

bestemmingsplan

# **Scholtenhoeklaan**

**eerste wijziging Meijbree-Haerbroek**

**gemeente Oldenzaal**

7 juli 2008

projectnummer 70662



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
<b>2</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>3</b>
2.1	BESCHRIJVING OMGEVING EN PLANGEBIED	3
2.2	PLANBESCHRIJVING	3
<b>3</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>5</b>
3.1	PROVINCIAAL BELEID	5
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.3	MILIEU	6
3.4	WATER	8
3.5	FLORA EN FAUNA	9
3.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	11
3.7	VERKEER EN PARKEREN	12
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
<b>4</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>13</b>
4.1	INLEIDING	13
4.2	PLANKAART	13
4.3	PLANREGELS	13
4.4	DE BESTEMMING WONEN	13
<b>5</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>15</b>

## BIJLAGE

*briefrapport flora en fauna Scholtenhoeklaan te Oldenzaal d.d. 28 november 2007*



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

In Oldenzaal zijn plannen ontwikkeld om 12 appartementen en 12 bergingen met carports, een berging/werkplaats voor de Vereniging van Eigenaren en een fietsenstalling te realiseren, ter plaatse van de voormalige bibliotheek en het kantoor voor maatschappelijke dienstverlening aan de Scholtenhoeklaan in Oldenzaal. Deze ontwikkeling is binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

In het plangebied waren achtereenvolgens een bibliotheek en een kantoor voor maatschappelijke dienstverlening gevestigd. Het gebouw dat gebruikt werd voor deze functies is een aantal jaren geleden gesloopt. De parkeerplaats ten behoeve van deze functies (aan de overzijde van de Scholtenhoeklaan) is nog wel in gebruik. Het plangebied ligt nu braak, het is begroeid met gras en er staat een aantal bomen. Met de uitvoering van de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe invulling aan een braakliggend perceel in een woongebied gegeven.

## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

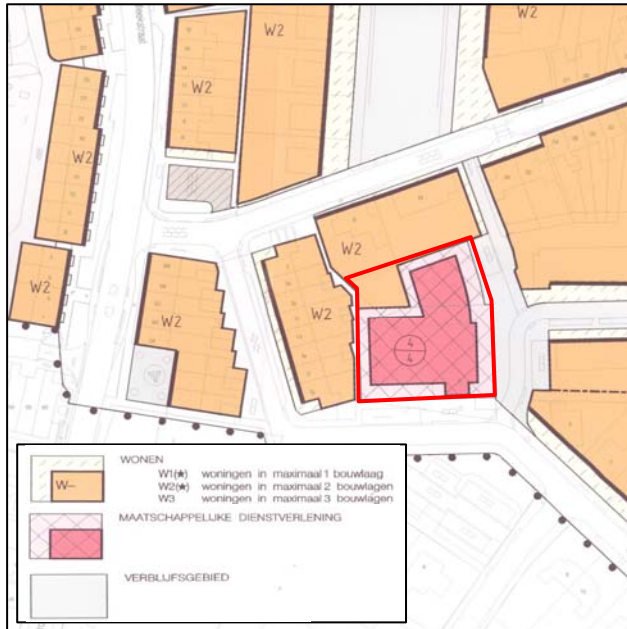
Het plangebied ligt ten oosten van de oude kern van Oldenzaal en betreft een braakliggend gebied aan de Scholtenhoeklaan in Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Scholtendijk 8 en 10. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Scholtenhoeklaan 1a t/m 1g. Aan de oost- en zuidzijde liggen de wegen De Grevinkhof en de Scholtenhoeklaan. Aan de oostzijde van De Grevinkhof staat een appartementengebouw en aan de zuidzijde van de Scholtenhoeklaan ligt een parkeerterrein. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



*ligging plangebied*

### 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Meijbree-Haerbroek", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel bij besluit van d.d. 11 september 2006.



*uitsnede plankaart, de rode lijn geeft het projectgebied aan*

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan drie bestemmingen. Het grootste deel valt binnen de bestemming 'Maatschappelijke dienstverlening' en een klein deel valt binnen de bestemming 'Wonen, maximaal 2 bouwlagen' en de bestemming 'Verblijfsgebied'. In het plangebied worden 12 appartementen in een gebouw met drie bouwlagen en daarnaast 12 bergingen met carports, een berging/werkplaats voor de Vereniging van Eigenaren en een fietsenstalling gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan. Om de realisatie van de appartementengebouwen juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze noodzaak.

### 1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en deze toelichting.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op het plan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van de procedure aan de orde.

## 2 HET PLAN

### 2.1 BESCHRIJVING OMGEVING EN PLANGEBIED

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Scholtenhoeklaan. Aan de zuidzijde van deze weg ligt een parkeerterrein. Dit parkeerterrein is ooit aangelegd ten behoeve van de vorige functies in het plangebied (bibliotheek en kantoor voor maatschappelijke dienstverlening). Het parkeerterrein wordt nu gebruikt door bewoners en bezoekers uit de omgeving. Ten oosten van het plangebied staan aan de Grevinkhof een appartementengebouw in twee bouwlagen en rijwoningen in één bouwlaag met kap. Tegenover één van deze flatgebouwen liggen tennisbanen.



*huidige situatie plangebied*

Het gebouw dat in het plangebied heeft gestaan, is een aantal jaren geleden gesloopt. Het plangebied ligt nu braak, het bestaat uit een grasveld met daaromheen bomen.

### 2.2 PLANBESCHRIJVING

In het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw ligt op ongeveer dezelfde locatie en heeft ongeveer dezelfde oppervlakte (ongeveer 600 m<sup>2</sup>) als het vorige gebouw dat hier heeft gestaan. Het gebouw heeft drie bouwlagen en een nokhoogte van ongeveer 11 meter. Aan de voorzijde van het appartementengebouw (zuidzijde) zijn de voordeuren voor de appartementen op de begane grond gesitueerd. De toegang tot de appartementen op de verdiepingen en de achterdeuren van de appartementen op de begane grond zijn aan de achterzijde van het gebouw.

In het appartementengebouw komen 12 appartementen, op iedere laag vier. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het nieuwe appartementengebouw.



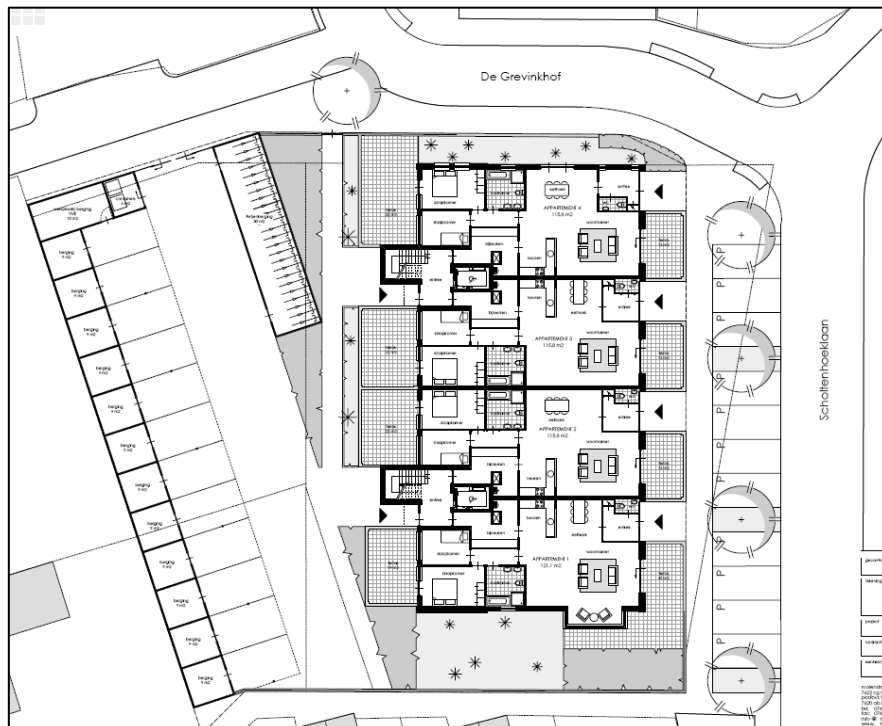
*impressie voorzijde nieuw appartementengebouw*

Ten noorden van het appartementengebouw worden 12 bergingen met carports in een rij en een fietsenstalling voor de bewoners van de appartementen en een berging/werkplaats voor de Vereniging van Eigenaren gerealiseerd. De bergingen met carports, de fietsenstalling en de berging/werkplaats krijgen een lessenaarsdak. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied.



*impressie toekomstige inrichting plangebied*

Tussen het appartementengebouw en de garageboxen wordt de inrit naar het plangebied aangelegd. Deze inrit wordt ontsloten op De Grevinkhof. Rond het appartementengebouw komen openbare groenvoorzieningen in de vorm van gras, heggen en bomen. Onderstaande afbeelding geeft de nieuwe inrichting van het plangebied weer.



*nieuwe inrichting plangebied*



## 3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 3.1 PROVINCIAAL BELEID

#### 3.1.1 *streekplan Overijssel 2000+*

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



*functiekaart streekplan Overijssel 2000+*

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

Ruimtelijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Oldenzaal nadrukkelijk ingekaderd door een aantal belangrijke omgevingsfactoren (natuur- en landschapskwaliteiten, rail- en weginfrastructuur en het vliegveld Twente). Dit heeft ertoe geleid dat er in de omgeving van Oldenzaal verschillende belemmeringslijnen liggen. Dit betekent dat de gemeente de aanwezige ruimte zeer zorgvuldig moet benutten en ook het accent meer naar oplossingen in het bestaand stedelijk gebied zal moeten vinden.

Het plangebied ligt buiten de belemmeringslijnen en in het bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan betreft woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan het provinciale beleid zoals verwoord in het streekplan Overijssel 2000+.

### 3.2 GEMEENTELIJK BELEID

#### *Oldenzaal Programma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009*

Door een toenemend aantal ouderen groeit de zorgbehoefte in Nederland. Een grote groep ouderen kiest ervoor zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in eigen huis of in een woonzorgcomplex. In de wijk Meijbree-Haerbroek is een pilot gestart voor een woonzorgzone. Als aanvulling hierop wordt geprobeerd om in het hele gebied Meijbree-Haerbroek meer woningen specifiek voor senioren te bouwen.

In de wijk Meijbree-Haerbroek zijn een aantal kleine herstructureringslocaties ontstaan door de uitplaatsing of het verdwijnen van bedrijven. Op deze locaties kunnen appartementencomplexen gerealiseerd worden op korte afstand van de al bestaande zorgcomplexen.

In het plangebied wordt een appartementencomplex op een inbreidingslocatie gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij het Programma Stedelijke Vernieuwing van Oldenzaal.

### ***welstandsnota Oldenzaal***

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Verspreid in de gehele schil hebben veel bijzondere voorzieningen een plaats gekregen. De kleinschalige bedrijven en ambachten die in de woonbuurten geïntegreerd waren zijn inmiddels deels verplaatst en vervangen door woonbebouwing. Op verschillende terreinen in dit deelgebied zullen ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en, wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld.

Het uiteindelijke bouwplan dat zal worden ingediend bij de gemeente wordt getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor deelgebied 2.

## **3.3 MILIEU**

### **3.3.1 bodem**

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde situatie. Daarom is in het plangebied door Verhoeve Milieu bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>.

In de bovengrond van het noordelijk terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan koper en PAK aangetoond. In één peilbuis zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan cadmium, zink en 1,1,2-trichloorethaan gemeten. De parameters cadmium en zink betreffen vermoedelijk verhoogde achtergrondconcentraties. De oorzaak voor het verhoogde 1,1,2-trichloorethaan is niet duidelijk.

In het samengestelde mengmonster van de bovengrond van het perceel is een stukje van 4,2 mg/kg.ds aan asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de overdracht en bestemmingswijziging van de locatie en de mogelijkheid tot het verlenen van een bouwvergunning. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

---

<sup>1</sup> Verhoeve Milieu bv, Gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek Scholtenhoeklaan Oldenzaal, kenmerk GTI/ADV/VMO/457052

### 3.3.2 *geluid*

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. De geluidsbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u regime zijn in principe uitgezonderd van akoestisch onderzoek. De wegen die direct om het plangebied liggen hebben een 30 km/u regime. De Vos de Waelstraat heeft een 50 km/u regime. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van deze weg.

Door Munsterhuis geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>.

Uit de berekeningen van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

### 3.3.3 *luchtkwaliteit*

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Wanneer een project 'niet in betekenende mate' (ofwel in geringe mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft het project niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Voor een aantal jaren geleden heeft het plangebied twee functies gehad, te weten een bibliotheek en een kantoor voor maatschappelijke dienstverlening. In de periode dat het kantoor voor maatschappelijke dienstverlening in het plangebied was gevestigd, werden hier ook cursussen gegeven. Beide functies trokken verkeer aan. Verwacht wordt dat de realisatie van de 12 appartementen niet zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vorige functies en dat het project dus 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

### 3.3.4 *bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 35 meter vanaf een schoolgebouw aan de Prossinkhof 66 en op ongeveer 115 meter vanaf de tennisbanen aan De Grevinkhof. Volgens de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een schoolgebouw een hindercirkel van 30 meter en voor een tennisbaan een hindercirkel van 50 meter. Het plangebied ligt buiten de hindercirkels van het schoolgebouw en de tennisbaan. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die belemmerd worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Anderzijds zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd die negatieve invloed hebben op de leefomgeving van de woningen in het plangebied.

---

<sup>2</sup> Munsterhuis geluidsadvies (sept. 2007), Plan appartementen Scholtenhoeklaan te Oldenzaal, Bepaling geluidbelasting wegverkeerslawaai, kenmerk B02.07.0100-RM

### **3.3.5 externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. Het plangebied ligt ongeveer 655 meter vanaf de spoorlijn Hengelo-Duitsland.

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

## **3.4 WATER**

### **3.4.1 waterbeheerplan Regge & Dinkel**

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

Het waterschap Regge & Dinkel wil altijd en overal zorgen voor de juiste hoeveelheid water van een goede kwaliteit.

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

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

### **3.4.2 Waterplan Oldenzaal**

Het gemeentelijk waterplan is opgesteld in samenwerking met verschillende afdelingen van de gemeente, het waterschap Regge & Dinkel en waterleidingmaatschappij Vitens. In het waterplan komen alle aspecten van water aan bod. Het is een plan op hoofdlijnen dat is opgesteld met de bestaande kennis en informatie. Oldenzaal ligt op de stuwwal Oldenzaal-Enschede en het watersysteem maakt deel uit van het Regge-systeem. De bodemstructuur in de stuwwal is gelaagd met onderin een dichte keileemlaag.

Het grondwater dat infiltreert zal naar beneden stromen en zal aan de teen van de stuwwal in de vorm van kwel weer aan het oppervlak komen. Hier ontstaan de beken en precies in dit gebied is Oldenzaal gelegen. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting en riolering komen aanbod. De kerngedachte van het waterplan is 'de lusten van het water benutten, maar eerst de lasten aanpakken'. Het waterplan maakt duidelijk dat bij alles wat er gedaan wordt in de stad rekening gehouden moet worden met water.

Het meest in het oog springend is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. 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.

### **3.4.3** *situatie plangebied*

Tot voor enige jaren geleden heeft er in het plangebied een gebouw gestaan. Dit gebouw is gesloopt en in de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. In de toekomstige situatie wordt het plangebied weer bebouwd. Het nieuwe gebouw heeft ongeveer dezelfde oppervlakte als het voormalige gebouw. Naast het hoofdgebouw worden er ook nog 12 bergingen met carports, een berging/werkplaats voor de Vereniging van Eigenaren en een fietsenstalling in het plangebied gerealiseerd.

In het plangebied ligt een gemengd riool. In de toekomst zal al het regenwater worden afgekoppeld van het gemengde stelsel (project blauwe aders). In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat bij inbreidingen een regenwaterberging moet worden gerealiseerd van 20 millimeter. Dit betekent dat een voorziening gemaakt moet worden (ondergronds) waarin het regenwater wordt opgevangen en langzaam afvoert op het (nu nog) gemengde rioolstelsel. Het plangebied krijgt een aparte aansluiting voor het regenwater en het vuilwater. Het complex zelf wordt gescheiden gerioleerd.

## **3.5 FLORA EN FAUNA**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Door SAB Arnhem B.V. is een quick scan flora en fauna uitgevoerd waarbij is gekeken naar de dier- en plantensoorten in het plangebied en naar de effecten van voorliggend plan op het Habitatrichtlijngebied. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> briefrapport flora en fauna Scholtenhoeklaan te Oldenzaal d.d. 28 november 2007

### 3.5.1 gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 800 meter vanaf een Habitatrichtlijn-gebied. In het kader van de natuurbeschermingswet moet worden aangetoond dat het plan geen significante effecten heeft op dit gebied. Een onderzoek naar de effecten is dan ook noodzakelijk.

Gezien de ligging in de bebouwde kom van Oldenzaal, het lokale karakter van de ingreep en tussenliggende elementen (bebouwing) zijn echter geen negatieve effecten te verwachten op bovengenoemde gebieden. Het plangebied zelf is niet geschikt voor soorten die zijn aangewezen onder de Habitatrichtlijn (in dit geval de kamsalamander). Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet of de EHS is niet aan de orde.

### 3.5.2 soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Invloeden die kunnen leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook noodzakelijk.

#### *planten*

Volgens de uitkomsten van de veldverkenning op 31 oktober 2007 zijn er geen beschermde planten aangetroffen binnen het plangebied. Het gehele plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit intensief beheerd gazon, ruigte en bomen. Door de hoge verstoringgraad (menselijke activiteiten) is van een stabiel natuurlijk ecosysteem geen sprake. Soorten waarvoor een ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en faunawet worden dan ook niet verwacht.

#### *zoogdieren*

Omdat het plangebied bestaat uit gazon, ruigte, bomen en dichte struiken met in de nabijheid tuinen, zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als egel, huisspitsmuis en mol niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het lichtste beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Strikt beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten zoals de eekhoorn en de steenmarter die volgens beschikbare verspreidingsgegevens (Bode A.D., Zoogdieren van Overijssel, 1999) in de omgeving voorkomen worden niet in het plangebied verwacht. Door de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, het ontbreken van verbindingen met grotere bosclementen en de verstoring door omwonenden biedt het terrein geen geschikt leefgebied voor deze soorten.

#### *vleermuizen*

Tijdens de veldverkenning zijn geen (mogelijke) verblijfsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Vaste vliegroutes worden, gezien het ontbreken van lijnelementen, niet in het plangebied verwacht.

#### *vogels*

Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Oldenzaal en de afwezigheid van nestholten zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van spechten, uilen en andere roofvogels hier niet verwachten.

#### *amfibieën, reptielen en vissen*

Gezien de afwezigheid van water en geschikte voortplantingsbiotopen in en rond het plangebied worden meer strikt beschermde amfibieënsoorten en vissoorten niet verwacht. Negatieve effecten op meer strikt beschermde soorten worden dan ook niet verwacht. Het plangebied is, gezien de ligging in de bebouwde kom en de menselijke verstoring, tevens niet geschikt voor de reptielen. Negatieve effecten worden niet verwacht.

#### *insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortgroepen*

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Dergelijke biotopen komen niet in het plangebied voor.

### **3.5.3 conclusie**

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur is niet van toepassing. De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten, zoals egel, huisspitsmuis en mol, vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;

Wel is altijd de zorgplicht van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

## **3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE**

In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

### **3.6.1 cultuurhistorie**

Het gebouw aan de Scholtendijk 8 is een beeldbepalend object. De realisatie van voorliggend plan gebeurt aan de achterzijde van dit gebouw. De karakteristieken van het beeldbepalend gebouw worden niet aangetast met de uitvoering van voorliggend plan.

### **3.6.2 archeologie**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden.

Rond de kern van Oldenzaal geldt een hoge tot middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Het plangebied is in het verleden al bebouwd geweest. Ter plaatse van het voormalige gebouw wordt de nieuwe bebouwing opgericht. Gezien de ligging van het plangebied in een woongebied en nabij het centrum, wordt verwacht dat eventuele aanwezige archeologische resten al verloren zijn gegaan tijdens de bouw van omliggende gebouwen. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

### **3.7 VERKEER EN PARKEREN**

De 12 woningen in het plangebied zullen zorgen voor ongeveer 72 motorvoertuigbewegingen per dag (6 motorvoertuigbewegingen per woning). Het plangebied wordt ontsloten op De Grevinkhof waarna het meeste verkeer naar verwachting via de Scholtenhoeklaan richting de Vos de Waelstraat de omgeving zal verlaten.

Voor genoemde wegen hebben voldoende capaciteit om de 72 motorvoertuigbewegingen per dag te verwerken.

De algemeen gehanteerde landelijke richtlijnen voor parkeren zijn opgenomen in de publicatie ASVV 2004 van CROW. Voor middeldure woningen in de schil van het centrumgebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de 12 woningen 21 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ( $12 \times 1,7 = 20,4$ ). In het plangebied zelf worden 12 carports aangelegd. Aan de Scholtenhoeklaan worden 12 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 7 vervanging en 5 nieuwe plaatsen. Daarnaast kunnen bewoners en bezoekers parkeren op het bestaande, aan de Scholtenhoeklaan tegenover de geplande nieuwbouw gelegen, parkeerterrein. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de landelijke richtlijnen voor parkeren.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

### **3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.



## 4 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, planregels en een plantoelichting. Plankaart en -regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. De gekozen planmethodiek is gebaseerd op de methodiek die is gehanteerd het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek.

### 4.2 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 voorzover deze daaraan in de regels 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). In voorliggend bestemmingsplan heeft het hele plangebied dezelfde bestemming: Wonen.

### 4.3 PLANREGELS

De planregels 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 regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetregels, een bepaling die een regeling geeft voor bestaande van het plan afwijkende afstanden en maten en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), waarin binnen de bestemming een doeleindenomschrijving, bouwregels en een vrijstellingsbevoegdheid worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende bouw- en gebruiksregels en vrijstellingsbevoegdheden;
- hoofdstuk 4 (slotbepalingen), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder een dubbeltelbepaling, het overgangsrecht en de procedureregels.

### 4.4 DE BESTEMMING WONEN

Zoals gezegd, kent voorliggend bestemmingsplan slechts één bestemming, de bestemming Wonen. Inhoudelijk is aangesloten bij de woonbestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek. Het betreft een woongebouw met drie bouwlagen, gekozen is dus voor de bestemmingscategorie W3.

In het bestemmingsplan Meijbree-Haerbroek zijn geen bijgebouwen toegestaan in deze bestemmingscategorie. In voorliggend plan is daar een specifieke regeling voor opgenomen. Bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Wel gelden diverse maatvoeringseisen.

## 5 PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure opgenomen.