij aangenomen mag worden dat dit gebruik op korte termijn zal zijn beëindigd dan wel de gemeente bereid is het betreffende pand/perceel te verwijderen.

Het gemeentelijk beleid is niet gericht op het actief saneren c.q. verplaatsen van niet-milieuhinderlijke bedrijven, zoals dit aannemersbedrijf. Wel is de gemeente bereid mee te werken aan het op verzoek van het bedrijf verplaatsen hiervan naar een bedrijventerrein. Met het oog hierop is het bedrijfsperceel opgenomen in het wijzigingsgebied. Omdat de verplaatsing van het bedrijf voorlopig niet te verwachten is dient het bedrijfsperceel positief te worden bestemd.

Voorgesteld wordt om deze inspraakreactie niet over te nemen.

Daarnaast zijn de volgende inspraakreacties ontvangen.

***De heer R. Oude Scholten, Molenstraat 22 te 7571 CN Oldenzaal****samenvatting reactie*

Betrokkene vraagt om een deel van het achter de bestaande winkel gelegen perceel ook tot winkel te bestemmen. Verder vraagt hij om de bouwhoogte op het achterter-

rein te verhogen van 3 naar 4 meter, zodat beter op de bestaande bebouwing kan worden aangesloten.

#### *antwoord*

Het geldende bestemmingsplan Molenkamp eo bestemt het aan de Molenstraat gelegen perceelsgedeelte voor winkel met bovenwoningen en het daarachter gelegen gedeelte voor bedrijfsdoeleinden (ambachtelijke en verzorgende bedrijven met een duidelijke bedrijfsmatige relatie tot de aangrenzende winkelbestemming). Hiervoor is destijds (medio 1983) gekozen om enerzijds medewerking te kunnen verlenen aan de uitbreiding van een winkelpand van een fotograaf met een studio en werkplaats op het achterliggende erf en anderzijds een ongewenste verdere uitbreiding van detailhandel te voorkomen. Dit laatste is nog steeds aktueel. De Detailhandelsstructuurvisie zegt hierover het volgende:

*“Er is geen aanleiding het aanbod in de binnenstad sterk uit te breiden. Dit geldt zowel voor de voedings- en genotmiddelen als voor de duurzame en overige goederen. Indicatieve berekeningen geven aan dat de omzetten per m2 niet boven het landelijk gemiddelde liggen. Ook is er (nog) relatief veel leegstand in het centrum. Eventuele uitbreidingen worden bij voorkeur benut ter versterking van de bestaande structuur en derhalve ingepast binnen het kernwinkelgebied.” (pagina’s 19 en 20 Detailhandelsstructuurvisie)*

Binnen de gekozen bestemmingsplansystematiek kan aan deze reactie grotendeels worden tegemoet gekomen. In de planvoorschriften is namelijk expliciet verwoord, dat de verkoopvloeroppervlakte per winkelvestiging niet meer mag bedragen dan de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande verkoopvloeroppervlakte. Voorgesteld wordt daarom om het gehele perceel te bestemmen tot winkel en als bouwblok hierbinnen het bestaande winkelpad aan te merken, waarbij de bouwhoogte van het achterste deel van de bestaande bebouwing op 4.00 meter wordt bepaald.

Voorgesteld wordt om aldus gedeeltelijk aan deze inspraakreactie tegemoet te komen.

#### ***Drs. H.E. Winkelman Juridisch Adviesbureau b.v., Postbus 307 te 5240 AH Rosmalen, namens Nijhuis Beheer b.v. en Vossnij Vastgoed Denekamp b.v. te Denekamp samenvatting reactie***

- a De bestemming “centrumdoeleinden”, waarin o.a. detailhandel is toegelaten, kent in rechte 10% uitbreiding toe, terwijl de bestemming “winkel” deze uitbreiding slechts na een binnenplanse vrijstelling toestaat; betrokkene vraagt zich af waarop dit onderscheid is gebaseerd.
- b Gevraagd wordt om aan hun winkelvestiging, waarin de Lidl-supermarkt is gevestigd, een reële uitbreidingsmogelijkheid toe te kennen.
- c Gevraagd wordt waarom een aanmerkelijk deel van de bestemming “bedrijfsdoeleinden, ambachtelijke bedrijven” van het naastgelegen pand is komen te vervallen, alsmede waarom het aantal bovenwoningen is beperkt tot het bestaande aantal bovenwoningen.
- d Gevraagd wordt - onder verwijzing naar de hogere bouwvolumes van Aldi en Scapino - om de bouwhoogte op het achtererf te verhogen tot in ieder geval de feitelijke bouwhoogte van 4.00 meter.
- e Onder verwijzing naar paragraaf 4.4.3 wordt opgemerkt, dat de plantoelichting

geen inzicht biedt of de parkeerproblematiek ter plaatse van het stadstheater is opgelost.

- f Het in wijzigingsgebied I mogelijk maken, dat bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied worden verplaatst is strijdig met het concentratiebeleid.
- g Gevreesd wordt voor nadelige exploitatiemogelijkheden van hun eigendommen, indien in wijzigingsgebied V woningbouw wordt gerealiseerd; gewezen wordt op de geluidbelasting als gevolg van bevoorrading en auto's van winkelend publiek.

*antwoord*

- a Abusievelijk is binnen de bestemming centrumdoeleinden in rechte 10% uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak toegestaan, terwijl dat binnen de bestemming winkels slechts na het toepassen van een binnenplanse vrijstelling kan worden toegestaan, mits deze uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningenstructuur in het plangebied. Voorgesteld wordt om deze ommissie te herstellen door deze 10% uitbreidingsmogelijkheid ook binnen de bestemming centrumdoeleinden onder de vrijstellingen te plaatsen. Wij gaan er van uit, dat de vraag van betrokkene om de bestemming winkels te wijzigen in centrumdoeleinden hiermee niet langer actueel is.
- b In het verleden is geweigerd aan de uitbreiding van de winkel, waarin voorheen de EDAH-supermarkt was gevestigd, mee te werken. De toelichting van het uit 1983 daterende bestemmingsplan Molenkamp e.o. zegt hierover het volgende. *“De vestiging van een supermarkt op het binnenterrein en de bijbehorende parkeergelegenheden zijn in dit plan als bestaande zaken geaccepteerd en dus als bestemmingen vastgelegd. Evenwel zodanig dat geen verdere uitbreiding meer kan plaatsvinden.”*  
Met de vestiging van de Lidl-supermarkt in deze winkel zijn vanuit het detailhandelsbeleid de beletselen om medewerking aan een (beperkte) uitbreiding te verlenen weggenomen. Samen met de Aldi richt de Lidl zich op het lage marktsegment en hebben uitbreidingen van deze supermarkten geen effecten op de winkelstructuur als geheel, waardoor vanuit het detailhandelsbeleid gereedeneerd aan een uitbreiding van deze supermarkten kan worden meegewerkt. In hoeverre er uit een oogpunt van ruimtelijke ordening daadwerkelijk medewerking kan worden verleend is afhankelijk van meerdere factoren (ruimtelijke inpassing, parkeerbehoefte e.d.). Duidelijk is in ieder geval dat het geldende bestemmingsplan Molenkamp e.o. zich verzet tegen een verdere uitbreiding van de supermarkt, terwijl het voorliggende bestemmingsplan via een binnenplanse vrijstelling 10% uitbreiding mogelijk maakt. In beginsel kan hiermee volgens ons worden volstaan. Het voorliggende plan heeft namelijk een planmethodiek, die in twee lagen kan worden onderscheiden, te weten een bestemmingslaag en een ontwikkelingslaag. De bestemmingslaag beslaat het gehele plangebied en legt het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing vast. Over het algemeen zijn aan de verschillende functies in het plangebied geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Alleen aan horecabedrijven en winkels wordt via een binnenplanse vrijstelling een voorwaardelijke 10% uitbreiding mogelijk gemaakt; dit om het deze bedrijven mogelijk te maken om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen binnen hun branche. De ontwikkelingslaag beschrijft de in het plangebied toelaatbare ruimtelijke ontwikkelingen. Deze tweede laag beschrijft alleen de op dit moment voorziene ontwikkelingen, die

waarschijnlijk binnen de planperiode van tien jaar zullen worden gerealiseerd en waarvan duidelijk is dat de gemeente hieraan in beginsel mee wil werken. Uiteraard is deze laag niet uitputtend en betekent het ook niet dat buiten deze wijzigingsgebieden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, maar grootschaliger ontwikkelingen dan een enkele winkeluitbreiding buiten de wijzigingsgebieden worden hieraan wel getoetst; dit om recht te doen aan de gemeentelijke sturingsfunctie op het gebied van de ruimtelijke ordening (o.a. in relatie tot het woningbouwprogramma). Wij vinden, dat in beginsel hiermee kan worden volstaan. Wij vinden namelijk, dat op de eerste plaats van bedrijven c.q. ontwikkelaars mag worden verwacht dat zij nieuwe ontwikkelingen aan de gemeente kenbaar maken. Pas daarna is het aan de gemeente om deze ontwikkelingen op te nemen in het bestemmingsplan. Van de gemeente mag niet worden verwacht, dat zij voor de in het plangebied voorkomende bedrijven de ontwikkelingsmogelijkheden inschat. Kortom het is aan betrokkenen om de gemeente te informeren over hun wensen, waarna een en ander pas in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Overigens verbaast ons deze reactie enigszins. In uw voorstel 11 december 2003 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stadstheater en omgeving is het volgende geschreven:

*“Ook voor betrokkenen (Nijhuis Beheer bv en Vossmij Vastgoed Denekamp bv) geldt, dat als zij daadwerkelijk van plan zijn hun winkelpand ten behoeve van de Lidl supermarkt uit te breiden, zij niet hoeven te wachten op de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie en op het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek. Dat betrokkenen al een groot aantal jaren met de gemeente in overleg zijn over het uitbreiden van dit winkelpand is overigens onjuist.”*

De enige reactie die wij hierop ontvingen is de mededeling in deze inspraakreactie, dat betrokkenen momenteel (april 2004) een schetsplan van de wenselijk geachte uitbreiding vervaardigen, die zij graag op korte termijn zouden willen bespreken. Dit schetsplan heeft ons (nog) niet bereikt. Het lijkt er op dat betrokkenen wel de gemeentelijke medewerking aan uitbreidingsplannen van derden, zoals Aldi/Scapino bekritisieren, maar verzuimen om zelf met initiatieven te komen, terwijl dit toch wel een eerste vereiste is om te komen tot gemeentelijke medewerking. Het wachten op een uitnodiging voor een overleg hierover is bijzonder. Het is volgens ons aan betrokkenen om, evenals Aldi/Scapino, zelf initiatieven te nemen (een bouwplan ontwikkelen en dit aan de gemeente voor te leggen). De overheid is op dit punt voorwaardenscheppend, maar niet initiërend.

- c Voor het antwoord op de vraag naar de bestemming “bedrijfsdoeleinden, ambachtelijke bedrijven” verwijzen wij u naar het antwoord op de inspraakreactie van de heer R. Oude Scholten, Molenstraat 22. Het aantal bovenwoningen hebben wij inderdaad beperkt tot het bestaande aantal bovenwoningen. Dit past binnen de gekozen plansystematiek, waarbinnen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing is vastgelegd.
- d Paragraaf 4.4.3 is enigszins ongelukkig geformuleerd. Er is in het gebied Ootmarsumsestraat-Haverstraat-Bentheimerstraat een parkeerdruk aanwezig. Door de ontwikkeling rond het stadstheater (aanleg gezamenlijk parkeerterrein), zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “Stadstheater” zal deze parkeerdruk afnemen. Ook de verkeersproblematiek op de Ootmarsumsestraat zal hiermee worden opgelost. De passage over het in de toekomst mogelijk vrijkomen van het pand van de Aldi wordt geschrapt.

- e Het mogelijk maken dat bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied worden verplaatst naar het wijzigingsgebied I moet op de eerste plaats in overeenstemming zijn met de detailhandelsstructuurvisie. De stelling van betrokkenen dat dit in strijd is met het concentratiebeleid gaat derhalve niet op. Overigens is verplaatsing van de supermarkt C 1000 niet langer aktueel, zodat deze mogelijkheid zal worden geschrapt.
- f De invulling van het wijzigingsgebied V met wonen zal in beginsel niet leiden tot een verzwaren van de eisen voor de inrichting c.q. de bestaande bedrijfsvoering van de Lidl-supermarkt. De huidige mogelijkheden c.q. de toelaatbare geluidbelasting worden bepaald door de bestaande woningen. Overigens vinden wij betrokkenen op dit onderdeel niet consequent in hun opvatting. Immers in hun reactie onder punt c pleiten zij er voor het aantal woningen te vergroten, omdat “deze beperkingen strijdig zijn met een zuinig en duurzaam ruimtegebruik in een stedelijk gebied”, terwijl zij in het naastgelegen wijzigingsgebied V bevreesd zijn voor de exploitatiemogelijkheden van hun eigendommen.

***Hotel Het Landhuis, Bentheimerstraat 118 te Oldenzaal***

- 1 De heer J. Oolderink, Bentheimerstraat 118 te 7573 EC Oldenzaal

De heer Oolderink heeft een toekomstvisie opgesteld, die als inspraakreactie geldt. Deze toekomstvisie gaat uit van de versterking van de hotelfunctie en zal een kwaliteit “inhaalslag” inhouden.

***samenvatting reactie***

- De huidige kamers voldoen niet aan de huidige hotelclassificatie (kamers zijn te klein en de voorzieningen niet meer up to date). Deze kamers moeten derhalve worden vergroot. Omdat vergroting tot gevolg heeft, dat het aantal kamers verminderd zullen er nieuwe kamers moeten worden gebouwd. Vergroting van de capaciteit is uitdrukkelijk niet aan de orde;
- Ten behoeve van het avondentertainment dat de gasten wordt geboden is het hotel genoodzaakt ondersteunende functies voor opslag van decors, omkleedruimtes voor artiesten te realiseren (gedacht wordt aan gedeeltelijke onderkeldering);
- Het hotel heeft een lounge en receptie;
- Op de begane grond zijn extra (aangepaste) toiletgroepen nodig;
- Indien medewerking wordt verleend aan deze kwaliteitsimpuls is betrokkene bereid een beperkende horecabestemming (hotel) te aanvaarden.

- 2 De families Kronenburg en Nieuwenhuis, p/a Bentheimerstraat 114 te 7573 EC Oldenzaal

***samenvatting reactie***

- Waarop is de 10%-uitbreidingsmogelijkheid gebaseerd (landelijke normering of specifiek op deze locatie afgestemd)?
- Wat is de peildatum van de genoemd 900 m<sup>2</sup> “huidige bebouwingsoppervlak”?

- Naast de hotelfunctie heeft Het Landhuis ook een horecafunctie (cafe-biljartcentrum en zalencentrum met een intensiever gebruik). De huidige horecafunctie veroorzaakt weinig overlast. De overige horeca-activiteiten zorgen daarentegen regelmatig voor parkeerproblemen. Betrokkenen willen graag heldere grenzen tussen beide activiteiten.

*antwoord*

Hotel Het Landhuis ligt in een woonbuurt en heeft met een oppervlakte van 900 m<sup>2</sup> (peildatum augustus 2003) een behoorlijke omvang. De huidige bedrijfsvoering is vooral gericht op het verblijf van ouderen (periode april - oktober). Daarnaast biedt het hotel onderdak aan enkele verenigingen (carnavalsvereniging en biljartclub). Hieruit volgen verschillende evenementen. Met name bij de activiteiten van de carnavalsvereniging bestaat kans op overlast (parkeerproblemen).

Van een substantiele uitbreiding van het hotel kan daarom geen sprake zijn. Alleen als er sprake is van een modernisering van de hotelfunctie kan er sprake zijn van enige uitbreiding; dit om het verlies aan hotelkamers op te vangen. De overige aanpassingen dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gevonden.

Voorgesteld wordt om aan deze inspraakreacties in zoverre tegemoet te komen, dat:

- De 10% uitbreidingsmogelijkheid als binnenplanse vrijstelling ten behoeve van de uitbreiding van het hotel zal worden gehandhaafd;
- De overige aanpassingen, zoals ruimte ten behoeve van avondentertainment en lounge/receptie binnen de bestaande bebouwing moeten worden gevonden.

**Architectenburo Koop, Hofmeijerstraat 17 te 7571 CH Oldenzaal**

*samenvatting reactie*

Gevraagd wordt om de bestemming van het pand Poortstraat 80 te verruimen tot kantoor.

*antwoord*

In dit pand is sinds kort een kantoor gevestigd. Ten tijde van de inventarisatie was hierin nog een fysiotherapiepraktijk gevestigd; vandaar de bestemming “maatschappelijke doeleinden”.

Voorgesteld wordt aan het pand een kantoorbestemming toe te kennen overeenkomstig het huidige gebruik.

**Dr. Kwee, Kruisstraat 6**

*samenvatting reactie*

Betrokkene wil zijn huisartsenpraktijk annex woning uitbreiden en heeft een schetsontwerp ingediend.

*antwoord*

Het perceel Kruisstraat 6 maakt deel uit van het gebied, dat in het ruimtelijk streefbeeld is aangeduid als “buurtcentrum”. De uitbreiding (zie schetsontwerp) is hiermee in overeenstemming. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen, met dien verstande dat de voorgevelrooilijn op 7.00 meter uit het trottoir wordt geprojecteerd (bouwdiepte 20 meter). Overigens dient het bouwplan nog wel enigszins worden aangepast. Volgens het parkeerbeleid dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Hiervoor is wel ruimte aanwezig, waarbij de bestaande kastanjeboom dient te worden gehandhaafd.

**Lansink Architectuur, namens de heer H. Westenbroek, Ootmarsumsestraat 42  
te 7573 GL Oldenzaal**

*samenvatting reactie*

Betrokkene wil ter plaatse van de panden Ootmarsumsestraat 40 en 42 een appartementencomplex oprichten. Het schetsplan voorziet in de bouw van 9 koopappartementen in drie bouwlagen.

*antwoord*

Het perceel ligt op de hoek Ootmarsumsestraat/Haverstraat. De Ootmarsumsestraat vormt een onderdeel van de hoofdfietsroute van de woonwijk De Essen naar de binnenstad. De straat heeft een gemengde functie, maar transformeert langzamerhand naar een woonstraat. De straat heeft nu nog een smal profiel, maar zal op termijn een inrichting als “fietsstraat” krijgen.

Aan de Haverstraat zijn enige tijd geleden in het kader van stedelijke vernieuwing grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd.

Tegen het omzetten van de winkelfunctie met bovenwoningen in wonen bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren, mits o.a. sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing en voorzien wordt in de parkeerbehoefte. In het schetsplan is hiervan geen sprake.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan hierop niet aan te passen, maar te zijner tijd eventueel met toepassing van de vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, 1<sup>e</sup> lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mee te werken.

Ten slotte is ambtelijk het plan (kaarten en voorschriften) nog eens doorlopen en zijn verschillende aanpassingen/verbeteringen gedaan.

## 7 ZIENSWIJZEN

Vanaf 5 januari 2005 heeft gedurende een periode van vier weken het ontwerp-bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek” ter visie gelegen. Binnen de wettelijke termijn van vier weken zijn meerdere zienswijzen kenbaar gemaakt. Nadat de bezwarentermijn was verstreken zijn de betrokkenen op 2, 3 en 9 juni en op 14 juli 2005 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

De ingediende zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld wijzigingsgebied I (locatie Oliemolenstraat – Denekamperstraat) uit het plan geschrapt. De meest omvangrijke wijziging is dat wijzigingsgebied I (locatie Oliemolenstraat-Denekamperstraat) is komen te vervallen. Als gevolg hiervan zijn de overgebleven wijzigingsgebieden hernummerd (het ‘oude’ wijzigingsgebied II is nu wijzigingsgebied I enzovoort). In de bijlage is de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

## 8 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 8.1 INLEIDING

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

### 8.2 WIJZIGINGEN AAN DE VOORSCHRIFTEN

- De oppervlakte- en bijgebouwenregeling in artikel 5.2.2 is aangepast aan de beleidsregels voor artikel 19 lid 3 WRO;
- Bij de bestemming “kantoor” is “boven” in de aanduiding “bovenwoningen toegestaan” tussen haakjes gezet. In deze bestemming zijn woningen ook op de begane grond toegestaan;
- In artikel 2 (wijze van meten) is het begrip overkapping opgenomen met betrekking tot de oppervlakte van een gebouw en met betrekking tot het bebouwingsoppervlak;
- In artikel 5 (wonen) is toegevoegd dat de maximale hoogte van een overkapping 3 meter mag bedragen;
- In artikel 5.2.2 f is de volgende zinsnede vervallen: “de oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen.

### 8.3 WIJZIGINGEN AAN DE PLANKAART

- ter plaatse van de kantoorbestemming op de hoek Plegtstraat-Kruisstraat is een aanduiding “(boven)woning toegestaan” opgenomen;
- wijzigingsgebied VIII (uit het ontwerp-bestemmingsplan) is aangepast. Langs de Benteimerstraat worden vijf woningen bij direct recht toegestaan.