

bestemmingsplan

Carmel-Inslag

gemeente Oldenzaal

4 december 2008

projectnummer 60652

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	3
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	3
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	6
3	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	9
3.1	INLEIDING	9
3.2	DIRECT BESTEMDE ONTWIKKELINGEN	9
3.3	WIJZIGINGSGEBIED	10
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	11
4.1	OPZET VAN HET PLAN	11
4.2	WIJZE VAN BESTEMMEN	13
5	HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	20
5.1	BELEID	20
5.2	MILIEU	23
5.3	WATER	27
5.4	ARCHEOLOGIE – CULTUURHISTORIE	28
5.5	FLORA EN FAUNA	30
5.6	VERKEER EN PARKEREN	31
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6	PROCEDURE	33

BIJLAGEN

- bijlage 1: kaart bebouwingsstructuur
- bijlage 2: kaart functies
- bijlage 3: kaart voorzieningen
- bijlage 4: kaart verkeersstructuur
- bijlage 5: kaart groenstructuur

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

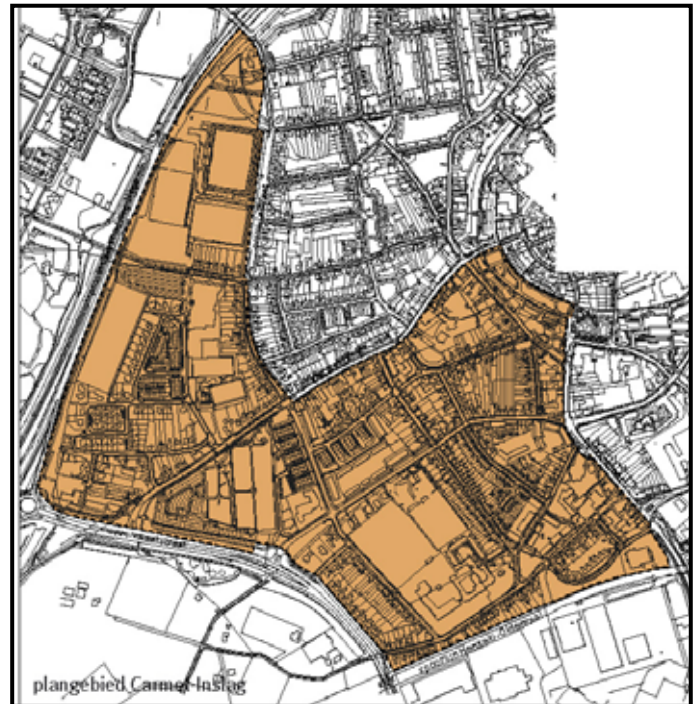
Voor het gebied rond de binnenstad van Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "Oldenzaal 1964" vigerend, dat in de afgelopen decennia een groot aantal malen partieel is herzien (zie paragraaf 3). Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast 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 het gebied Carmel-Inslag is na Glinde-Hooiland en Meijbree-Haerbroek de derde in de reeks op te stellen herzieningen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de (zuid)westzijde van het oude centrum van Oldenzaal en wordt met de klok mee begrensd door de Primulastraat, de Hengelosestraat, de Spoorstraat, de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal, de Ossenmaatstraat en de provinciale rondweg N342. Bijgaande afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in Oldenzaal.



ligging en begrenzing plangebied



plangebied Carmel-Inslag

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

deelplan	vastgesteld	goedgekeurd
Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal '64		
Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal '62 1 ^e wijziging		
De Carmel	21-07-88	29-11-88
Beukersmolen	19-12-85	10-06-86
Het Inslag (1 ^e wijziging Oldenzaal 1964)	09-10-64	05-04-65
De Matenstraat	03-03-94	01-07-94
Vondersweijde	12-11-96	22-04-97
Berkstraat c.a.	17-05-71	28-02-72
Lindehof	21-03-96	28-06-96
Op den Koem e.o.	18-09-80	27-10-81*
Begraafplaats	12-06-72	12-12-72
Begraafplaats 1 ^e wijziging	17-12-92	16-04-93
Uitbreiding Sportpark Vonderweijde	17-04-90	08-12-92
Quick servicebedrijf Berkstraat	16-08-68	10-02-69*
Uitbreidingsplan in onderdelen Oldenzaal 1962 – 2 ^e wijziging	13-03-64	29-06-64
Spoorstraat – Burgemeester Wallerstraat c.a.	26-01-68	09-09-68*

Voorliggend plan herzielt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

* gedeeltelijk goedgekeurd

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

algemeen

Het plangebied heeft zich ontwikkeld langs enkele oude invalswegen richting het stadscentrum (Hengelsestraat, Spoorstraat) en wordt daarnaast begrensd door fysieke barrières als de provinciale rondweg N342 en de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Ruimtelijk laat het plangebied een tweedeling zien: een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid ten oosten van de Titus Brandsmastraat richting het stadscentrum en een gebied met een lagere bebouwingsdichtheid ten westen hiervan, richting de rondweg.

bebouwingsstructuur¹

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur in het plangebied zijn de radialen met historische lintbebouwing richting het stadscentrum, zoals de Hengelsestraat, de Berkstraat en de Lyceumstraat. De historische lintbebouwing kent een divers, individueel karakter. Deze diversiteit wordt nog verhoogd door de woningen, winkels, bedrijfjes en andere voorzieningen die door elkaar heen in de linten te vinden zijn.



Lintbebouwing aan de Lyceumstraat

In de schil rond het stadscentrum is de ruimte tussen deze radialen in een latere periode (1880-1950) ingevuld en verdicht met woningen met een tuinstedelijk karakter zoals het gebied rond de Kastanjestraat, Eikstraat en Sparstraat. Aan de vaak zeer diepe percelen in dit gebied is te zien dat er rekening is gehouden met de vroegere agrarische gebruikswensen van de bewoners. Een deel van de woningen heeft geen voortuin. Kenmerkend voor het grootste deel van de schil rond het stadscentrum is het eenvoudige patroon van gesloten bouwblokken. Karakteristiek voor de bebouwing is een opbouw van twee lagen met kap, waarvan meest zadeldaken variërend in richting.

Aan de Primulastraat en Ossenmaatstraat bevindt zich de lintbebouwing van midden vorige eeuw tot heden.

Verder van het stadscentrum af bevindt zich ten slotte de projectmatige woningbouw van 1960 tot heden, met als meest recente project de woningbouwlocatie Vondersweijde. De structuur in dit deel van het plangebied bestaat uit een blokstructuur. De woningen zijn over het algemeen opgebouwd uit twee lagen met zadeldak.

Naast woningbouw wordt het plangebied gekenmerkt door bijzondere bebouwing in een vaak ruimere setting, ten behoeve van verschillende voorzieningen zoals scholen (Carmel

¹ bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur.

College), kerken (Antoniuskerk), begraafplaats met poortgebouw, sportcomplex et cetera.



inbreidingslocatie aan De Plataan

verkeersstructuur

Binnen het plangebied zijn de Hengelsestraat en de Berkstraat aan te merken als ontsluitingswegen op stedelijk niveau. Beide wegen zijn belangrijke ontsluitingswegen richting de binnenstad.

Om de doorstroming ter plaatse van de Berkstraat niet te belemmeren door de komst van de school op het voormalige WMO-terrein en om voldoende veiligheid te waarborgen zijn een aantal maatregelen noodzakelijk, zoals:

- plaatselijke verbreding van de Berkstraat en wijziging van haakse parkeerplaatsen in langspaarkeerplaatsen;
- verkeergeleiders als remmende maatregelen en als een oversteekvoorziening.

De overige wegen zijn woonstraten. Woonstraten worden in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone.



woonstraat Vondersweijde



Nieuwstraat

hoofdstructuur fietsverkeer

Het merendeel van de fietsvoorzieningen in Oldenzaal is gelegen in de nieuwere woonwijken. In de binnenstad van Oldenzaal is, met uitzondering van de ring rondom de binnenstad, het netwerk van fietspaden en –stroken minder duidelijk herkenbaar. Een groot deel van de fietsvoorzieningen is gekoppeld aan de hoofdstructuur van het autoverkeer.

hoofdstructuur openbaar vervoer

De belangrijkste openbaar-vervoerverbinding in Oldenzaal is de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo-Zutphen, welke wordt uitgevoerd door Syntus. Deze spoorlijn vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

Verder zijn er in Oldenzaal busstreeklijnen die Oldenzaal met de omliggende gemeenten verbinden. Deze streeklijnen hebben binnen de kern ook een ontsluitende functie voor de verschillende woonwijken en komen samen bij het station. Daar vindt een aansluiting plaats op de treinen richting Hengelo/Zutphen. Het plangebied wordt ontsloten via de lijnen 65 (Oldenzaal NS-Oldenzaal De Thij) en 66 (Almelo-Albergen-Fleringen-Weerselo-Oldenzaal).



huidige situatie woonstraten Kastanjestraat, Sparstraat e.o.



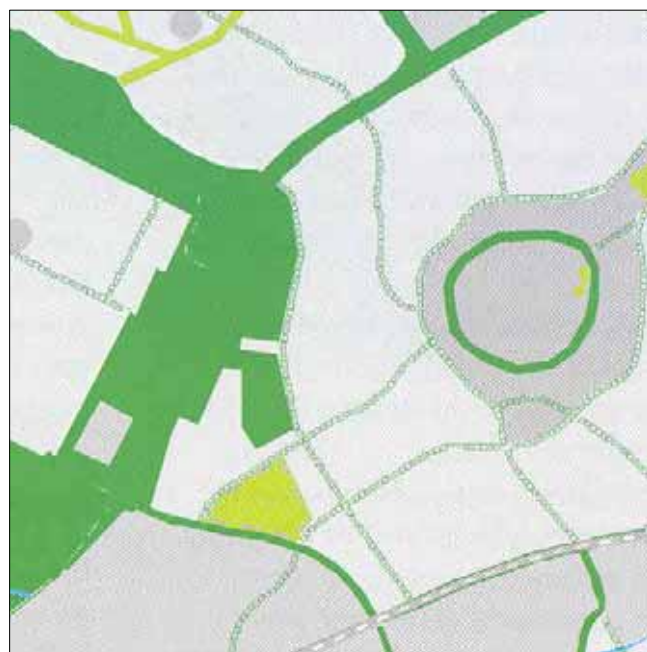
huidige situatie Berkstraat

groenstructuur

groen

Ten aanzien van de groenstructuur valt op dat de grootste groenelementen zich aan de westzijde van het plangebied bevinden. Reden hiervan is de aanwezigheid van het sportcomplex aan de Vondersweijde, waarvan de sportvelden een groot oppervlak aan groen beslaan. Ook de begraafplaats aan de Hengelsestraat en de groene aankleding van het Twents Carmel College zorgt voor een aanzienlijk groen element in de wijk. Naar het oosten toe, richting centrum, wordt de wijk steniger en zijn er minder groenvoorzieningen aanwezig.

Bovengenoemde elementen komen terug in de groenstructuurschets van de gemeente Oldenzaal. Op bijgaande afbeelding is eveneens te zien dat onder andere langs de Hengelsestraat, Berkstraat en Primulastraat structuurbepalende lijnelementen aanwezig of gewenst zijn. De gemeente streeft ernaar de groene ring rond de centrumschil in de toekomst geheel door te trekken.



VERKLARING

- GLOBALE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR
- ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE
- REGIONAAL RECREATIEGEBIED
- GROEIZONE SPOORLIJN EN A1
- STADSGROEN EN WATERLOPEN HOOFDSTRUCTUUR
- BUURTGROEN HOOFDSTRUCTUUR
- AGRARISCH GEBIED
- STRUCTUURBEPALENDE LIJNELEMENTEN (BESTAAND EN TE ONTWERPEN)

groenstructuurschets gemeente Oldenzaal

speelvoorzieningen

Op verscheidene plaatsen in het plangebied komen speelplaatsen voor, met name in de nieuwere gedeelten van de wijk. In de oudere gedeelten van de wijk ontbreken speelplaatsen. Gezien de bebouwingsdichtheid en de weinige openbare ruimte in deze wijken (1880-1950) ontbreekt hier veelal de ruimte voor dergelijke voorzieningen, terwijl de behoefte vaak wel aanwezig is.

In recentere gebieden zoals rond de Anton Geesinkstraat/Abe Lenstrastraat is daarentegen wel rekening gehouden met een aanleg van speelveldjes.



speelveld tussen de Westwal en Op den Koem

2.2 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

algemeen

De hoofdfunctie in het gebied Carmel-Inslag is wonen. Daarnaast komen opvallend veel andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, scholen en andere voorzieningen. In een aantal gevallen gaat het om voorzieningen met een grote omvang, zoals de sportvelden. Aan het winkelbestand in de buurt is te merken dat de buurt aan de oostelijke zijde grenst aan het centrumgebied van Oldenzaal: de aanwezige detailhandel in het gebied is voornamelijk in het oosten te vinden.

woningbouw

De bebouwing in Carmel-Inslag is een mix van vooroorlogse en naoorlogse bebouwing, waarbij de woonfunctie overheerst. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen, maar ook seniorenwoningen en zogenaamde zorgwoningen zijn aanwezig. De bebouwing bestaat met name uit laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen. Hoogbouw is schaars, en is met name te vinden langs de Berkstraat.

bedrijvigheid

De bedrijvigheid in het plangebied is onder te verdelen in kantoren en overige bedrijven. De kantoren bestaan met name uit dienstverlenende instellingen zoals accountants, makelaars en hypotheekadviseurs.



voormalig garagebedrijf Nieuwstraat



centrum voor werk en inkomen

detailhandel en horeca

Naast de bedrijven en kantoren zijn ook de detailhandels- en horecavestigingen binnen het plangebied met name gesitueerd aan de oostzijde, daar waar het plangebied grenst aan de centrumschil van Oldenzaal. De winkels in het plangebied bestaan veelal uit kleinschalige detailhandelsvestigingen zoals een bakker, een kiosk en een stomerij. De horeca-activiteiten binnen het plangebied blijven beperkt tot een tweetal café's en een snackbar.



supermarkt aan de Nieuwstraat



café op de hoek Spoorstraat-Berkstraat

voorzieningen

Verspreid in het plangebied komen diverse voorzieningen voor. Aan de noordzijde van het plangebied (ten noorden van de Hengelsestraat) wordt een groot deel van het plangebied ingenomen door sportvoorzieningen (voetbalvelden, sportcentrum, voormalig tennispark). De onderwijsvoorzieningen zijn geconcentreerd in de oosthoek van het plangebied. Hier bevinden zich het Twents Carmel College, verschillende basisscholen, een school voor speciaal onderwijs en een muziekschool. Het Twents Carmel College is een grote scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs, met drie vestigingen in Oldenzaal (Lyceumstraat, Potskampstraat en Thijlaan).

De overige voorzieningen in het gebied Carmel-Inslag betreffen maatschappelijke voorzieningen, zoals een islamitisch- en Turks ontmoetingscentrum, een kinderdagverblijf, een brandweerkazerne en meerdere kerken.



bebouwing van het Twents Carmel College



basisschool "Nutsschool" aan de Hengelsestraat

3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

3.1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in Carmel-Inslag juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan.

In het bestemmingsplan "Carmel-Inslag" is op een aantal plaatsen in nieuwe ontwikkelingen voorzien. Enkele ontwikkelingen zijn direct bestemd; voor één ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van de direct bestemde ontwikkelingen is voor wat betreft de locatie van het tenniscomplex aan de Ada Kokstraat reeds een bouwvergunning afgegeven.

3.2 DIRECT BESTEMDE ONTWIKKELINGEN

locatie voormalig tenniscomplex

Het voormalige tenniscomplex aan de Ada Kokstraat is inmiddels verhuisd naar het Hulsbeek. Voor de vrijgekomen locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van 30 woningen, verdeeld over vrijstaande en dubbele woningen. De woningen aan de westzijde van de locatie zijn georiënteerd op de Ada Kokstraat, terwijl de overige woningen georiënteerd zijn op een nieuw aan te leggen interne ontsluitingsweg.

dienstwoning moskee

Ten behoeve van de bouw van een moskee aan de Berkstraat is een vrijstellingsprocedure, als bedoeld in artikel 19, 2^e lid WRO (oud) doorlopen. Als onderlegger voor de vrijstelling heeft het document "ruimtelijke onderbouwing Fatih moskee Berkstraat 97" (7 juni 2006) gediend. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze moskee juridisch-planologisch vastgelegd.

In de ruimtelijke onderbouwing was nog geen sprake van een dienstwoning bij de moskee. De dienstwoning is nodig, omdat de moskee de hele dag bezocht kan worden. Tevens moet de imam vanuit zijn functie doorgaans in de moskee aanwezig zijn. Om die reden wordt in voorliggend bestemmingsplan een moskee met dienstwoning mogelijk gemaakt.



nieuwbouwlocatie Ada Kokstraat

3.3 WIJZIGINGSGEBIED

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college de bevoegdheid geeft om ter plaatse van het perceel Kastanjestraat 19b de bestemming “winkel” te wijzigen in de bestemming “wonen” (W2, woningen in maximaal 2 bouwlagen).

3.4 MOGELIJKE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGSLOCATIES

In voorliggend bestemmingsplan is op de plankaart een drietal locaties aangegeven die buiten de grenzen van het bestemmingsplan zijn gelaten. Het betreft de volgende locaties:

- locatie Berkstraat (voormalige WMO terrein met naastgelegen sportvelden);
- locatie garagebedrijf aan de Sparstraat;
- locatie school Kastanjestraat.

Voor de locatie Berkstraat geldt dat eerst een uitgangspuntenstudie zal worden verricht, waarin diverse zaken aan de orde kunnen komen, zoals speelgelegenheid, heroriëntatie van sportvelden, uitbreiden van parkeren en bebouwing. Zodra er bestuurlijke overeenstemming is over de te hanteren uitgangspunten wordt voor dit gebied een op maat gesneden bestemmingsplan in procedure gebracht.

Ook op de overige genoemde locaties is op termijn een ontwikkeling mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet concreet genoeg om in voorliggend bestemmingsplan mee te nemen. Het garagebedrijf aan de Sparstraat wordt verplaatst naar de Edisonstraat, waarna de vrijkomende gronden mogelijk zullen worden aangewend voor de woonfunctie.

Omdat het bestemmingsplan Carmel-Inslag voor het overgrote deel een conserveringsplan is, waarin de bestaande situatie van een actueel juridisch-planologisch kader wordt voorzien, is het niet gewenst dat dit proces tot actualisering voor het gehele gebied wordt vertraagd en opgehouden door ontwikkelingen die op dit moment nog niet voldoende concreet zijn. Om die reden zijn bovengenoemde locaties buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan gehouden.

Voor deze locaties wordt op termijn een separaat bestemmingsplan opgesteld, die vervolgens de gangbare juridische procedure zal doorlopen, waarbij vanzelfsprekend de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van eventuele zienswijzen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 OPZET VAN HET PLAN

4.1.1 *inleiding*

Het bestemmingsplan Carmel-Inslag 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, de planvoorschriften en de functie van de plantoelichting verklaard.

4.1.2 *planmethodiek*

plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied, behoudens een drietal locaties, 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). Ten slotte is op de plankaart een wijzigingsgebied aangegeven, nader aangeduid met een cijfercode met een Romeins cijfer. Het wijzigingsgebied geeft de locatie aan waarvoor in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

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.

inleidende, algemene en slotbepalingen

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

bestemmingsbepalingen

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

- lid 1 doeleinden;
- lid 2 bouwen;
- lid 3 vrijstelling;
- lid 4 aanlegvergunning;
- lid 5 wijziging.

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 22 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 23 (algemene gebruiksbeperking) 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.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische (verwachtings)waarde, alsmede de op de plankaart aangeduide "beeldbepalende gebouwen" is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming ten behoeve van terreinen met een archeologische (verwachtings)waarde te schrappen of toe te voegen.

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.

4.2 WIJZE VAN BESTEMMEN

algemeen

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouw aanvragen en gebruiksiniciatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate. Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

functies

woningen

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

- 'normale' woningen (woningen als hoofdfunctie op een perceel);
- zorgwoningen (woningen met een speciale functie);
- 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 en beheersmatige redenen 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 wordt gevormd door de nieuw te realiseren woningen aan de Ada Kokstraat, alsmede nieuw te realiseren dienstwoning bij de moskee aan de Berkstraat. Het aantal toegestane nieuwe (dienst-)woningen is op de plankaart aangegeven. Ook is in dit plan een wijzigingsgebied aangegeven waar de bestemming "winkel" kan worden gewijzigd in de bestemming "wonen" (W2).

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.

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 m². Verder is van belang dat het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de gebruiker (lees: bewoner) van de woning, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een binding van het beroep dan wel van het bedrijf aan de woning.

Aan de 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. 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 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 bedrijfsp perceel.

De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2007. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is echter een aantal aanpassingen aangebracht. Alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2, zijn geschrapt. Ook geschrapt zijn die bedrijven en bedrijfsactiviteiten die planologisch niet wenselijk zijn in een wijk met overwegend een woonfunctie. Het betreft bedrijven die ofwel in het geheel niet thuishoren in de bebouwde kom, bijvoorbeeld agrarische bedrijven, ofwel die slechts toelaatbaar zijn op een bedrijventerrein of in een centrumgebied.

De bestemming "kantoor" is toegekend aan binnen het plangebied voorkomende kantoren.

overige

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

bebouwing

hoofd- en bijgebouwen

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

bouwwlak en bouwperceel

Het bouwwlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwwlak is op de plankaart aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan. Buiten het bouwwlak 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 bouwwlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwwlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwwlakken 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.

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 25 van de voorschriften (algemene vrijstellingen) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven de hoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

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.

de bestemmingen*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.

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), woningen in maximaal 2 bouwlagen (W2), woningen in maximaal 3 bouwlagen (W3) en woningen in maximaal 4 bouwla-

gen (W4). Voor de zorgwoningen is één bestemmingscategorie opgenomen: zorgwoningen in maximaal 2 bouwlagen (Z2). 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 W, bouwvoorschriften die aanvullend alleen gelden voor de bestemmingscategorieën W1, W2, W3 en W4 en bouwvoorschriften die gelden voor de zorgwoningen (Z2).

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. Wel moeten voorgevels van hoofdgebouwen in deze voorste bouwgrens worden gebouwd.

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 bebouwbaar oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Zo mag het bebouwingsoppervlak van een bouwperceel welke groter of gelijk is aan 150 m² en kleiner dan 300 m² 90 m² bedragen, maar maximaal 45% van de oppervlakte. Dit betekent dat op een bouwperceel van 150 m² een oppervlakte van 90 m² bebouwd mag zijn en op een bouwperceel van 300 m² een oppervlakte van 135 m² 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 begrensd 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 bestemmingscategorieën W3 en W4 uitgesloten. Het is niet wenselijk dat bij een flat- of appartementengebouw nog vrijstaande gebouwtjes worden geplaatst, tenzij bijvoorbeeld collectief een oplossing voor de stalling van scootmobiel of andere voorzieningen benodigd zijn.

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.

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 distributieplanologisch 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.

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. Voor een deel van de bedrijven geldt hierin echter een beperking tot ten hoogste milieucategorie 1 uit die staat (het bedrijfscomplex nabij de Joop Zoetemelkstraat). Voor het overige zijn bestaande bedrijven 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.

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.

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. Een uitzondering hierop is het feit dat ten behoeve van de moskee één nieuwe dienstwoning gerealiseerd mag worden.

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.

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.

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 40 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.

bestemming "gemengde doeleinden" (artikel 12)

Deze bestemming is toegekend aan een locatie nabij de Berkstraat. Binnen de bestemming is een variëteit aan functies toegestaan. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de bestaande situatie.

bestemming "sport" (artikel 13)

Deze bestemming is opgenomen voor het sportcentrum aan de Ada Kokstraat, alsmede de voetbalvelden aan de Primulastraat. De bestemming biedt ruimte voor sportactiviteiten, alsmede bijbehorende sanitaire voorzieningen, horeca et cetera. Gebouwen mogen uitsluitend in de bouwvlakken worden gebouwd. De toegestane hoogten zijn afgestemd op de huidige situatie.

bestemmingen "groen", "begraafplaats", "verblijfsgebied", "verkeersgebied", "parkeerterrein" en "nutsvoorzieningen" (artikelen 14, 15, 16, 17, 18 en 19)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, de begraafplaatsen aan de Hengelosestraat en de Lyceumstraat, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied alsmede openbare nutsvoorzieningen.

bestemmingen "terrein van archeologische waarde" en "gebied met een hoge archeologische verwachting" (dubbelbestemmingen) (artikelen 20 en 21)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor nieuwe ontwikkelingen voor de onderliggende bestemmingen, wanneer aanvullend of definitief archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad. Onder voorwaarden is geen vrijstelling vereist.

"algemene gebruiksbepaling"

In artikel 23.1 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 23.2 een gebruik van grond en bebouwing als stort- en opslagplaats genoemd.

5 HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 BELEID

provinciaal beleid

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

gemeentelijk beleid

GVVP Oldenzaal (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door het centrum op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door het centrum gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden.

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

- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het gebruik van de auto wordt niet tegengegaan, maar ook niet bevorderd. De relatief beperkte capaciteit van het wegennet in de kern van Oldenzaal wordt hierbij niet gezien als 'zwakte', maar vanuit het oogpunt van garanderen van leefbaarheid en verkeersveiligheid vooral als 'sterkte', waarvan verkeersdeelnemers in 'optimale harmonie' gebruik maken;
- het inzetten van het prijsmechanisme is mogelijk (bijvoorbeeld toekomstige verhogingen van het tarief voor betaald parkeren in de binnenstad). Hiervoor moeten echter wel aanleidingen zijn zoals bijvoorbeeld indien dit 'past' binnen regionaal beleid en/of een directe relatie heeft met de financiering van maatregelen die ten goede komen aan een verbetering van het verkeers- en vervoerssysteem in Oldenzaal als geheel.
- Er moet een constante optimale afstemming blijven plaatsvinden tussen het totale verkeers- en vervoerssysteem en het economisch functioneren van specifieke (werk)gebieden, waaronder de binnenstad (bijvoorbeeld het aanleggen van centrale parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen en/of de mogelijke bevoorrading van winkels vanuit een distributiedepot);
- De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt tegen (toenemend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

Eén van de maatregelen uit het GVVP dat betrekking heeft op het plangebied betreft het aanleggen van fietsstroken langs de Berkstraat.

De gemeente Oldenzaal heeft haar wegennet gecategoriseerd (en in 1999 bestuurlijk

vastgesteld) conform een duurzaam veilige inrichting. Hierdoor is op hoofdlijnen al een indeling ontstaan in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, die voorwaarden schept voor zowel het stimuleren van fietsen en lopen voor de korte afstanden als voor het beteugelen van de 'niet-essentiële' automobilititeit.

In Oldenzaal fungeert de route via Spoorstraat, Prinses Beatrixstraat, Prossinkhof, Bleekstraat en Vos de Waelstraat als ontsluitingsroute voor de binnenstad in de noord-zuid richting. De Hengelsestraat en Berkstraat fungeren als ontsluiting vanaf de binnenstad richting de Ossenmaatstraat.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

Bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

gemeentelijk waterplan

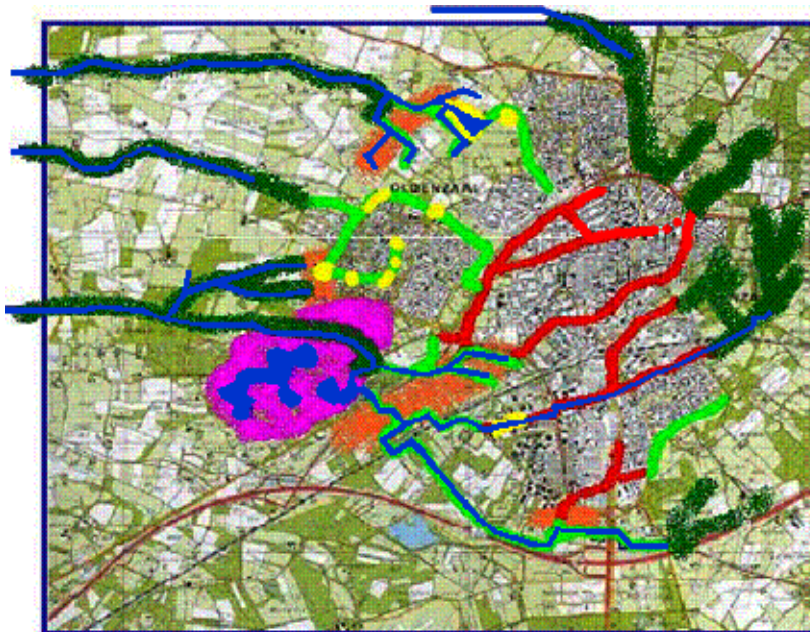
De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

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

- Geen kwantitatieve afwenteling
- Geen kwalitatieve afwenteling
- Geen verspilling van water, locale benutting
- Water als ordenend principe
- Samenwerking en afstemming, goede communicatie
- Lerende organisatie ontwikkelen.

Op basis van deze principes en de inhoudelijke bijdrage van de workshop is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033.

In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van o.a. waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering komen aanbod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- Oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied
- Schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in omgeving, stedelijk
- Oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk
- vijvers inrichting combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters
- nadruk op recreatie

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

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

welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het gebied Carmel-Inslag is ingedeeld in het deelgebied "schil". Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het handhaven en waar nodig versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken.

Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld.

In de bijzondere gebieden wordt getoetst op hoge eisen van welstand in verband met de speciale karakteristiek en samenhang. Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

- behoud van het tuinstedelijk karakter;
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

5.2 MILIEU

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaaï niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. In geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Via het bouwbesluit is gewaarborgd dat de in aanbouw zijnde woningen voldoen aan het wettelijk aanvaardbaar binnenniveau.

railverkeerslawaaï

Het plangebied “Carmel-Inslag” ligt binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk die binnen de wettelijke onderzoekszone zijn geprojecteerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

wegverkeerslawaaï

nieuwbouw Ada Kokstraat

De Ada Kokstraat en de te ontwikkelen nieuwe straat zijn aangewezen als 30 km/uurgebied en derhalve uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Via het Bouwbesluit zal worden gewaarborgd dat wordt voldaan aan een wettelijk aanvaardbaar binnenniveau voor geluid.

dienstwoning Moskee Berkstraat

Ten behoeve van de te realiseren dienstwoning bij de moskee aan de Berkstraat is door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering in april 2008 een akoestisch onderzoek² verricht. Uit het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaaï op de Berkstraat met 6 dB overschreden wordt. Geconcludeerd kan worden dat ook wanneer in plaats van normaal asfalt zeer stil asfalt (ZSA) wordt toegepast, er nog sprake is van een te hoge geluidbelasting en zijn geluidwerende maatregelen aan de gevels noodzakelijk. Om het bouwplan te kunnen realiseren

² Buijvoets bouw- en geluidsadvisering (2008), Akoestisch onderzoek bouwplan woning Moskee Berkstraat Oldenzaal. Werknummer: 08.079

moet de gemeente een vrijstelling voor een hogere grenswaarde verlenen. De ontheftingsgrond hierbij is:

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Voor de dienstwoning bij de moskee is door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld. Het Besluit Hogere Grenswaarde is als separate bijlage bijgevoegd.

Voor de overige ontwikkelingen in dit plan geldt dat deze zijn geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen, waarin de haalbaarheid, ook voor wat betreft het akoestische aspect, is aangetoond.

bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Voor de beheersdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van bestaande situaties geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangeduid als 'wijzigingsgebied' geldt dat vooralsnog een historisch onderzoek voldoende is.

nieuwbouw Ada Kokstraat

In december 2004 en januari 2005 is door CSO Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd ter plaatse van de woningbouwlocatie aan de Ada Kokstraat. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- plaatselijk een puinverharding op de bovengrond is aangetroffen;
- in de grond plaatselijk op een diepte van 1,0 tot 1,3 m-mv een zwakke bijmenging met baksteen aanwezig is;
- op de locatie zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen;
- licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarden) aan nikkel worden aangetroffen in de verhardingslaag onder de toplaag van de tennisbanen uit 1979 en 1988;
- licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarden) aan PAK worden aangetroffen in de puinverharding;
- in de grond geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de streefwaarden) zijn aangetoond;
- in het grondwater plaatselijk een van nature sterk verhoogde concentratie nikkel, een matig verhoogde concentratie koper en licht verhoogde concentraties arseen en chroom zijn aangetroffen.

De aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater brengen geen risico's met zich mee. Er kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

³ CSO Adviesbureau (2005), Verkennend bodemonderzoek. Rapportnummer: 05.D001.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

dienstwoning Moskee Berkstraat

Door Nibag Milieu Advies is in februari 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Berkstraat 97 (project 1000.6024). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat chemisch-analytisch in zowel mengmonster MM1 van de bovengrond als mengmonster MM2 van de ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde zijn aangetoond. Wat betreft het grondwater is ter plaatse van peilbuis Pb1 chemisch-analytisch een licht verhoogde concentratie aan zink aangetoond. De aangetoonde concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. De tussenwaarde wordt niet benaderd. Waarschijnlijk is de aangetoonde licht verhoogde concentratie toe te schrijven aan een licht verhoogde natuurlijke achtergrondconcentratie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de geplande herinrichting van de onderzochte locatie. De gestelde hypothese dat de locatie als “niet-verdacht” beschouwd kan worden is juist gebleken met uitzondering van de aangetoonde lichte verhoging in het grondwater.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Voor de overige ontwikkelingen in dit plan geldt dat deze zijn geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen, waarin de haalbaarheid, ook voor wat betreft het bodemaspect, is aangetoond.

bedrijvigheid

De bestaande situatie in het plangebied wordt vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”) verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen overkomelijke problemen voor.

Voor de locatie aan de Ada Kokstraat geldt dat deze grenst aan het sportcentrum Vondersweijde. Op grond van de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geldt voor sporthallen/overdekte zwembaden een indicatieve aan te houden afstand van 50 m. Aan deze norm wordt in onderhavige situatie voldaan.

Voor de overige ontwikkelingen in dit plan geldt dat deze zijn geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen, waarin de haalbaarheid, ook voor wat betreft bedrijvigheid en milieuzonering, is aangetoond.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het ‘Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit’ (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid geco-

ordineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

nieuwbouw Ada Kokstraat

Ten tijde van de voorbereiding van deze ontwikkelingslocatie was het Besluit luchtkwaliteit nog van kracht en was de nieuwe Wet luchtkwaliteit nog niet in werking getreden. Om die reden is ten behoeve van de ontwikkelingslocatie aan de Ada Kokstraat met behulp van het berekeningsmodel CAR II-versie 5.0 gekeken naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Op het meest ongunstige wegvak, tussen de Hengelosestraat en de De Matenstraat is de emissie berekend van de stoffen koolmonoxide, stikstofoxide, benzeen, benz(a)pyreen en PM_{10} (fijn stof). Uit de berekening blijkt dat er voor geen van de genoemde stoffen plan- of grenswaarden worden overschreden, zowel in de huidige situatie, als in de toekomst. De normen voor luchtkwaliteit vormen derhalve geen beperking voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan.

Wat betreft de mogelijke nieuwbouw ter plaatse van de Peugeot-garage aan de Nieuwstraat en de dienstwoning bij de moskee aan de Berkstraat kan worden gesteld dat het hier projecten bedragen waarbij minder dan 500 woningen worden gerealiseerd worden. Deze projecten dragen dus 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De gemeente oordeelt derhalve dan ook dat een onderzoek luchtkwaliteit voor deze ontwikkelingen achterwege kan worden gelaten.

dienstwoning Moskee Berkstraat

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door SAB Arnhem in november 2008 een luchtkwaliteitonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op grond van de Wet milieubeheer hoeft niet nader onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied, omdat:
 - het project 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - het project geen 'gevoelige bestemming' betreft binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

⁴ SAB Arnhem (2008), luchtkwaliteitonderzoek Moskee Carmel Inslag. Projectnummer: 60652.02

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Het luchtkwaliteitonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

externe veiligheid

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente geen routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Doorgaand transport moet de bebouwde kom zoveel mogelijk vermijden. Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom zijn mogelijk, aangezien er dan geen alternatieve routes zijn. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich binnen of nabij de grenzen van het plangebied geen risicobronnen bevinden.

Binnen het plangebied bevindt zich geen tankstation met LPG.

5.3 WATER

beleid waterschap Regge en Dinkel

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

situatie plangebied

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Daar waar sprake is van ontwikkelingen betreft het met name vervangende nieuwbouw, waarbij het aandeel verhard oppervlak slechts marginaal toeneemt en er voldoende ruimte is voor infiltratie. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

Binnen het plangebied komt geen open water voor in de vorm van vijvers, watergangen etc. Overigens is de functie 'water' toegestaan in meerdere bestemmingen, zoals groen en verblijfsgebied.

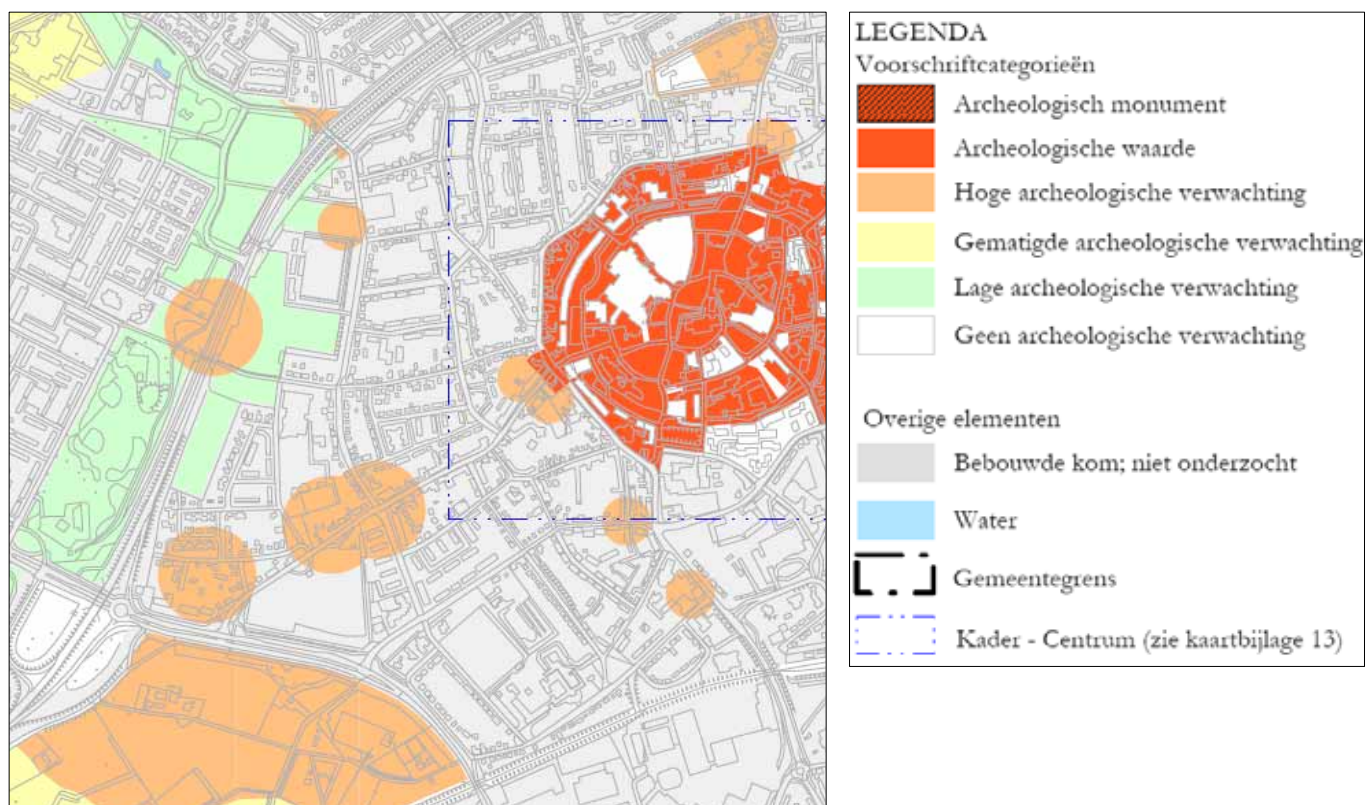
5.4 ARCHEOLOGIE – CULTUURHISTORIE

archeologie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw was Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd⁵.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is het plangebied niet gekarteerd. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Overijssel 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 gezocht met de provinciaal archeoloog. De gemeente Oldenzaal beschikt echter over een meer concrete kaart dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, namelijk de Archeologische Beleidsadvieskaart.



fragment archeologische beleidsadvieskaart Oldenzaal

De Archeologische Beleidsadvieskaart toont aan dat binnen het plangebied “Carmel-Inslag” terreinen met een lage archeologische verwachting, terreinen met een hoge archeologische verwachting en terreinen van archeologische waarde voorkomen. Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de voorschriften voor deze gebieden een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. Het vrijstellingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m² voor terreinen met een hoge archeologische verwachting

⁵ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal

en 50 m² voor terreinen met een archeologische waarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn geen voorschriften opgenomen.

Voor de direct bestemde ontwikkelingen in dit plan geldt dat voor vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan op het gebied van archeologie punt uitvoerbaar is.

Voor de woningbouwlocatie aan de Ada Kokstraat geldt gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. In opdracht van de gemeente Oldenzaal is in januari 2006 een bureau- en inventariserend veldonderzoek⁶ uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie. Het onderzoek had tot doel het opsporen van mogelijke archeologische resten, en indien mogelijk, het geven van een eerste indruk van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

In tegenstelling tot wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd) zijn tijdens het archeologisch vooronderzoek geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied Ada Kokstraat.

Op grond van historische bronnen gold voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten van een voormalig leprozerie.

De natuurlijke ondergrond bestaat uit (verspoeld) dekzand. In het zuiden en westen van de onderzoekslocatie is zwak ziltig, matig fijn zand aangetroffen dat kan worden aange-merkt als dekzand. In het noorden en oosten van de onderzoekslocatie bestaat de geologische ondergrond uit verspeld dekzand. Dit zand kenmerkt zich door een grovere fractie en de aanwezigheid van fijn grind. Vermoedelijk is in 2 boringen een laagte of een depressie geconstateerd.

De geologische ondergrond wordt afgedekt door een plaggendek. De abrupte, scherpe overgang tussen het plaggendek en de natuurlijke ondergrond alsmede de uit het plaggendek afkomstige indicatoren duiden op een datering van het plaggendek in de (late) 18^e of 19^e eeuw. Delen van het plaggendek zijn verstoord door recente bodemingrepen.

Het archeologisch materiaal dat is aangetroffen in het plaggendek is hoogstwaarschijnlijk van elders afkomstig en derhalve geen aanleiding om resten van de voormalige leprozerie ter plaatse van de onderzoekslocatie te vermoeden. Zeer waarschijnlijk ligt de voormalige leprozerie direct ten oosten van de onderzoekslocatie.

Op grond van het ontbreken van (eenduidige) aanwijzingen voor de aanwezigheid van resten van de voormalige leprozerie wordt ten aanzien van de onderzoekslocatie aan de Ada Kokstraat geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Voor de overige ontwikkelingen in dit plan geldt dat deze zijn geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen, waarin de haalbaarheid, ook voor wat betreft archeologie, is aangetoond.

⁶ RAAP Archeologisch adviesbureau (2006), Plangebied Ada Kokstraat, gemeente Oldenzaal; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. ISSN 0925-6369, februari 2006.

cultuurhistorie

In het plangebied komt een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten zijn nader aangeduid op de plankaart. 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.

Tevens zijn een aantal beeldbepalende panden opgenomen. Deze beeldbepalende panden zijn op de kaart “bebouwingsstructuur” reeds aangegeven als “karakteristiek gebouw” en zijn op de plankaart opgenomen met de aanduiding “beeldbepalend gebouw”, daar waar geen sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument. In de voorschriften is een nadere bepaling opgenomen op grond waarvan dergelijke gebouwen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd dan wel worden uitgebreid, mits de gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering dan wel uitbreiding er mede toe strekt de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers in bestaande toestand te behouden. Voorts moet het plan voor het overige eveneens voldoen aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming.

5.5 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Omdat de binnen het beheerskader mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksregels plaatsvinden binnen de bebouwde kom en niet gepaard gaan met een wezenlijke uitbreiding van bebouwing, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten.

nieuwbouw Ada Kokstraat

Door Eelerwoude is een quick scan flora en fauna⁷ verricht ten behoeve van de ontwikkelingslocatie aan de Ada Kokstraat.

Gesteld kan worden dat de Flora- en faunawet is bedoeld om zorgzaam om te gaan met beschermde planten en dieren (zorgplicht). Dit geldt zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als ten aanzien van de planvorming. Tevens betekent dit dat gedurende de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de beschermde soorten om schade aan deze soorten te voorkomen of de effecten zoveel mogelijk te beperken. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

⁷ Eelerwoude (2005), Quick scan Flora- en faunawet Ada Kokstraat Oldenzaal. Projectnummer 1842.

Compenserende en mitigerende (effectverzachtende) maatregelen zijn vanuit de wetgeving van de Flora- en faunawet in deze situatie niet aan de orde.

De realisatie van de nieuwe woonlocatie zal leiden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen, zoals verwoord in de Flora- en faunawet. De aangetroffen en te verwachten beschermde soorten komen echter algemeen voor en zijn, met uitzondering van de groep van vleermuizen en vogels, vrijgesteld van ontheffingsplicht. Voor de aangetroffen vogelsoorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen of te verwachten die jaar rond gebruik maken van (ontheffingsplichtige) vaste rust- en verblijfplaatsen.

Voor de groep van vleermuizen kan geen uitspraak worden gedaan over de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing. Het is niet waarschijnlijk dat er vliegroutes of belangrijke foerageergebieden binnen het gebied aanwezig zijn. Ook is het niet waarschijnlijk dat zich achter het dakbeschot of in de spouwmuren van het clubgebouw of kleedruimten overwinterende vleermuizen ophouden. Onderzoek naar in gebouwen overwinterende vleermuizen is om verschillende redenen maar beperkt uitvoerbaar. Vleermuizen in spouwmuren kunnen bijvoorbeeld niet of nauwelijks zonder sloop of beschadiging van de muur worden vastgesteld.

De quick scan flora en fauna is als separate bijlage bijgevoegd.

Door Eelerwoude is een nader onderzoek⁸ verricht naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Hiertoe is het te slopen pand op 27 september 2006 in de avonduren geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens de inspectie zijn op en rond het betreffende gebouw geen uitvliegende of foeragerende vleermuizen vastgesteld. Ook zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Net ten noorden en ten oosten van de tennisvelden zijn in totaal twee foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen.

Op basis van de resultaten van de veldinspectie wordt geconcludeerd dat in het clubgebouw met kleedruimtes waarschijnlijk geen vleermuizen aanwezig zijn. Al eerder werd geconcludeerd dat het niet waarschijnlijk is dat het pand een functie heeft voor overwinterende vleermuizen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het nader veldonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

5.6 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee. Wel is in het plan rekening gehouden met een herinrichting van de Berkstraat.

De ontwikkelingslocatie ter plaatse van het voormalige tenniscomplex (bouw van 30 woningen) wordt ontsloten vanaf de Ada Kokstraat.

⁸ Eelerwoude (2006), Aanvullend veldonderzoek Flora- en faunawet A. Kokstraat, gemeente Oldenzaal. Project 2235, 23-10-2006.

De parkeernormen die worden toegepast voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV richtlijn, publicatie 182).

5.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels 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.

6 PROCEDURE

inspraak

Op 14 juni 2005 is een inloopavond georganiseerd waarop het concept bestemmingsplan voor de wijk Carmel-Inslag is gepresenteerd. Alle bewoners en gebruikers binnen het plangebied hebben een uitnodiging ontvangen voor deze avond. Op de inloopavond is een tweetal presentaties gehouden, waarna een ieder zijn of haar ideeën of opmerkingen aan de aanwezige ambtenaren kenbaar kon maken. Hiervan is ruim gebruik gemaakt. Met de ingebrachte opmerkingen is waar mogelijk rekening gehouden. In andere gevallen waar het ging om klachten of overlastsituaties zijn deze klachten doorgespeeld naar de gemeentelijke afdelingen die daar verantwoordelijkheid voor dragen.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Carmel-Inslag" heeft vanaf 5 april 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De provincie heeft op het voorontwerp gereageerd door middel van een brief d.d. 15 mei 2007. Het plan is als gevolg van de inspraak- en overlegprocedure op diverse punten aangepast. Voor de gedeelten die uit het bestemmingsplan zijn gehouden zullen aparte procedures in gang worden gezet.

zienswijzen

Vanaf 4 juni 2008 heeft gedurende een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Carmel-Inslag" voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 9 zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

- Aan de bovenwoningen Steenstraat 58 en 60 is de aanduiding 'bovenwoning' toegekend;
- De voorste bouwgrens van het perceel De Matenstraat 22 is doorgetrokken tot de grens met het perceel De Matenstraat 16;
- De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24 van de voorschriften is geschrapt (wijziging bestemming 'bedrijf' (autobedrijf) naar woonbestemming);
- Het bestemmingsvlak voor wonen (W2) ter plaatse van het perceel Lyceumstraat 77 is vergroot;
- Op het perceel Kastanjestraat 19b is een wijzigingsbevoegdheid gelegd, waarmee het mogelijk wordt gemaakt de bestemming 'winkel' te wijzigen in de bestemming 'wonen' (W2, woningen in maximaal 2 bouwlagen).

ambtshalve wijzigingen

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:

- Artikel 5.3 (Wonen) is als volgt aangevuld:
 - e. het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2.2 onder b ten behoeve van de bouw van een extra woning, mits:
 - passend binnen het straatbeeld;
 - op eigen terrein wordt voorzien in twee autoparkeerplaatsen.
- De bestaande overdekte tribune rond het hoofdveld van KVV Quick '20 en de bestaande kleedkamers nabij de Hyacinthstraat zijn op de plankaart opgenomen;
- Het bouwvlak, waarbinnen het clubhuis van de vereniging KVV Quick '20 is gelegen is in geringe mate vergroot in verband met de verbouw hiervan als gevolg van nieuwe ontwikkelingen.

- Ten behoeve van de vereniging KVV Quick '20 is in de voorschriften de mogelijkheid van de oprichting van een of meer gebouwen ten dienste van de bestemming opgenomen, zoals bijvoorbeeld een kassa met een maximale oppervlakte van 8 m² en een maximale bouwhoogte van 2.50 m.