

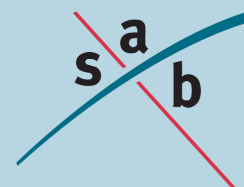
Bestemmingsplan

Kastanjestraat

Gemeente Oldenzaal

toelichting

Datum: 25 juni 2012
Projectnummer: 110671
ID: NL.IMRO.0173.BP03018-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuaspecten	19
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	28
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	31
3.6	Verkeer en parkeren	36
3.7	Economische uitvoerbaarheid	36
4	Wijze van bestemmen	37
4.1	Algemeen	37
4.2	Dit bestemmingsplan	39
5	Procedure	41

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quick scan flora en fauna
3. Watertoets
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Oldenzaal ligt aan de Kastanjestraat een schoolgebouw. Dit gebouw is buiten gebruik. Bij de gemeente is het initiatief binnen gekomen om dit gebouw te slopen en vier vrijstaande woningen, vier twee-onder-één kapwoningen en drie geschakelde woningen op de locatie te bouwen. Ook wordt in het plan een gewijzigde opzet van parkeervoorzieningen meegenomen. Deze parkeervoorzieningen zijn nu ook bij de school aanwezig en komen in gewijzigde vorm in het toekomstige plan terug.

De nieuwbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Kastanjestraat in Oldenzaal en maakt deel uit van de wijk Carmel-Inslag. Het plangebied ligt achter woningen en bedrijven die ontsloten worden op de Berkstraat, de Beukersmolen en de Carmelstraat. Het plangebied zelf wordt ontsloten op de Kastanjestraat. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Ligging plangebied Oldenzaal

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beukersmolen' van de gemeente Oldenzaal. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 10 juli 1986. Een klein deel van het plangebied, aan de zijde van de Kastanjestraat, ligt in het bestemmingsplan Carmel-Inslag, vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 30 juni 2009.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden de bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer en verblijfsgebied en Openbaar groen. De beoogde woningen kunnen niet worden gebouwd binnen deze bestemmingen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. 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 de 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. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een schoolgebouw met parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De school is gebouwd tussen de woningen aan de Kastanjestraat. De school ligt ten opzichte van de woningen verder van de openbare weg af. Voor de school ligt een groen ingerichte tuin. Navolgende afbeeldingen betreffen het schoolgebouw in de huidige situatie.



Schoolgebouw in de huidige situatie

Bron: Google Earth



Kastanjestraat en Schoolgebouw

Bron: SAB

De directe omgeving van het plangebied (het gebied rond de Kastanjestraat, Eikstraat en Sparstraat) maakt deel uit van de schil rond het stadscentrum. Dit is de ruimte tussen de radialen Carmelstraat, Berkstraat en Lyceumstraat welke in een latere periode (1880-1950) is ingevuld en verdicht met woningen met een tuinstedelijk karakter. 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 zadel- en schilddaken, variërend in richting.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 randvoorwaarden

De gemeente Oldenzaal heeft op 5 juli 2010 randvoorwaarden vastgesteld voor de nieuwbouw van woningen aan de Kastanjestraat. Het bestaande schoolgebouw zal worden gesloopt. De gemeente heeft daarbij de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan moet voldoen:

- Het plangebied bestaat uit het perceel van de school met mogelijke uitbreiding van het achterliggende binnengebied, waarbij handhaving van (een gedeelte van) de school wenselijk is, maar niet noodzakelijk;
- Levensloopbestendig bouwen;
- Grondgebonden en/of gestapelde woningbouw mogelijk;
- De bouwmassa moet reageren op omliggende bebouwing;
- De woningen dienen georiënteerd te zijn op de huidige of nieuw aan te leggen straat, waarbij het niet toegestaan wordt een doorlopende straat voor autoverkeer te creëren vanaf de Kastanjestraat via de Beukersmolen naar de Berkstraat;
- Het huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen voor omwonenden moet beschikbaar blijven, en de nieuwbouw dient te voldoen aan de CROW-parkeernormen;
- Hoogteverschillen benutten (zichtbaar maken);
- Groene invulling openbaar gebied (en handhaving beeldbepalende bomen langs de Kastanjestraat);
- Speelvoorziening handhaven, bij voorkeur op een minder verscholen plek dan in de huidige situatie;
- Huidige bereikbaarheid achtere tuinen handhaven;
- Voor beeldkwaliteit wordt verwezen naar de Welstandsnota (daarin is de Kastanjestraat opgenomen als bijzonder gebied);
- Het openbaar gebied wordt aangelegd door de gemeente.

2.2.2 Planbeschrijving

De herontwikkeling van de inbreidingslocatie aan de Kastanjestraat in Oldenzaal, die vrijkomt na de sloop van het bestaande schoolgebouw, omvat een woningbouwproject uitgevoerd in collectief particulier opdrachtgeverschap. Negen particulieren ontwikkelen in eigen beheer negen woningen; 4 vrijstaande, 1 twee-onder-een-kap en een rijtje van 3 geschakelde woningen (middels garage).

De kavelschets is tot stand gekomen vanuit de context van deze locatie, de randvoorwaarden vastgelegd door de gemeenteraad, op basis van de wensen van de negen particuliere partijen. Aandachtspunten zijn onder andere; de bestaande bomen aan de Kastanjestraat; het bestaande parkeren en de speelvoorziening, de achterkanten van de woningen aan de Kastanjestraat, de hoogteverschillen op het terrein, de 'hoogbouw' van Beukersmolen en de verkeerskundige ontsluiting via de Kastanjestraat.

De bestaande vrijkomende locatie bestaat uit twee gedeelten. Dit zijn enerzijds het vrijkomende perceel na sloop van het schoolgebouw en anderzijds het perceel met parkeren voor zowel de bewoners van Beukersmolen als bewoners van de Kastanjestraat gecombineerd met een speelvoorziening. In het plan is de openbare ruimte van de bestaande, niet naar behoren functionerende, speelvoorziening ingezet om een hof te creëren en 'lucht' in het plan te brengen. Functioneel betekent dit voor de speelvoorziening ook een aanzienlijke verbetering vanwege het toezicht vanuit de woningen. De speelvoorziening krijgt een groen karakter. Het bestaande parkeren voor zowel de bewoners van de Kastanjestraat als ook het gedeelte voor Beukersmolen wordt ingezet als een buffer om afstand te creëren tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen als voorheen wordt teruggebracht.

Afmetingen van kavels zijn afgestemd op de individuele ruimtebehoefte van de toekomstige bewoners. Grotere kavels voor vrijstaande woningen en kleinere kavels voor de geschakelde woningen en twee-onder-een-kappers. De oriëntatie van de kavels is (noord)oost - (zuid)west zodat elke kavel of ochtend- of avondzon heeft. Uitzondering hierop is het geschakelde rijtje van drie, welke een (zuid)oost - (noord)west oriëntatie heeft. De kavels met de achtertuin op het noord-oosten zijn diep om ook avondzon achterop de kavel te pakken.

Parkeren voor de woningen wordt grotendeels opgelost op eigen kavel met een aantal extra plekken in de openbare ruimte. Verkeerskundig wordt het profiel ingericht als 'woonerf', zonder trottoirs. De toegang tot de hof is geregeld vanaf de Kastanjestraat tussen de twee kastanjes. Richting Beukersmolen is normaliter alleen voetganger- en fietserverkeer mogelijk, maar bij calamiteiten zal het ook een mogelijke toegang zijn voor hulpdiensten.

Het grote hoogteverschil op het perceel wordt stapsgewijs opgevangen middels kleine keermuurtjes (qua vormgeving afgestemd op overige bebouwing)

De woningen hebben allemaal een voorgeveloriëntatie op de hof. In volume zijn ze maximaal twee lagen plus kap. Het architectuurbeeld is 'eigentijds klassiek' met stijlkenmerken uit de jaren '30, aansluitend op het beeld van de jaren '30 architectuur van de Kastanjestraat. De woningen zijn allemaal individuele verschijningen met een grote gezamenlijke deler in de detaillering.

De navolgende afbeelding toont een weergave van de verkaveling.



Inrichtingsschets Kastanjestraat

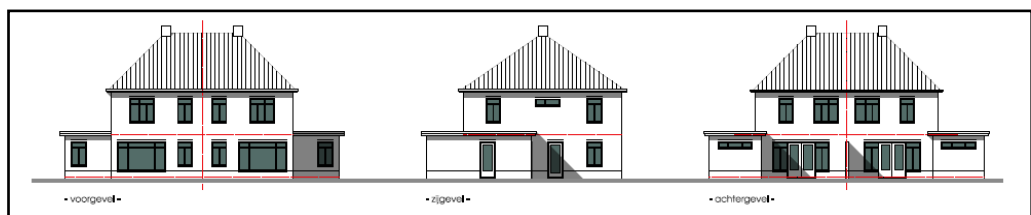
Bron: BLM Architecten bna

Navolgende afbeeldingen tonen een 3D impressie van de ontwikkeling en de verschillende gevelbeelden van de woningen.



3D-impressie Kastanjestraat

Bron: BLM Architecten bna



Gevelbeelden twee-aanéén

Bron: BLM Architecten bna



Gevelbeelden vrijstaande woning t.h.v. toerit

Bron: BLM Architecten bna



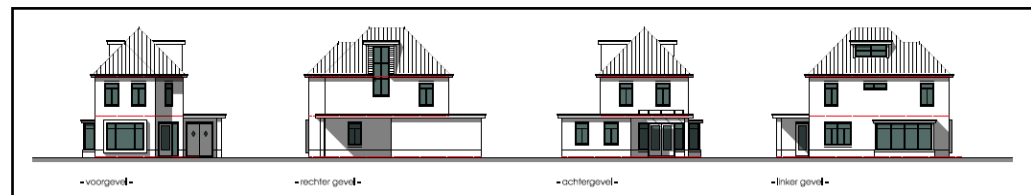
Gevelbeelden vrijstaande woning ten oosten van twee-aanéén

Bron: BLM Architecten bna



Gevelbeelden geschakelde woningen

Bron: BLM Architecten bna



Gevelbeelden vrijstaande woningen t.h.v. toerit (twee maal)

Bron: BLM Architecten bna

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.2 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel. Het plangebied ligt echter niet in een nationaal landschap. Om deze reden vormt het beleid uit de Nota geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Op dit moment heeft het Rijk een nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ter visie gelegd. Op het moment dat deze structuurvisie wordt vastgesteld vervangt dit beleid de Nota Ruimte.

3.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

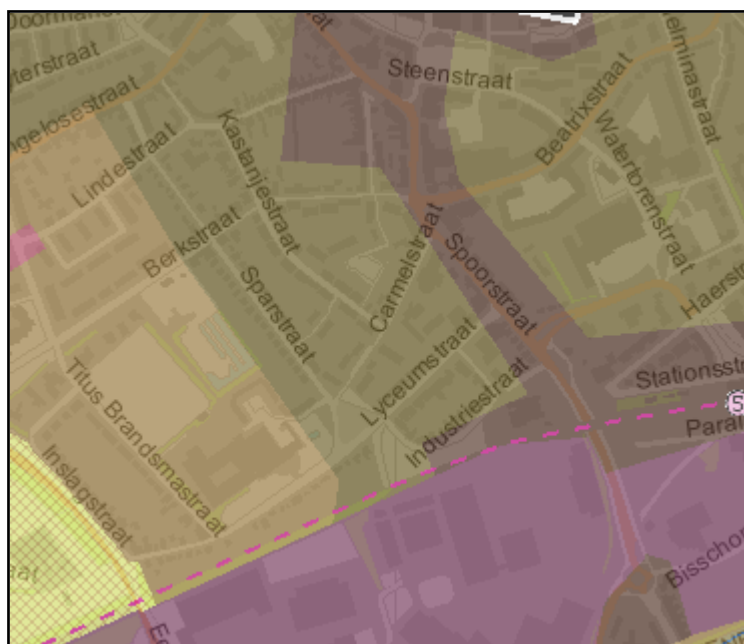
De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedskenmerken spelen dus een belangrijke rol. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Daarnaast heeft de provincie per gebied een ontwikkelingsperspectief vastgelegd.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is op grond van de kaart met ontwikkelingskenmerken aangewezen als 'woonwijk'. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit het ontwikkelingsperspectief.



Ontwikkelingsperspectief

Bron: provincie Overijssel

De legenda van het kaartbeeld geeft een hoofdkoers aan voor het betreffende gebied. De kaartbeelden beperken zich tot de hoofdlijn zoals relevant op het provinciale schaalniveau. De schaal die de provincie hanteert vraagt maatwerk op lokale schaal. De begrenzing moet begrepen worden als een signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dan ook dat er nog variaties en nadere detailleringen kunnen voorkomen. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Overige lagen

Naast het ontwikkelingsperspectief worden in de Omgevingsvisie de volgende lagen behandeld: de natuurlijke laag, de stedelijke laag en de lust en leisurelaag. Deze worden voor het plangebied kort toegelicht.

Natuurlijke laag

Voor wat betreft de natuurlijke laag ligt het plangebied in het gebiedstype 'stuwwallen'. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Stedelijke laag

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De stedelijke laag van de provinciale kaart laat zien dat het gebied ligt in een zone welke wordt gekarakteriseerd als 'woonwijk'.

Lust en leisurelaag

De provincie hanteert ook een lust- en leisurelaag. Voor het plangebied geldt voor wat betreft de lust- en leisurelaag geen aanduiding.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van woningen. Binnen het ontwikkelingsperspectief zijn woningen toegestaan. Hoewel de natuurlijke laag de stuwwal betreft, is de beleefbaarheid van de stuwwal in het stedelijke gebied niet aanwezig. Om deze reden vormt de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering voor de stuwwal. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Conclusie

Voor het plangebied is geen uitvoeringswijze van het provinciale beleid in de omgevingsverordening opgenomen.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

- Oldenzaal, binnenstad met sfeer;
- bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
- Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
- Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
- verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
- Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat weer een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

Conclusie

Ten aanzien van inbreidingslocaties is geen specifiek beleid opgenomen. Wel kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan het op peil houden en verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. De leegstaande school wordt vervangen door nieuwe woningen waarmee de sociale controle op dit achterterrein wordt vergroot. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Stadsvisie.

GVVP Oldenzaal 2004 (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

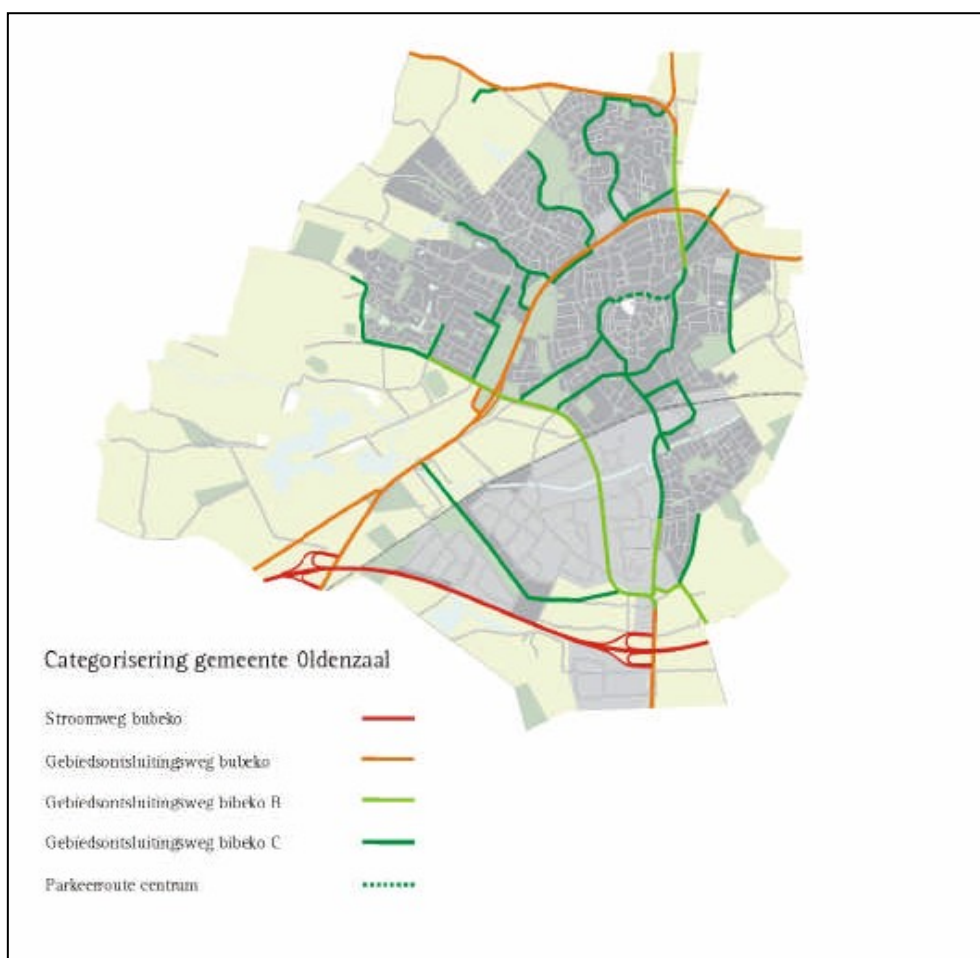
In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat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

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

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

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

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

De Kastanjestraat maakt geen deel uit van de hoofdstructuur, de Berkstraat wel. Verkeer van en naar het plangebied wordt via de Kastanjestraat op de Berkstraat ontsloten. De Kastanjestraat is in gebruik en ingericht als 30 km/uur zone.

Conclusie

Het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Ook kan het beleid uit het gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan worden uitgevoerd binnen dit bestemmingsplan.

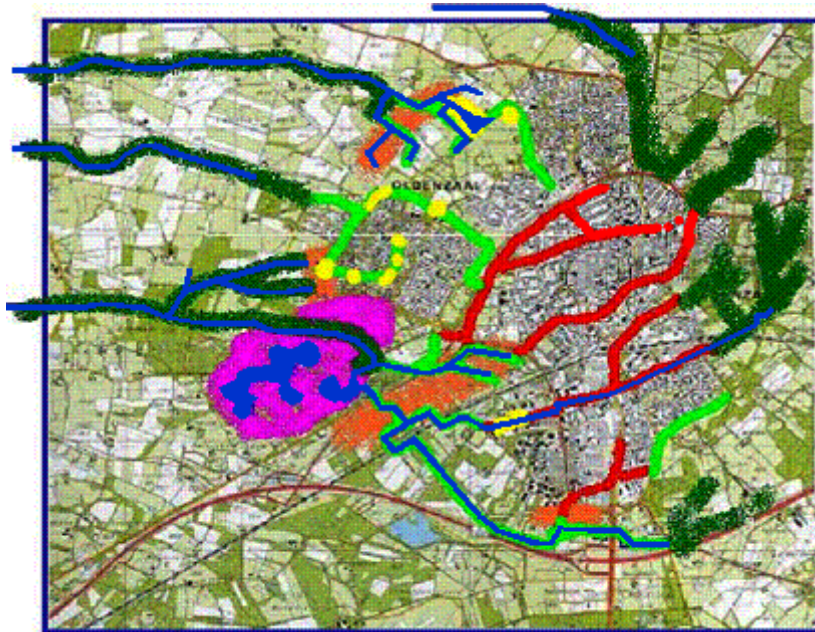
Gemeentelijk waterplan

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

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

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

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



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- 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 verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

Conclusie

In het plangebied wordt een gescheiden stelsel toegepast. Eveneens kunnen de beleidsuitgangspunten binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'wijken'.

Verscheidene historische, radiale ontsluitingswegen verbinden het centrum van Oldenzaal met het buitengebied. Buiten het centrum is in de afgelopen eeuw de ruimte tussen deze wegen verdicht met bebouwing. De zo ontstane schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter, waarbij de visie van aantrekkelijk wonen in een groene omgeving gestalte heeft gekregen. De schil wordt begrensd door de Rondweg, de spoorlijn en de Haerstraat.

Langs de radialen en langs enkele verbindingswegen tussen de radialen bevinden zich veel winkels. De kleinschalige bedrijven en ambachten die in de woonbuurten geïntegreerd waren zijn inmiddels deels verplaatst en vervangen door woonbebouwing. Voorts zullen op verschillende terreinen nog ontwikkelingen plaats gaan vinden. Verspreid in de gehele schil hebben veel bijzondere voorzieningen, zoals kerken, zorgthuizen, een ziekenhuis, scholen en grote horecagelegenheden, een plaats gekregen. Deze panden onderscheiden zich van de andere bebouwing door onder andere hun functie, grootte, kleur, materiaal. Opvallend voor Oldenzaal zijn de forse beeldbepalende bedrijfspanden op belangrijke plekken langs de uitvalswegen. Kenmerkend voor het grootste deel van de schil is het eenvoudige patroon van gesloten bouwblokken en straten bestaande uit rijwegen met trottoirs aan weerszijden. Erlangs staan voornamelijk aaneengesloten woningen in rijen, maar ook twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Bij particuliere panden verspringen de voorgevels, terwijl het bezit van de woningbouwvereniging een meer uniforme rooilijn heeft. Het aantrekkelijke straatbeeld wordt ook bepaald door de straatgerichte oriëntatie van de bebouwing en de variatie in grootte en breedte van bouwblokken en panden. Karakteristiek voor de bebouwing is een opbouw van twee lagen plus kap, waarvan meest zadeldaken variërend in richting. Bij individuele panden is de samenhang in de gevel, zoals oorspronkelijk bedoeld is, nog aanwezig. Kenmerkend voor Oldenzaal is dat zowel voor de oude als de nieuwere panden de gevelopeningen niet te groot zijn. Meestal wordt de horizontale gerichtheid van openingen op de begane grondverdieping gecombineerd met een verticaal beeld van de bovenverdieping. De gevels zijn vooral uit baksteen in aardkleuren opgetrokken. Bij oudere woningen is de voor de streek zeer typerende echte rode gebakken steen gebruikt.

Conclusie

De welstandsnota vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bij de bouwaanvraag geldt de welstandsnota als toetsingskader.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond te zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door DHV¹.

Onderzoek

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de bouwactiviteiten in het onderzoeksgebied. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de bouwactiviteiten.

Vooronderzoek

Uit de historische informatie is naar voren gekomen dat ter plaatse van het schoolplein een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat in zowel de grond als het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Daarnaast is gebleken dat ter plaatse van het terrein een ondergrondse olietank aanwezig is geweest. De olietank is in 2000 verwijderd, tijdens de verwijdering zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van de beschikbare gegevens, wordt de voormalige olie tank beschouwd als verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740, waarbij ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank de strategie voor 'verdachte locatie met één of meerdere ondergrondse opslag tanks' (VEP-OO) is gehanteerd. Ter plaatse van het overige terrein is de strategie van een onverdachte (ONV) locatie gehanteerd.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde materiaal van enkele boringen geringe bijmengingen met puin en/of kolengruis aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde materiaal van enkele boringen geringe bijmengingen met puin en/of kolengruis aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Overig terrein

In één van de mengmonsters, samengesteld uit monsters met sporen puin en/of kolengruis, zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood en PAK-10 aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 01 is de gemeten zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) niet afwijkend van een natuurlijke situatie. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

¹ DHV B.V. Verkennend bodemonderzoek Kastanjestraat, januari 2012, nr. MD-DE2012001.

Voormalige olietank

Ter plaatse van de voormalige ontluuchtingspunt (boring 19) zijn in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. In het grondmonster 19-1 zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Ter plaatse van de voormalige tank zijn in de grond geen bijzonderheden waargenomen die eventueel kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In het grondmonster 17-5 zijn geen verhoogde gehalten aan aromaten en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 18 is de gemeten zuurgraad (pH) licht verhoogd ten opzichte van de natuurlijke situatie. Een duidelijke oorzaak voor deze verhoging niet bekend. De gemeten elektrisch geleidingsvermogen is normaal ten opzichte van de natuurlijke situatie. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en/of aromaten aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de voormalige ondergrondse olietank wordt verworpen, aangezien in zowel de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten zijn aangetoond. Ter plaatse van het overig terrein wordt de onderzoekshypothese 'onverdacht met betrekking tot bodemverontreiniging' verworpen vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en concentratie aan barium. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat geen van de gehalten en/of concentraties aan koper, kwik, lood en barium boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en bouwactiviteiten op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van 9 woningen. Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen sprake van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate"(NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de saneringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die 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.

Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM_{10}) maximaal 22 - 24,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en stikstofdioxide (NO_2) minder dan 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2011 bedraagt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau 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. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentra-

² www.saneringstool.nl.

ties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor dit initiatief.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. SAB heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (railverkeer) of 48 dB (wegverkeer) wordt overschreden.

Railverkeer

Uit het onderzoek naar de ligging van de 55 dB-contour blijkt dit onderzoek blijkt dat gehele plangebied en daarmee de woningen buiten de 55 dB-contour, vrijveldsituatie, van de spoorlijn Hengelo - Oldenzaal liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van railverkeer op deze spoorlijn is daarom niet noodzakelijk.

Wegverkeer

Uit het onderzoek naar de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ten gevolge van de omliggende wegen. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van spoorlijn en de omliggende wegen. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

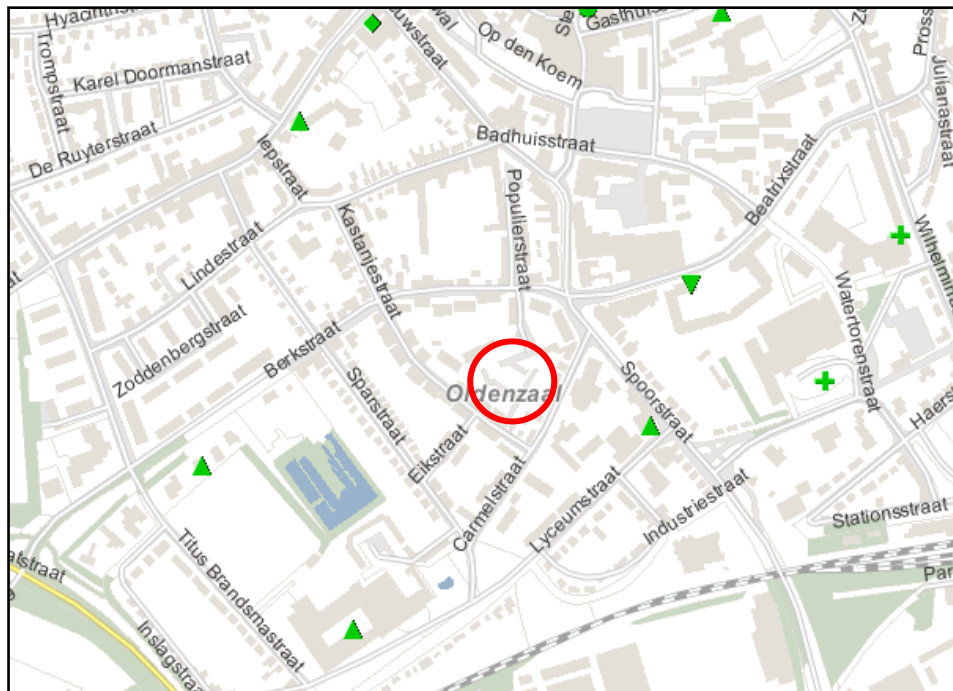
Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

³ SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 1 februari 2012.

3.2.4 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 mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Bron: provincie Overijssel

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen in het plangebied

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In of nabij het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen aanwezig, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het op te stellen bestemmingsplan.

Mobiele bronnen in het plangebied

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

Er lopen daarnaast geen spoorwegen, vaarwegen, gasleidingen of hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied, deze hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan. Overigens betreft het hier een plan met een beheersgericht karakter, waardoor het aantal (beperkt) kwetsbare objecten niet toeneemt.

3.2.5 Milieuzonering

Algemeen

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

Onderzoek

In het plangebied worden milieuhindergevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied liggen woningen. Er zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen geen hindergevoelige functies aanwezig die de ves-

tiging van nieuwe woningen belemmeren. Ook worden er geen bedrijven gehinderd in hun mogelijkheden door de bouw van de woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp 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.

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 onder andere 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).

GRP Oldenzaal 2011-2015

In het Verbreed GRP Oldenzaal 2011-2015 staat het beleid voor afvalwater, hemelwater en grondwater verwoord. In deze richtlijn staat beschreven hoe met dit beleid bij ruimtelijke ontwikkelingen om te gaan.

Inzamelen afvalwater

De gemeente verzamelt het afvalwater doelmatig in. Dit houdt in dat bij nieuwbouw en inbreidingen afvalwater gescheiden aangeleverd wordt van hemelwater. De afvoerleiding ten behoeve van het vuilwater dient in bruin pvc uitgevoerd te worden. De afvoerleiding t.b.v. het regenwater dient in groene pvc uitgevoerd te worden.

Inzamelen hemelwater

Perceelseigenaren zijn verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op eigen terrein. Wanneer dit *redelijkerwijs* niet van de eigenaar kan worden verwacht is de gemeente aan zet.

Nieuwbouw, uitbreidingen en inbreidingen

Bij nieuwbouwwijken, uitbreidingen en inbreidingen verplicht de gemeente de perceelseigenaar zelf het hemelwater gescheiden aan te leveren of naar oppervlaktewater af te voeren. De afvoerleiding voor het hemelwater dient in grijs pvc te worden uitgevoerd; dit ter voorkoming van foutieve aansluiting bij uitbouw/ verbouw. De riolering moet voorzien zijn van voldoende ontluchting, ook in de binnenhuisriolering.

Bij inbreidingen moet 20 mm berging per m² worden gecreëerd d.w.z: voor elke m² verhard oppervlak (dak en bestrating) dient 20 mm * m² verhard oppervlak = aantal m³ berging. Dit geldt voor gebieden met een gemengd stelsel. Er dient dan gebruik gemaakt te worden van een gesloten berging die goed te onderhouden is. Deze hemelwaterberging dient voorzien te zijn van een overstortput met wervelventiel (doorlaat 1 liter per seconde). De doorvoer capaciteit dient zodanig te zijn dat de berging in 10-12 uur leegloopt. De afdeling Stadswerken krijgt toegang tot de gehele hemelwaterberging waaronder tot de overstortput met wervelventiel om deze op juiste werking te controleren. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken.

Indien gebruik wordt gemaakt van infiltratie in de bodem zal de mogelijkheid om te infiltreren vooraf door middel van een geohydrologisch onderzoek aangevuld met infiltratie/ capaciteitsonderzoek aangetoond dienen te worden.

Duurzaamheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wenselijk dat bij bouwmaterialen die in aanraking komen met hemelwater geen uitlogend materiaal te gebruiken.

3.3.2 Watertoets

Door DHV⁴ is een watertoets uitgevoerd voor het plangebied.

Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgrond. Eind 2011 zijn 19 boringen uitgevoerd bij de Kastanjestraat om een inschatting te kunnen maken van de lokale bodemopbouw (verkennend bodemonderzoek). Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem tot 1,0 á 1,5 m-mv bestaat uit zeer fijn zand. Van 1,5 tot 3,0 m -mv bestaat de bodem uit matig fijn zand.

Om inzicht te krijgen in de doorlatendheid van de bodem zijn er schattingen gemaakt van de doorlatendheid. De resultaten hiervan staan in navolgende tabel weergegeven.

Tabel: Doorlatendheid in het plangebied

Bodemlaag	Geschatte doorlatendheid (m/d)
0 tot 1,0 m-mv	0,4
1,0 tot 3,0 m-mv	1,3

Uit de bovenstaande schattingen kan de bodem bij de Kastanjestraat geclassificeerd worden. De bodem tot 1,0 m – mv is matig doorlatend en de bodem van 1,0 m - mv tot 3,0 m - mv is goed doorlatend.

Grondwater en ontwatering

Het maaiveld in het plangebied is gebaseerd op de puthoogtes in de nabije omgeving. Het maaiveld ligt op ongeveer 43,5 m +NAP. Uit schattingen blijkt dat de GHG ligt op ongeveer 1,30 m – mv, dus op ongeveer 42,2 m +NAP. De schatting van de GLG is ongeveer 2,40 m –mv of 41,1 m +NAP. Er hoeven daarom geen maatregelen getroffen te worden om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren. Op ca. 200 m afstand van het plangebied staan een aantal TNO-peilbuizen. Het maaiveld is hier echter 3 á 4 m lager dan in het plangebied en daarom zijn deze metingen niet toepasbaar op het plangebied.

Omgang met hemelwater

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is circa 5800 m². Van dit oppervlak is 1460 m² in de huidige situatie al verhard. Doordat het verhard oppervlak met 4340 m² toeneemt, heeft de uitbreiding van de bebouwing gevolgen voor de waterhuishouding. In de Kastanjestraat ligt momenteel een gemengd stelsel. Gemeente Oldenzaal heeft in haar hemelwaterbeleid (GRP 2011) vastgesteld dat ongeacht de oude situatie er 20 mm berging gerealiseerd moet worden bij inbreidingsplannen en dat nieuw oppervlak

⁴ DHV B.V. Waterparagraaf Kastanjestraat Oldenzaal, januari 2012, LW-DE20120002.

niet aangekoppeld wordt. De bergingsopgave wordt hiermee $0,020 \cdot 5800 = 116$ m³. De gemeente heeft een voorkeursvolgorde voor het benutten, bergen en afvoeren van hemelwater:

1. hemelwater indien mogelijk lokaal benutten;
2. hemelwater lokaal infiltreren in de bodem;
3. hemelwater lokaal (bergen en vertraagt) lozen op oppervlaktewater;
4. hemelwater gescheiden afvoeren.

In het plangebied zijn er twee mogelijkheden om water te bergen: bovengronds of ondergronds. Bovengronds zal met een wadi van ca. 390 m² aan de bergingseis worden voldaan. Ondergronds kan bijvoorbeeld met kratten berging gerealiseerd worden. Deze kunnen met voldoende dekking aangelegd worden boven de GHG. In dit plan is gekozen voor het ondergronds bergen van hemelwater.

Proces

Het beleid van de gemeente is afkomstig uit het vastgestelde GRP 2011-2015. In de bijlagen van dit GRP is o.a. het hemelwaterbeleid van de gemeente opgenomen. Bij het opstellen van het hemelwaterbeleid is het Waterschap Regge en Dinkel betrokken geweest. De in deze memo genoemde punten uit het hemelwaterbeleid zijn telefonisch besproken met de gemeente. Dit bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap ter beoordeling worden toegezonden.

3.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. SAB⁵ heeft een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied.

3.4.2 Onderzoek

gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Oldenzaal ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" en ligt op ongeveer 1,6 km

⁵ SAB, Quickscan Flora en Fauna, 23 november 2011.

afstand van het plangebied. Gezien de afstand tussen het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS betreft een bosschage ten oosten van het plangebied. Deze EHS structuur ligt op ongeveer 1.000 meter van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter en het plangebied is grotendeels verhard. Watergangen zijn afwezig en de vegetatie vertoont een verstoord en voedselrijk karakter.

Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen *et al.*, 1992) komen in de omgeving van het plangebied strikt beschermde grondgebonden zoogdieren voor als Steenmarter en Eekhoorn. De Steenmarter is een soort die voorkomt in of nabij grote steden, dorpen en boerenerven, en lijkt zich aan de menselijke bebouwing te hebben aangepast. Het schoolgebouw staat reeds enige tijd leeg en heeft verschillende vlieringen en systeemplafonds. Dergelijke vlieringen en plafonds zijn geschikt als verblijfplaats voor de Steenmarter. Het schoolgebouw is uit-

vourig geïnspecteerd op eventuele sporen (keutels, prooiresten e.d.) van de Steenmarter. Er zijn echter geen sporen aangetroffen. De te slopen gebouwen zijn ten tijde van het veldbezoek niet in gebruik als verblijfplaats van de Steenmarter. Met de sloop van het gebouw wordt geen verblijfplaats van de Steenmarter aangetast.

De Eekhoorn leeft bij voorkeur in naald- of gemengd bos, echter ook in loofbos, vooral in boszomen. Gezien de afwezigheid van voldoende naaldbomen, eiken en/of beuken (voedselbomen) en de aard van het omliggende gebied (stedelijke bebouwing, intensief beheer) is het onwaarschijnlijk dat de Eekhoorn een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied heeft.

Met de voorgenomen plannen zijn negatieve effecten op strikt beschermde grondgebonden zoogdieren niet te verwachten. Nader onderzoek naar strikt beschermde grondgebonden zoogdieren is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Het schoolgebouw is geschikt voor vleermuizen. Het schoolgebouw bevat een toegankelijke spouwmuur en pannendak. Ook is er via spleten in de muren en daken toegang tot de zolders van het pand. Deze zolders zijn nauwkeurig geïnspecteerd en daarbij zijn sporen van vleermuizen aangetroffen. Deze sporen bestonden uit keutels en afgebeten insectenvleugels. Het is waarschijnlijk dat gebouwbewonende vleermuizen een vaste rust- en verblijfplaats in het schoolgebouw hebben. Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen dient uitgevoerd te worden om te bepalen wat het exacte gebruik van het plangebied door vleermuizen is. In het plangebied zijn bomen aanwezig zonder geschikte holtes. Het is niet waarschijnlijk dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Pimpelmees en Vink waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli).

Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Nesten van de Huismus en Gierzwaluw zijn niet op voorhand uit te sluiten in het plangebied, vanwege de aanwezigheid van toegankelijke pannendaken. Voor beide soorten dient een aanvullend onderzoek plaatsvinden. Dit kan gelijktijdig met het aanvullende onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen plaatsvinden.

Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Nestlocaties van uilen en roofvogels worden ook niet verwacht in het plangebied. Het plangebied betreft namelijk een binnenstedelijke locaties, zonder verbinding met het buitengebied. Deze soorten worden voornamelijk broedend aangetroffen in of aan de rand van het buitengebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

3.4.3 Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

Met de plannen zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen niet uit te sluiten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan de uitvoering van de voorgenomen ingrepen is een nader onderzoek naar deze soorten noodzakelijk. Het aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de volgende periode:

- Vleermuizen: globaal half mei tot half juli (kraamverblijven) en half augustus tot eind september (paarverblijven);
- Gierzwaluwen: globaal eind april tot half juli;
- Huismussen: globaal begin april tot half juli.

Deze periodes zijn conform onderzoeksprotocollen. Pas als bekend is wat het gebruik van het plangebied door bovenstaande soorten is, kan bepaald worden of een onthefingsaanvraag of mitigerende maatregelen noodzakelijk is/zijn.

De zorgplicht is altijd 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. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

In juni 2012 zal een nader onderzoek worden uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Mochten deze soorten in het plangebied worden aangetroffen dan worden daarvoor mitigerende maatregelen opgesteld en uitgevoerd. Een eventuele verslechtering voor vaste rust- en verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten door het plan, is daarmee uitgesloten.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Inleiding

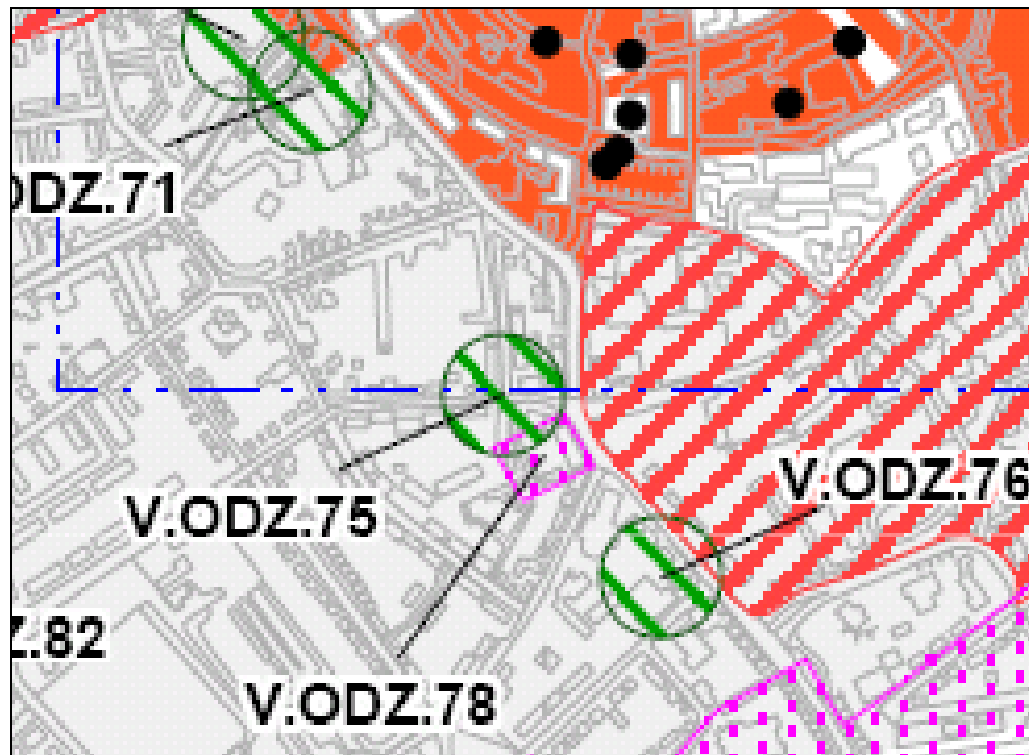
Sinds de nieuwe monumentenwet uit 2007 die naar aanleiding van het verdrag van Valletta (vaak als verdrag van Malta aangehaald) tot stand is gekomen, geldt dat het bodemarchief *in situ* behouden moet worden en als dit niet mogelijk is, de verstoorder van het bodemarchief ook zorg draagt voor het archeologisch onderzoek. Verder is in de wet geregeld dat de gemeente verantwoordelijk is voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente de mogelijkheid om dit onder andere in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke procedures te regelen. Waar sinds de invoering van de nieuwe monumentenwet in 2007 archeologie nog niet is geregeld in bestemmingsplannen geldt de gemeentelijke erfgoedverordening uit 2009.

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een grijze zone. Binnen dit gebied kon door de opstellers van de kaart op basis van de gebruikte informatie van bodem- en geomorfologische kaarten niet worden vastgesteld. Om te bepalen of archeologische waarden aanwezig kunnen zijn dient per geval nader te worden ingezoomd op het gebied en met behulp van aanvullende gegevens een archeologische verwachting te worden opgesteld.

3.5.2 Archeologische verwachting binnen het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat in historische tijden als de *Zoddenberg* werd aangeduid. Daarbij werd een *Hoge* en een *Lage Zoddenberg* onderscheiden. De begraafplaatsen liggen op de oostelijke rand van de *Zoddenberg*. Op de kadastrale minuut uit 1832 zijn de begraafplaatsen al aangeduid maar zijn de omliggende percelen als bouwland aangegeven. De *Zoddenberg* kan waarschijnlijk als een oud bouwland-complex worden aangeduid, een zogenaamde *es*. De begraafplaatsen zijn vrijwel zeker aangelegd op percelen die als bouwland in gebruik waren. Vermoedelijk is er ook een plaggendek aanwezig geweest.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal is er onder het nummer V.ODZ75 een molen aangeduid. Het betreft de voormalige windmolen van Beukers die heeft gestaan aan de noordzijde van de Berkstraat. Verder zijn ook de voormalige begraafplaatsen aangegeven (V.ODZ 78). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart.

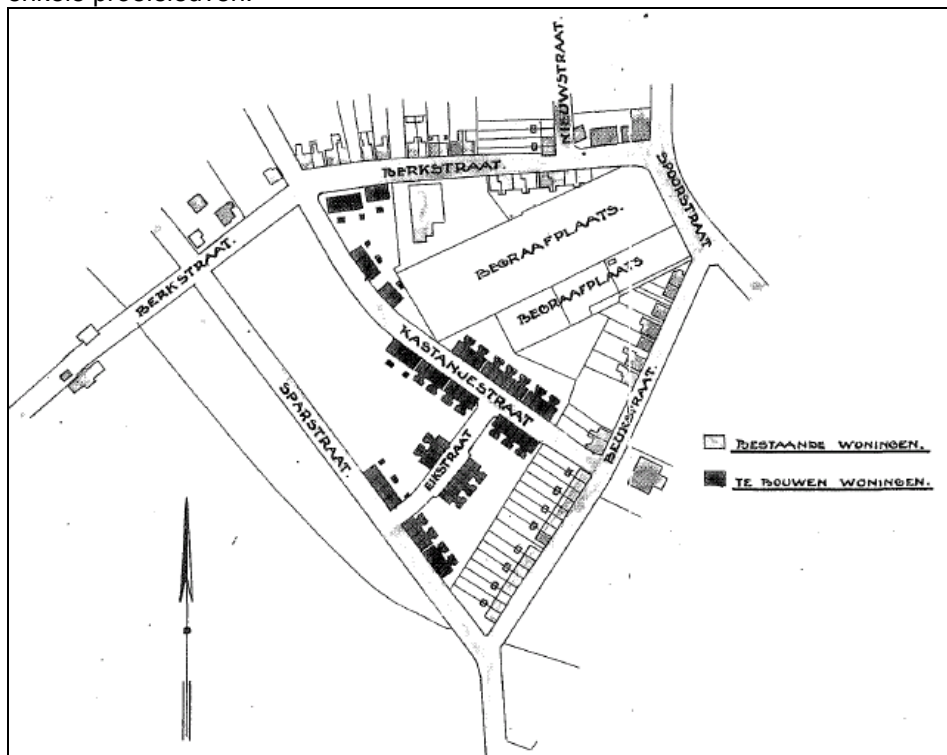


Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Oldenzaal

Ter plaatse hebben twee begraafplaatsen naast elkaar gelegen. Het betreft de voormalige hervormde begraafplaats aan de zuidzijde en de aangrenzende RK begraafplaats direct ten noorden daarvan. Beide begraafplaatsen zijn rond 1829 aangelegd nadat de kerkhof rond de Plechelmuskerk werd gesloten voor begravingen. De begraafplaatsen zijn tot in de jaren '30 van de 20^e eeuw in gebruik geweest. Nadien is vanaf de jaren '50 een deel van het gebied bebouwd met onder andere een supermarkt en een schoolgebouw alsmede enkele appartementengebouwen. Van de Hervormde begraafplaats is bekend dat deze in het begin van de jaren '70 is geruimd. Merkwaardigerwijze is, ondanks intensief onderzoek in gemeentelijke en kerkelijke archieven, niks bekend over een ruiming van de RK-begraafplaats. Tot ver in de jaren '50 waren er nog graven met grafmonumenten in sterk vervallen staat aanwezig maar zelfs enkele personen die uit hun jeugd de situatie voor de geest kunnen halen kunnen zich niet herinneren dat er ooit een ruiming van de begraafplaats heeft plaatsgevonden.

3.5.3 Verder onderzoek

Bij de planologische voorbereiding van het bestemmingsplan en de ontwikkeling van het gebied moet worden uitgezocht of er binnen het terrein van de voormalige RK-begraafplaats nog graven met menselijke resten aanwezig zijn. In strikte zin moeten de eventueel aanwezige graven en menselijke resten als archeologische sporen en objecten beschouwd worden die onder de monumentenwet vallen. Ze zijn immers ouder dan 50 jaar. Vooralnog echter wordt aan de begraafplaats geen specifieke archeologische waarde toegekend. Wel zal op een archeologische wijze onderzoek gedaan moeten worden om in beeld te brengen of er nog graven en menselijke resten aanwezig zijn. Het is immers vanwege hergebruik van uit te graven grond van belang dat menselijke resten hieruit worden verwijderd en worden herbegraven. De enige wijze waarmee kan worden vastgesteld of er nog graven aanwezig zijn is het graven van enkele proefsleuven.



Situatie in 1926 met ligging van de begraafplaatsen



Aanduiding van het plangebied op de topografische kaart rond het begin van de 20^e eeuw.

Naast de resten en sporen van de RK-begraafplaats kunnen in principe ook nog oudere sporen en vondsten worden aangetroffen. Gezien de oude landschappelijke ligging, op de rand van een oud bouwlandcomplex zou de locatie volgens gangbare criteria een hoge archeologische verwachtingswaarde krijgen. Gedacht moet worden aan nederzettingssporen en mogelijk ook grafvelden uit de perioden van de Late Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Concreet kan deze archeologische verwachting niet worden gemaakt. In principe is er dan sprake van een brede verwachting. Onderstaand wordt de verwachting voor oudere vindplaatsen niet nader gespecificeerd. Het proefsleuvenonderzoek is in dat opzicht een karterend onderzoek waarbij eventueel nog oudere vindplaatsen opgespoord kunnen worden.

3.5.4 Uitgevoerd veldonderzoek

Eind februari 2011 is op basis van een archeologisch Programma van Eisen veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Er zijn door ADC-archeoprojecten drie proefsleuven gegraven ten noorden en noordoosten van de voormalige school. Geconstateerd werd dat er in alle drie proefsleuven op een diepte van circa 40 tot 80 cm onder het bestaande maaveld grafkuilen met vrijwel volledig intacte menselijke skeletten aanwezig waren. Op een oppervlak van 272 vierkante meter zijn 117 graven aangetroffen (dichtheid circa 0,43 graf per m²). Bovendien liggen er op een tweede en dieper niveau ook nog graven. Globaal moet rekening gehouden worden met een dichtheid van ruim 0,5 graven per vierkante meter. In het deel van de begraafplaats binnen het plangebied dat circa 3700 m² omvat, zouden ruim 1850 graven liggen. Bij

de bouw van de school is een aanzienlijk deel van de graven grotendeels verstoord en is menselijk botmateriaal afgevoerd. Globaal wordt daarom geschat dat er ongeveer 1500 graven met skeletten nog binnen het plangebied resteren.

In de grafkuilen werd alleen nog skeletten aangetroffen waarvan, volgens archeologische definities, de conservering als matig tot goed kan worden gekwalificeerd. Een deel van de begravenen had bijgiften meegekregen in de vorm van rozenkransen, hangertjes en dergelijke. Behalve de menselijke resten werden ook de sterk vermoltde resten van kisten aangetroffen. Veel kisten waren voorzien van kistkruisjes op de deksels en hadden meer of minder versierde handvaten.

Er kan een eenduidige conclusie worden getrokken dat de voormalige RK-begraafplaats nooit is geruimd.

3.5.5 Archeologische waarden van de begraafplaats

Aan de hand van onderzoek van de skeletten kan veel informatie worden verzameld over de katholieke bevolking van Oldenzaal (gezondheid, sterfte, overlijdensoorzaken, sociale status en mogelijk ook herkomst). Het gaat echter wel om een begraafplaats uit de 19e en de vroege 20e eeuw, een periode waarvan we beduidend veel meer weten over de begravenen en de begrafenisgebruiken dan in de voorliggende periode, toen nog rond de Plechelmuskerk werd begraven. Voor volledig onderzoek van skeletten van alle individuen die nog in het terrein liggen zijn de kosten echter net zo hoog als bij de opgravingen op het Plechelmusplein. Gezien de geringere meeropbrengst qua kennis bij een eventueel vergelijkbaar onderzoek zijn de kosten voor het archeologisch opgraven van de skeletten in het plangebied buitenproportioneel hoog.

Voorgesteld wordt om alleen in te zetten op het veiligstellen van DNA-materiaal van zo veel mogelijk skeletten die daarvoor geschikt zijn. De kosten van alleen bemonstering en het veiligstellen van het DNA zijn relatief gering. Met het nemen van DNA-monsters wordt een voor de toekomst waardevolle en veelbelovende bron voor onderzoek van oude bevolkingspopulaties veilig gesteld voor verder onderzoek. Bovendien is er daarmee DNA materiaal beschikbaar voor eventueel vervolgonderzoek in het verlengde van het grootschalig DNA-onderzoek dat wordt uitgevoerd op de populatie die begraven is rond de Plechelmusbasiliek.

3.5.6 Overige archeologische waarden

Vanwege de grote dichtheid van grafkuilen zijn eventueel aanwezige oudere archeologische resten en sporen vrijwel zeker volledig verstoord. Hiertoe is verder onderzoek niet nodig.

3.5.7 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt via een eigen ontsluitingsweg ontsloten op de Kastanjestraat. Deze weg wordt ontsloten op de hoofdwegstructuur binnen de kern.

3.6.2 Parkeren

Binnen het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden ook 34 parkeerplaatsen gerealiseerd ter compensatie van parkeerplaatsen in de omgeving. Totaal worden er 42 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd.

In het plangebied worden 9 woningen gerealiseerd. In een worstcase situatie worden er 9 vrijstaande woningen gebouwd. Voor de parkeerberekening is gebruik gemaakt van de parkeernormen van het CROW⁶. Voor het gebied geldt de typering 'matig stedelijk' en de stedelijke zone is 'rest bebouwde kom'. In dit gebied geldt voor dure woningen een parkeernorm van minimaal 1,9 parkeerplaatsen per woning. Totaal dienen 17,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden 9 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd en 8 parkeerplaatsen openbare parkeerplaatsen.

In het plangebied worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd in de gezamenlijke ruimte. Het gaat hier om een parkeercompensatie van 34 parkeerplaatsen ter compensatie en 8 parkeerplaatsen voor de woningen. Ook is er één parkeerplaats op eigen erf voorhanden.

Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeernormen en de beoogde compensatie.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De locatie betreft een voormalig schoolgebouw aan de Kastanjestraat met aansluitende openbare ruimte die in gebruik is als openbaar groen en parkeerruimte met ontsluiting voor de bestaande particuliere kavels. De locatie is ongeveer 6000 m² groot. De herinrichting betreft de gehele locatie waarbij de functie openbaar groen met speelmogelijkheid en het parkeren terug komt. De huidige ontsluiting aan de achterzijde van de bestaande woningen wordt gehandhaafd. Dit conform de door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze eisen aan de locatie maken dat het uitgeefbaarheidspercentage slechts 44% bedraagt en deze herontwikkeling financieel bemoeilijkt.

De locatie wordt ingezet voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De bebouwing wordt middels deze CPO-groepering gerealiseerd waarbij de kavels van de gemeente worden aangekocht. Voor de herinrichting van het openbare gebied heeft de gemeente een subsidie van de provincie gekregen. Het wettelijke kostenverhaal is verzekerd via de gronduitgifte. Het plan is hiermee economisch haalbaar.

⁶ CROW, publicatie 182.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer, de Wabo en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. In het bestemmingsplan komen de bestemmingen, Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen voor.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden en speelvoorzieningen. Ook voorzieningen voor de waterhuishouding en wegen en verhardingen zijn toegestaan met inachtneming van de keur van het waterschap. Gebouw mogen in de bestemming niet worden gebouwd.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de voortuinen in het plan. Binnen de bestemming mogen alleen erkers worden gebouwd en zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – overkappingen zijn ook overkappingen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten met de functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer. Daarnaast zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan alsmede waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Alleen gebouwen ten dienste van de bestemming/nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. In het plangebied zijn 9 woningen toegestaan. Daarnaast is een aan huis verbonden beroep mogelijk waarvan de oppervlakte niet meer dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30 m². Woningen worden gebouwd in het bouwvlak waarbij het maximale bebouwingspercentage is vastgelegd in de regels. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Voor enkele woningen geldt een specifieke bouwaanduiding afwijkende goot- en bouwhoogte. Overkappingen zijn toegestaan tot 1 meter achter de voorgevel. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – overkappingen zijn ook overkappingen toegestaan tot aan de voorgevel.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kastanjestraat' heeft van 14 maart 2012 tot en met 24 april 2012 ter visie gelegen. Tevens heeft op 20 maart 2012 een inloopavond plaatsgevonden. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve wijziging doorgevoerd: op de verbeelding is de grens tussen de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" op enkele (ondergeschikte) punten aangepast.