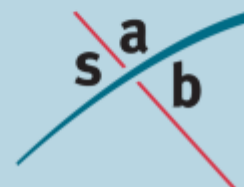


Bestemmingsplan

De Thij

Gemeente Oldenzaal

Datum: 2 januari 2013
Projectnummer: 80213
ID: NL.IMRO.0173.BP08027-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Bestaande ruimtelijke situatie	5
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	5
2.2	Functionele karakteristiek	8
3	Nieuwe ontwikkelingen	9
4	Wijze van bestemmen	11
4.1	Opzet van het plan	11
4.2	Wijze van bestemmen	12
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	19
5.1	Beleid	19
5.2	Milieu	25
5.3	Water	31
5.4	Archeologie - cultuurhistorie	32
5.5	Flora en fauna	38
5.6	Verkeer en parkeren	41
5.7	Economische uitvoerbaarheid	41
6	Procedure	42
6.1	Inspraak	42
6.2	Overleg	42
6.3	Zienswijzen	42
6.4	Ambtshalve wijzigingen	43

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: SAB Arnhem (2011), Akoestisch onderzoek wegverkeer De Thij, Projectnummer 80213, 22 november 2011
- Bijlage 3: SAB Arnhem (2011), Flora- en faunaraapportage De Thij, Oldenzaal. Projectnummer: 80213, 7 november 2011
- Bijlage 4: Adviesgroep AVIV BV (2011), Externe veiligheid bestemmingsplan De Thij. Project 111951, 7 juli 2011
- Bijlage 5: Brief advies Brandweer Twente d.d. 29 juli 2011
- Bijlage 6: Raadsvoorstel

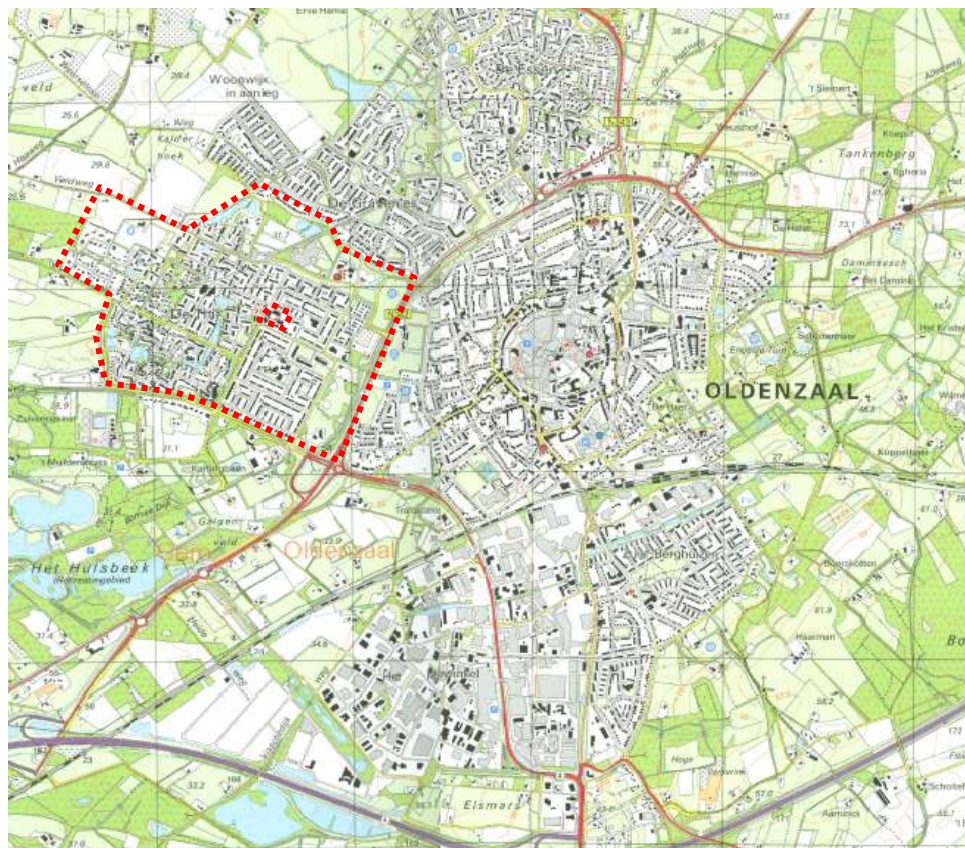
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het westelijk deel van de kern Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "De Thij" vigerend, dat in de afgelopen decennia een groot aantal malen is uitgewerkt en partieel is herzien. Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast de bestemmingsregeling uit 1975 niet meer adequaat. De gemeente Oldenzaal heeft dan ook besloten voor deze woonwijk, ten westen van de provinciale weg N342, een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voor het gebied De Thij is na Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek, Carmel-Inslag, De Klei Esch, De Essen en De Graven Es de zevende in de reeks op te stellen herzieningen voor de kern Oldenzaal.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het westen van de kern Oldenzaal en omvat grofweg de gehele naoorlogse wijk De Thij, met uitzondering van het centraal in de wijk gelegen winkelcentrum. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Griekenlandlaan. De oostgrens wordt gevormd door de N342. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Schipleidelaan. De westgrens wordt gevormd door het landelijk gebied van Oldenzaal, waar de bebouwing overgaat in bos en landbouwgronden. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.



Ligging plangebied

bron: ANWB, 2006

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is een groot aantal regelingen van kracht: naast het oorspronkelijke bestemmingsplan De Thij zijn dit diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. In bijlage 1 is hiervan een overzicht gegeven. Het voorliggend plan voorziet voor wat betreft het aangegeven plangebied in herziening van al deze regelingen, terwijl ook alle afgeronde vrijstellingen ex artikel 19 WRO zijn opgenomen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Algemeen

Het plangebied De Thij betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

Bebouwingsstructuur¹

Woonwijk De Thij is de eerste grootschalige woonwijk ten noorden van de Rondweg van Oldenzaal. De wijk bestaat eigenlijk uit twee delen, waarbij het eerste deel (De Thij 1) eind jaren '60 – begin jaren '70 is gebouwd. Circa 10 jaar later is het tweede deel van De Thij gerealiseerd.



De twee delen van woonwijk De Thij

bron: Google Earth, 2010

De Thij 1

De Thij 1 is een typische naoorlogse uitbreidingswijk met lange rechte straten en een eenvoudige, heldere blokverkavelingsstructuur. Woningen zijn gerealiseerd in rijen of in galerijflats in maximaal zeven lagen hoog. De architectuur in de wijk is sober, waarbij de gevels zijn opgetrokken uit donkere (oudere delen van de Thij) en lichte baksteen. Bij latere gevelveranderingen zijn verschillende materialen op de gevels aangebracht, zoals grindplaten en teer- of damwanden.

¹ Bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur.



Rijwoningen, galerijflats en lange rechte straten in De Thij 1

De Thij 2

Het later gebouwde tweede deel van De Thij ontstond als reactie op het eerste deel van de wijk en is gebouwd volgens het woonerf-principe. Clustering van woningen, een grillig stratenpatroon en een grote afwisseling aan voortuinen, entrees en schuurtjes en voor- of achtertuinen zijn kenmerkend voor het woonerf en daarmee ook De Thij 2. De woningen zijn in dit deel van de wijk opgetrokken uit een lichte zandsteen kleur.

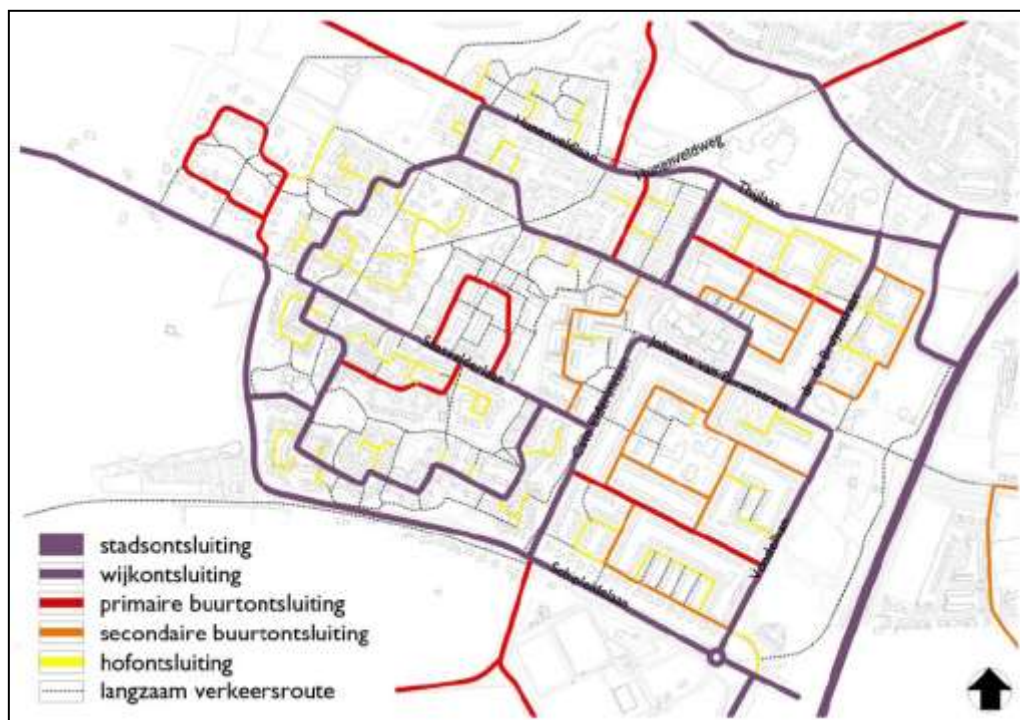


Clustering van woningen, een grillig stratenpatroon en een grote afwisseling in De Thij 2

Verkeersstructuur

Verkeerstechisch gezien is De Thij beperkt verbonden met het centrum en de rondweg. Op twee plekken wordt de wijk voor autoverkeer ontsloten. Eén van deze ontsluitingen betreft een oude busbaan. Ernstige verkeersproblemen doen zich echter niet voor in de wijk.

Voor het langzaam verkeer is er ook een derde verbinding richting het centrum mogelijk, namelijk een fiets- en voetgangerstunnel onder de rondweg door. Ook is er voor het langzaam verkeer een ontsluitingsstructuur naar omliggende wijken. Deze mogelijkheden zijn voor de auto beperkt. Een voordeel van deze wijkontsluitingsstructuur is dat er hoofdzakelijk bestemmingsverkeer de wijk betreedt.



Verkeersstructuur van De Thij

bron: Woonmaatschappij WBO / gemeente Oldenzaal, 2008

Groenstructuur

Ten tijde van de bouw van De Thij 1 is het destijds aanwezige groen verwijderd en zijn ook alle sloten gedempt. Het gevolg hiervan is een stenige wijk, ondanks de aanwezige laanbeplanting.

Met de realisatie van de Thij 2 is wel geprobeerd het bestaande groen in te passen door middel van het integreren van landschappelijke elementen als houtwallen en groene stroken die vanuit het buitengebied de wijk insteken.

De afmeting van het openbaar groen is omvangrijk, terwijl met name de tuinen in de Thij 2 beperkt van omvang zijn. De vijvers in De Thij 2 zorgen echter voor een betere waterhuishouding en zijn aanwezig in de wijk.



De groenstructuur van De Thij bron: Woonmaatschappij WBO / gemeente Oldenzaal, 2008

Een omvangrijke groene ruimte met (sport)voorzieningen en kantoren scheidt de gehele wijk van de rest van Oldenzaal.

2.2 Functionele karakteristiek

Algemeen

De Thij is een monofunctionele woonwijk waarbij in het centrum van de wijk een winkelcentrum is gelegen. Dit winkelcentrum is niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Aan de randen van de wijk vindt men hoofdzakelijk medische, maatschappelijke en sportvoorzieningen. Deze voorzieningen worden omringd door groen.

Woningbouw

De Thij is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van Oldenzaal, waar de woonfunctie overheerst. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen, maar er zijn ook galerijflats en seniorenwoningen in de wijk gelegen.

De bebouwing wordt gevormd door laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen en gestapelde woningbouw in galerijflats. Deze flats zijn samen met veel rijwoningen gelegen in het oudere De Thij 1. In De Thij 2 zijn de woningtypes afwisselender en komen ook twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen voor. Naarmate men westelijker in de wijk komt, worden de woningen ruimer van opzet.

Voorzieningen

De Thij kent een groot en divers voorzieningenaanbod dat een bovenwijkse functie vervult. De voorzieningen in het plangebied zijn hoofdzakelijk gesitueerd in de groene randen rondom de wijk en zijn zowel maatschappelijk als medisch van aard. Zo zijn er in de randen onder andere een middelbare school, een kinderdagverblijf, een fysiotherapeut en een tandarts gevestigd. In de wijk zelf zijn diverse scholen gevestigd. Centraal in de wijk bevindt zich een winkelcentrum.

Naast voornoemde functies is er ook een aanzienlijk aantal sportvoorzieningen in de wijk gelegen. Zo zijn aan de Thijweg hockeyvelden gelegen, komt men in het noordoosten van het plangebied een sportzaal tegen. Daarnaast zijn parallel aan de N342 voetbalvelden, minigolf en honkbalvelden gelegen.

3 Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard, maar voorziet op een tweetal locaties in nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn onderstaand beschreven.

Nieuwbouw woningen Hogenkampweg

Aan de Hogenkampweg wordt in dit plan de mogelijkheid geboden tot de realisatie van maximaal 11 nieuwe grondgebonden woningen. De woningen zijn voorzien aan de noordzijde van de Hogenkampweg, en sluiten aan op de mogelijkheid van eveneens 11 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van de Hogenkampweg. Laatstgenoemde woningen zijn juridisch-planologisch reeds mogelijk gemaakt via een separate planologische procedure, echter nog niet gerealiseerd.

Voor de twee bouwstroken zijn verschillende hoogten opgenomen. Hierdoor ontstaat er een overgang naar het omliggende buitengebied. De zuidelijke bouwstrook heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 11 meter, de noordelijke bouwstrook heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 10 meter.

Tevens zijn er ruimere mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis opgenomen.

Herontwikkeling terrein Greencreation

De locatie Greencreation bevindt zich aan de Jan Jansstraat in het zuidoosten van het plangebied. De locatie ligt op een bijzondere plek langs de Rondweg en de 'groene long' tussen woonwijk De Thij en enerzijds de binnenstad en anderzijds De Graven Es.

In het verleden was hier een kwekerij gevestigd, dit gebruik is echter al jaren beëindigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herinvulling van dit terrein door de mogelijkheid van een tweetal bouwkavels voor maatschappelijke functies (dierenartsenpraktijk en tandartspraktijk) alsmede het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de vroegere bedrijfswoning. Het overblijvende terrein zal worden ingericht als openbaar park.

Als belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarde voor deze herontwikkeling geldt dat vóór alles de Vingerstadgedachte met de drie herkenbare, zelfstandige en gelijkwaardige noordelijke stadswijken, alsmede de groene long, versterkt en gehandhaafd moet worden. Daarnaast is tevens een inpassing denkbaar van één of maximaal twee bovenwijkse voorzieningen.

De transparantie en toegankelijkheid vanuit De Thij van de achtergelegen ecologische zone is van groot belang, om die reden zijn de volgende uitgangspunten voor herontwikkeling geformuleerd:

- Solitaire bebouwing als vrijstaande objecten in een 'losse setting' in relatief open en groene ruimte;
- Bij voorkeur verticaal georiënteerde architectuur en bouwmassa;
- Openbaar toegankelijke groenzone/gebied tussen de bebouwing c.q. de gebouwen;
- Inpassing van enkele verbindingroutes voor langzaam verkeer in verband met de gewenste transparantie en toegankelijkheid;
- Geen erfafscheidingen door hekwerken en dergelijke. Wel kunnen hagen/lage groenafscheidingen (tot circa 80 cm hoogte) worden toegepast;
- Parkeren zo onopvallend mogelijk ingepast in het groen (bij voorkeur half verdiept);

- ‘Transparante’ bebouwing, met trefwoorden open volumes, mogelijk ‘op poten’, kasachtige architectuur;
- Geen monoliet;
- Hoofdontsluiting via De Graven Es handhaven;
- Inpassing/handhaving en zo mogelijk versterking van bestaand(e) groen(structuren).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet, aansluitend aan bovengenoemde randvoorwaarden, in een tweetal losse bouwvlakken, bedoeld voor maatschappelijke functies, in het groen. De goothoogte is gesteld op maximaal 8 m en de bouwhoogte op maximaal 9 m. Verder geldt een maximum te bebouwen oppervlakte per kavel van 500 m². Het openbaar gebied rondom de nieuwbouw is voorzien van de bestemming ‘Groen-



Fragment verbeelding herontwikkeling terrein Greencreation

Park'. De voormalige bedrijfswoning heeft een reguliere woonbestemming gekregen.

Wijzigingsbevoegdheid Hunenveldweg

Aan weerszijden van de Hunenveldweg, ten noorden van de Huttenveldlaan is een wijzigingsgebied aangegeven, waar de gronden met de bestemming Maatschappelijk en Groen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Verkeer - Verblijf. In dit gebied zijn, na wijziging grondgebonden woningen mogelijk, alsmede gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen. Per wijzigingsgebied mogen maximaal 40 woningen gebouwd worden.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan De Thij bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen in het plan zijn opgenomen.

4.1.2 *Planmethodiek*

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

inleidende, algemene en slotregels

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

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Plantoelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

Algemeen

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het directe toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate. Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een

hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd.

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

Functies

Woningen

Voor de wijze van bestemmen is in dit plan een tweetal typen woningen van belang:

- 'normale' woningen (woningen als hoofdfunctie op een perceel);
- bedrijfswoningen (woningen behorende bij andere functies);

De 'normale' (reguliere) woningen hebben de bestemming "wonen" gekregen. Deze woningen zijn onderverdeeld in bestaande en nieuwe woningen. De bestaande woningen hebben de bestemming "wonen", de nieuwe woningen hebben de bestemming "wonen-vrijstaand". De aanwezigheid van bedrijfswoningen is geregeld in de bestemming van de functie waar zij bijhoren dan wel waar zij boven zijn gesitueerd. De begrippen "woning" en "bedrijfswoning" zijn omschreven in artikel 1 (de begripsbepalingen).

Om stedenbouwkundige en beheersmatige redenen is het toegestane aantal woningen in het plangebied grotendeels beperkt tot het aantal dat reeds bestaat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop zijn de diverse nieuwbouwmogelijkheden, op basis van vigerende bestemmingsplannen. Dergelijke bouwmogelijkheden zijn er onder andere aan de Thijsniederweg, de Hogenkampweg en de Kaltersweide.

Bedrijvigheid

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

Zelfstandige bedrijven in het plangebied vallen onder de bestemming "bedrijf". De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is geregeld binnen de bestemming "wonen". Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn alleen met een omgevingsvergunning ten behoeve van een afwijking toegestaan. Dat maakt het mogelijk om met name de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het bedrijf aan een nadere toets te onderwerpen. Bij de bestemming "wonen-vrijstaand" zijn "aan huis verbonden beroepen" bij recht toegestaan, hier wordt meer vrijheid geboden. De begrippen "aan huis verbonden beroep" en "aan huis verbonden bedrijf" zijn in artikel 1 nader omschreven. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven beperkt tot respectievelijk 20% of 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 30 m². Verder is van belang dat het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de gebruiker (lees: bewoner) van de woning, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een binding van het beroep dan wel van het bedrijf aan de woning.

Aan de regels is een bijlage toegevoegd met daarin een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het betreft een lijst van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 t/m 2.

Bedrijven in de categorieën 1 en 2 veroorzaken een beperkte hinder. Zij zijn mede toelaatbaar in de vorm van aan huis verbonden bedrijven. Voor wat betreft de bestemming "Bedrijf" zijn ter plaatse toegestane bedrijven specifiek aangeduid. Daarnaast is het middels een afwijking mogelijk overige bedrijvigheid, in de categorieën 1 en 2 van voornoemde lijst, toe te staan.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is sprake van de volgende aanpassing: alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 2 zijn geschrapt. Daarnaast is de lijst toegespitst op het karakter van het plangebied, daar het voornamelijk een woonwijk betreft.

Overige

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

Bebouwing

Hoofd- en bijgebouwen

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

Bouwvlak en bouwperceel

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

Bouwhoogte

In de bouwregels van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen. Deze maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. De reden hiervoor is dat er een te grote differentiatie bestaat in bouwhoogten om hiervoor uniforme maten op te kunnen nemen. De hiervoor opgenomen hoogte en goothoogte betreft de feitelijke hoogte en goothoogte van de bestaande gebouwen en de beoogde goot- en bouwhoogten voor nieuwe woningen. Op grond van een in artikel 23 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

De bestemmingen

Bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met onder andere bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Tevens mogen er op deze gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming "Groen" en "Groen - Park" (artikelen 4 en 5)

De gronden met de bestemming "Groen" zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen. Ook zijn deze gronden bestemd voor een rijksmonument en een grafheuvel. Deze zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Gebouwen mogen worden gebouwd uitsluitend ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Binnen deze bestemming is er ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid kan van de regels worden afgeweken om parkeervoorzieningen aan te leggen, mist geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook is er in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van de regels af te wijken en toe te staan dat deze gronden gebruikt kunnen worden voor tuinen.

De groenzones aan de zuidoostelijke en noordoostelijke rand van het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Groen - Park". Deze bestemming komt overeen met de bestemming "Groen", met dien verstande dat deze gronden in eerste aanleg bestemd zijn voor parken en plantsoenen en dat, in tegenstelling tot de bestemming "Groen", ook openbare verblijfsvoorzieningen zijn toegestaan.

Bestemming "Kantoor" (artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren met onder andere bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming "Maatschappelijk" (artikel 7)

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ook is er een woonzorginstelling en een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse waar aangeduid. Binnen deze bestemming mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. In sommige gevallen is een maximaal bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming "Sport" (artikel 8)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden, sporthallen, zwembaden en fitnesscentra met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan waar aangeduid. Gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

Bestemming "Tuin" (artikel 9)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mogen onder andere carports, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven waar deze bouwwerken mogen worden gebouwd. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de regels is een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Parkeerterrein", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Verkeer - Voet-fietspad" (artikelen 10, 11, 12 en 13)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied. De gronden binnen de bestemming "Verkeer - Voet-fietspad" zijn tevens bestemd voor een rijksmonument en een grafheuvel. Deze zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Er mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemmingen worden gebouwd. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Binnen de bestemming "Verkeer - Voet-fietspad" mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Bestemming "Water" (artikel 14)

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waaronder bruggen en viaducten. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen.

Bestemming "Wonen" (artikel 15)

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, tenzij anders vermeld. Er komen ook gestapelde woningen voor waar aangeduid. De goot- en bouwhoogte van alle woningen binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangegeven.

De situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Bestemming "Wonen - Vrijstaand" (artikel 16)

Deze gronden zijn bestemd voor nieuwe woningen. Op de verbeelding is het toegestane aantal woningen vermeld. De goot- en bouwhoogte van alle woningen binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangegeven.

De situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Tevens zijn er binnen deze bestemming "aan huis verbonden beroepen" en "aan huis verbonden bedrijven" mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn in de regels opgenomen.

Bestemming "Wonen - Woonwagenstandplaats" (artikel 17)

Deze gronden zijn bestemd voor woonwagenstandplaatsen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Per bouwvlak is maximaal één woonwagenstandplaats toegestaan en per standplaats is maximaal één woonwagen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze woonwagens zijn op de verbeelding aangegeven. Bij de woonwagens zijn er ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Dubbelbestemming "Leiding - Gas" (artikel 18)

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" hangt samen met de ondergrondse hoofdtransportgasleiding in het noordoosten van het plangebied. Deze dubbelbestemming regelt onder andere dat binnen een zone van 4 meter vanaf de gasleiding geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies mogen worden gebouwd.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het toestaan van bouwwerken voor genoemde functies, onder de voorwaarde dat onder andere eerst advies is verkregen van de leidingbeheerder. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" (artikel 19)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1".

Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de (hoge) archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is geen afwijking vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

"Algemene gebruiksregels"

In artikel 22 is bepaald dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats.

"Algemene aanduidingsregels"

In artikel 23.1 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied" het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat een carport met afwijkende maatvoeringseisen kan worden gebouwd dan een carport zoals toegestaan in de bestemming "Tuin".

In artikel 23.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijf'. Hierbij moet aan de gestelde voorwaarden worden voldaan. Bovendien moet in het kader van het wijzigingsplan sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Beleid

5.1.1 *Provinciaal beleid*

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is met name het beleidsvoornemen om te komen tot één actueel ruimtelijk-juridisch beheerskader richtinggevend geweest. Dit is beschreven in het convenant 'De ruimte op orde' dat de gemeente Oldenzaal in 2002 heeft ondertekend. Het streekplan van de provincie Overijssel heeft geen gevolgen gehad voor de opzet en inhoud van dit beheergerichte bestemmingsplan.

5.1.2 *Gemeentelijk beleid*

Wijkvisie De Thij 2007-2015

In juli 2008 is in opdracht van de gemeente Oldenzaal en woonmaatschappij WBO Wijkvisie De Thij 2007-2015 '*keer het t(hij)*' opgesteld. De visie is opgesteld om te zorgen dat ook in 2015 wijkbewoners weer trots kunnen zijn op De Thij. In de visie is een analyse van de wijk gemaakt, waaruit blijkt dat De Thij de potentie heeft een sterke woonwijk te zijn, voor iedereen en van iedereen.

Deze kwaliteiten moeten worden benut en knelpunten moeten worden weggenomen of verzacht. Op basis van de wijkanalyse wordt ingezet op een viervoudige strategie:

- het vergroten van betrokkenheid door meer kansen te bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners in het algemeen en kwetsbare doelgroepen in het bijzonder;
- zorgen voor een aanbod van woningen en voorzieningen, dat voldoet aan de behoefte van huidige en toekomstige bewoners;
- waar nodig te investeren in de fysieke aantrekkelijkheid van de woonomgeving en bebouwing;
- een betere wijkregie en hechtere samenwerking tussen organisaties en met wijkbewoners.

Om de wijk meer ruimtelijke kwaliteit te geven, is het nodig om te verbinden en te versterken, bewust te verdichten en te verdunnen. De wijk hoeft niet op de schop, gezien de vele kwaliteiten die de wijk nu al heeft. Bescherming van bestaande waarden is belangrijk. Op strategische locaties is echter fysiek ingrijpen noodzakelijk. Dit kan door herontwikkeling en herinrichting, maar ook door verbeteren van structuren.

Bescherming en versterking van groen:

- Aanpak en herinrichting van het openbaar gebied ten gunste van groen door verdunning en introductie van veel groen in de stenige woongedeelten ten noorden en ten zuiden van de meer verdichte zone van Thij1. Harde scheiding met Thij2 proberen te verzachten. Op langere termijn onder andere ter plaatse van de bejaardenwoningen en voorzieningen ten zuiden van de voorzieningzone.
- Open houden van de groene longen en het buitengebied zo vrij mogelijk van nieuwe bebouwing en herontwikkeling. Dit past binnen het gemeentelijk beleid voor handhaving en versterking van de vingerstad-gedachte met drie herkenbare noordelijke stadswijken.

- Behoud van versterking van de groen-recreatieve functie van het gebied tussen de provinciale rondweg en de Vondellaan-Jan Jansstraat.

Ontwikkeling van een centrale woon-voorzieningszone:

- Versterking van de voorzieningsstructuur betekent het loslaten van de eilandensopzet;
- Het liefst alleen zeer beperkt nieuwe voorzieningen aan de rand van de wijk bouwen, maar in het hart van de wijk, ook als deze voorzieningen deels ten behoeve van De Graven Es zijn;
- Op zoek gaan naar programmatische en functionele meerwaarde bij elkaar; niet naast elkaar maar met elkaar. Versterking en nieuwe kansen door het combineren van functies.

Het wijkcentrum ligt op een goede locatie en blijft het hart van de wijk, maar zou nog een sterkere positie krijgen als het onderdeel is van een centrale voorzieningszone. Rond de Johanna van Burenlaan, tussen wijkcentrum en Zonnestraal, zijn er ruimtelijk namelijk mogelijkheden te verdichten en voorzieningen te realiseren in combinatie met wonen:

- Locatie A vernieuwing van het wijkcentrum in combinatie met wonen, welzijn en zorgvoorzieningen alsmede een nieuwe openbare ruimte;
- Locatie B realisatie van een woonzorgcomplex op de locatie Zonnestraal (inmiddels gereed);
- Locatie D mogelijkheden om de overmaat aan ruimte te benutten ten behoeve van verdichting met voorzieningen, verbeteren openbare ruimte en een betere functie en ruimtelijke kwaliteit geven aan de flat-plinten;
- De Johanna van Burenlaan transformeren tot een aantrekkelijke autoluwe laan die de verschillende voorzieningen verbindt en goed toegankelijk maakt;
- Het markeren van de twee koppen van de zone langs de Johanna van Burenlaan met bijzondere bebouwing van hoogwaardige architectonische kwaliteit.
- Locatie E onderzoeksgebied naar de woontechnische staat van de senioren. Mogelijk herontwikkelingslocatie op termijn.

Beperkte ontwikkeling aan de noordrand:

Locatie C biedt beperkte ruimte voor (her)ontwikkeling. Randvoorwaarden zijn:

- Herinvulling dient binnen de rood-groene contour plaats te vinden;
- Nieuwbouw van wijkvoorzieningen dient zoveel mogelijk in de centrale woonvoorzieningszone plaats te vinden. In beperkte mate kan hiervan voor specifieke voorzieningen vanaf worden geweken;
- Nieuwbouw van voorzieningen aan de Hunenveldweg past binnen de visie mits deze een duidelijke bovenwijkse functie hebben, of het niet haalbaar of gewenst is deze in de centrale woonvoorzieningszone te realiseren;
- In aanvulling op het hierboven genoemde programma is ook woningbouw mogelijk.

De afbeelding op de navolgende pagina toont de visiekaart voor woonwijk De Thij (bron: KAW architecten en adviseurs).



-  goede verbindingen met de omgeving
-  groene verbindingen met de omgeving
-  wijkvoorzieningen
-  aandachtsgebied fysieke aantrekkelijkheid wonen + woonomgeving
-  groen-recreatief tussengebied
-  groene longen
-  vervolgstudie herontwikkeling
-  groen-rode contour

GVVP Oldenzaal (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:

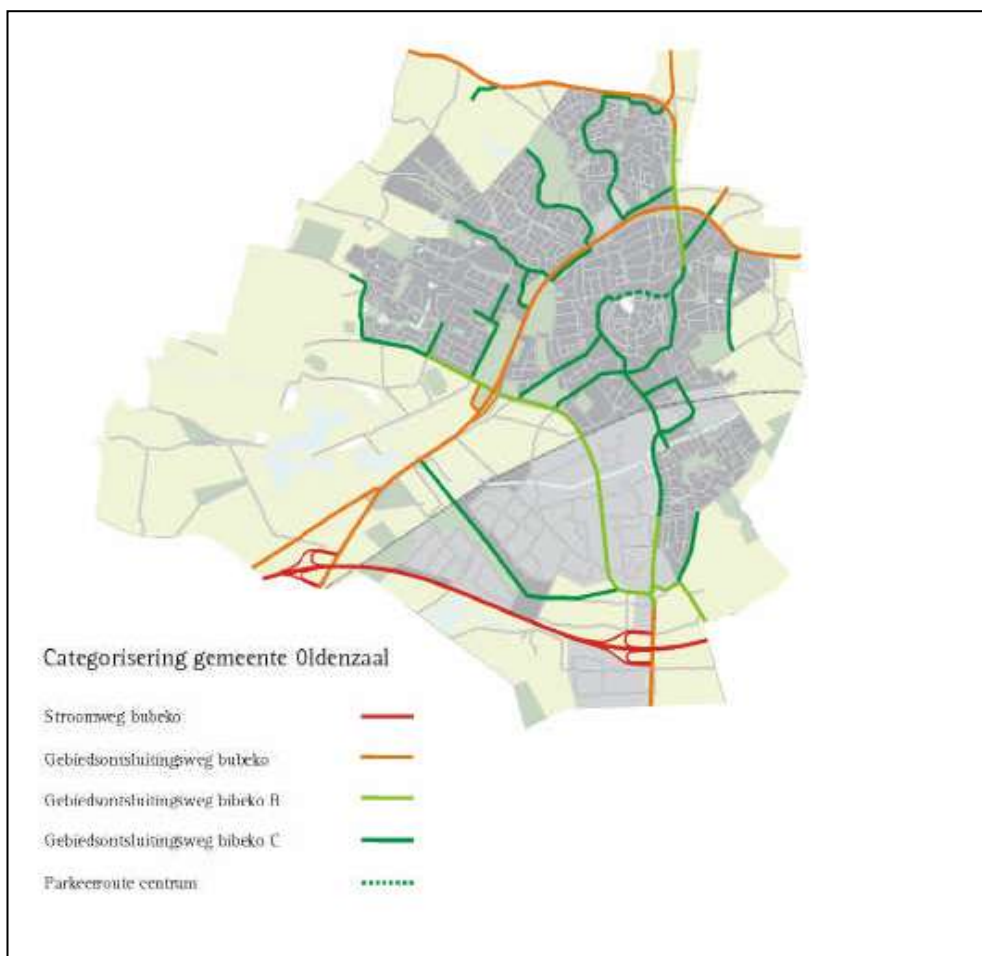
- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het 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 buslijnnet 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.

Het GVVP bevat maatregelen die bij moeten dragen aan het bereiken van voornoemde beleidspunten. Voor het plangebied zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- de inrichting van de Cato Elderinklaan / Johanna van Burenlaan als erftoegangsweg;
- het aanpassen van het kruispunt Schipleidelaan - Cato Elderinklaan;
- het creëren van een fietsschakel tussen de wijken De Essen, Graven Es en De Thij richting het bedrijventerrein, inclusief een tunnel;
- het realiseren van een fietsschakel tussen de Sportlaan en de Binnenweg;
- het realiseren van een fietsschakel tussen de Vloedbeldlaan en de Cato Elderinklaan;

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 hoofdstructuur in Oldenzaal (binnen de bebouwde kom), wordt gevormd door de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen type B en type C. Beide typen wegen hebben een 50 km/h-regime en ze zijn voorzien van fietsvoorzieningen. Het belangrijkste verschil tussen type B en type C is gelegen in de mate van belang die de weg heeft in de externe ontsluiting van Oldenzaal. Het verschil komt bijvoorbeeld tot uiting in het toepassen van vrijliggende fietsvoorzieningen dan wel fietsstroken. Op erftoegangswegen (30 km/h) zijn in principe geen fietsvoorzieningen noodzakelijk / gewenst. Buiten de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied fungeert de route via de Schipleidelaan als relevante ontsluitingsroute binnen de bebouwde kom, in de vorm van gebiedsontsluitingsweg type B. De N342, aan de rand van het plangebied, vervult een essentiële ontsluitingsfunctie buiten de bebouwde kom.

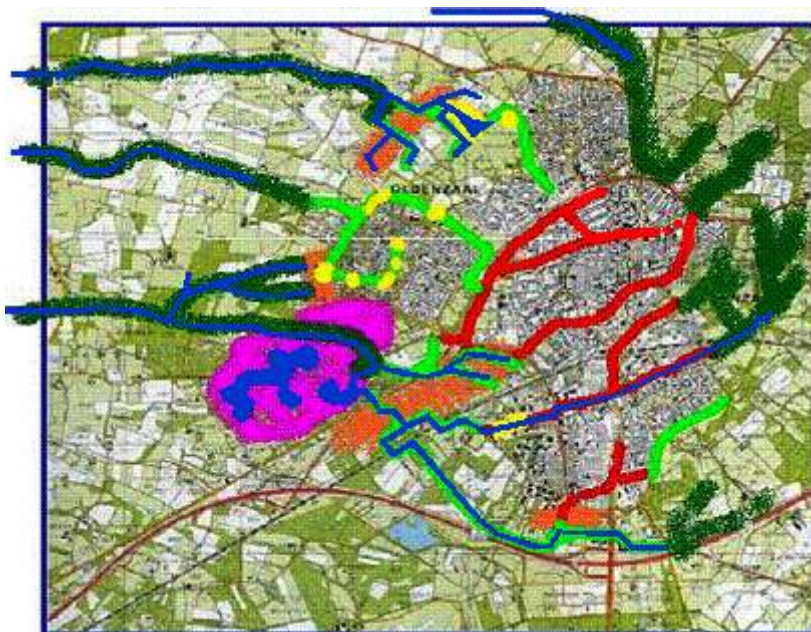
gemeentelijk waterplan

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).

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied De Thij is ingedeeld in het deelgebied "woonwijken". Er bestaat in de woonwijken veel waardering voor de goede algehele ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur in iedere wijk. De kwaliteit van het grondgebonden wonen, met een goed voorzieningenniveau, eigen tuinen en relatief veel zorg en aandacht voor het openbaar groen ervaart men als prettig. Het beleid voor dit deelgebied is dan ook gericht op het handhaven en waar nodig versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

- behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

Conclusie

Voor genoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Ontwikkelingslocaties

Ten behoeve van de in dit plan opgenomen ontwikkelingslocaties is door SAB Arnhem een akoestisch onderzoek² uitgevoerd, waarin de haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen is onderzocht. Door wijzigingen in het plan zijn de aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied veranderd. In onderstaande tekst zijn de nieuwe aantallen aangehouden, tussen de haakjes staan de oorspronkelijke aantallen.

In dit onderzoek zijn, naast de 11 nieuwe woningen (voorheen 14 woningen) met directe bouwtitel aan de Hogenkampweg, ook de overige 11 woningen (voorheen 14 woningen) meegenomen. Deze zijn weliswaar juridisch-planologisch reeds mogelijk; echter nog niet gerealiseerd.

Uit onderzoek blijkt dat de 22 woningen (voorheen 28 woningen) aan de Hogenkampweg buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Hunenveldlaan, de Thijsniederweg en de Griekenlandlaan. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de 22 woningen (voorheen 28 woningen) te realiseren.

Wel ligt een deel van de wijzigingslocaties binnen de 48 dB-contouren van de Hunenveldlaan en de Thijsniederweg. Wanneer het appartementencomplex buiten de 48 dB-contouren wordt gebouwd dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Gezien de grootte van de wijzigingsgebieden lijkt dit een reële mogelijkheid. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de twee wijzigingsbevoegdheden haalbaar zijn.

Overig

Voor wat betreft het overige plangebied is in het kader van de Wgh voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

5.2.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Ontwikkelingslocaties

Ten aanzien van de ontwikkelingslocaties zijn binnen de gemeente de volgende onderzoeken bekend:

- Indicatief bodemonderzoek op toekomstige bouwlocaties Graven Es te Oldenzaal, rapportnummer 330856, datum mei 1991, uitgevoerd door Tebodin b.v., gemeentelijke bodemarchiefnummer 89 (locatie 5);
- Verkennend bodemonderzoek, projectnummer 4520-63, d.d. 6 september 2002, uitgevoerd door Verhoeve Milieu b.v., gemeentelijke bodemarchiefnummer 623;

² SAB Arnhem (2011), Akoestisch onderzoek wegverkeer De Thij. Projectnummer: 80213, 22 november 2011.

- Indicatief bodemonderzoek op twee terreinen aan de hoek thijlaan/huneveldweg 16 te Oldenzaal, projectnummer 33490/PG/jb, d.d. mei 1993 uitgevoerd door Geofox, gemeentelijke bodemarchiefnummer 131.

De conclusie van onderhavige onderzoeken kunnen als volgt worden samengevat:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen zaken waargenomen die duiden op een bodemverontreiniging;
- Grond: licht verhoogde gehalten aan PAK;
- Grondwater: licht verhoogde waarden in het grondwater aangetroffen zoals cadmium, chroom, zink, gechloreerde koolwaterstoffen, EOCL.

Deze waarden geven geen aanleiding om een nader onderzoek in te stellen.

De verwachting ten aanzien van de bodemkwaliteit is dan ook dat er ter plaatse geen verontreiniging te verwachten is en dat de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkeling.

Voor wat betreft de ontwikkelingslocatie aan de Jan Jansstraat (herontwikkeling terrein Greencreation) kan worden gesteld dat de omzetting van voormalige bedrijfswooning naar een reguliere woonbestemming een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft. Daarnaast kan worden gesteld dat de nieuwe maatschappelijke functies geen hindergevoelige functies betreffen.

Overig

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter, aangezien bestaande bebouwing en functies in dit bestemmingsplan vastgelegd worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij niet aan de orde. In dit kader is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

5.2.3 Bedrijvigheid

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.

Ontwikkelingslocaties

Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat deze niet zijn gelegen binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven. Wel moet bij de ontwikkeling van het wijzigingsgebied rekening worden gehouden met het Carmel College. Voor scholen geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in een rustige woonwijk een (indicatieve) aan te houden afstand van 30 m tot hindergevoelige functies. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Overig

Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk gemaakt.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ontwikkelingslocaties

Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij een woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is 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.

Aangezien er ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geen sprake is van de ontwikkeling van meer dan 1.500 woningen, kan worden gesteld dat er sprake is van een plan welke "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de ontwikkelingen op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

Overig

Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Bovendien blijkt uit de "Rapportage luchtkwaliteit 2006" van de provincie Overijssel dat er geen overschrijdingen in het plangebied zijn voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2.5 Externe veiligheid

Onderhavig plangebied valt binnen het invloedsgebied van meerdere transportroutes en een inrichting met gevaarlijke stoffen. Voor deze risicobronnen zijn plaatsgebonden en groepsrisicoberekeningen nodig. Het betreft de volgende transportroutes en inrichting:

- Hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie;
- Bevoorradingroute LPG-tankstation De Thij;
- LPG-tankstation De Thij.

Door Adviesgroep AVIV BV is een onderzoek externe veiligheid³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

aardgasleiding

plaatsgebonden risico

Ter hoogte van het plangebied wordt geen plaatsgebonden risico berekend voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor drie aardgasleidingen. Geen van de leidingen heeft een groepsrisico waarmee de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico meer dan 140 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

bevoorradingroute

plaatsgebonden risico

De berekeningen leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

groepsrisico

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

LPG-tankstation De Thij

plaatsgebonden risico

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren liggen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Thij.

groepsrisico

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Het maximum aantal slachtoffers is circa 60 en de hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door de ondergrondse tank.

³ Adviesgroep AVIV BV (2011), Externe veiligheid bestemmingsplan De Thij Oldenzaal. Project: 111951, 7 juli 2011.

Advies Brandweer

Bij brief van 29 juli 2011 heeft de Brandweer Twente advies uitgebracht over het bestemmingsplan 'De Thij'. Daarin stelt de brandweer dat, vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan en het niet aanwezig zijn van knelpunten ten aanzien van plaatsgebonden risico of groepsrisico, zij afzien van een advies voor aanvullende maatregelen. Het aanwezig zijn van beperkt kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan 'De Thij'.

De brief met het advies van de brandweer is opgenomen in de bijlage.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

De wijk De Thij is een wijk aan de noordzijde van Oldenzaal. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen die nu nog voor dit gebied van toepassing zijn. In het voorliggende bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe gebiedsontwikkelingen voorzien.

Risicobronnen

Het plan is consoliderend van aard en valt binnen het invloedsgebied van meerdere transportroutes en een inrichting met gevaarlijke stoffen. Voor deze risicobronnen zijn plaatsgebonden en groepsrisicoberekeningen nodig. Het adviesbureau AVIV en Brandweer Twente hebben hierover geadviseerd. Het betreft de volgende transportroutes en inrichting:

- Hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie;
- Bevoorradingsroute LPG-tankstation De Thij;
- LPG-tankstation De Thij.

De risico's van de risicobronnen zijn in kaart gebracht met behulp van kwantitatieve risicoanalyses.

Aardgasleiding

Door het zuidoostelijk gelegen groengebied loopt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. In het bestemmingsplan is ter weerszijden een 4 m brede belemmeringsstrook opgenomen. Binnen die strook mag in principe niet worden gebouwd. Tevens mogen zich hier geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er geen bijzonderheden zijn met betrekking tot het plaatsgebonden en groepsrisico.

LPG-station en bevoorradingsroute

Buiten het bestemmingsplangebied ligt aan de Schipleidelaan een LPG-station. De plaatsgebonden risicocontour ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor de invloedsfeer van het groepsrisico geldt een contour van 150 m, deze ligt voor een deel binnen het bestemmingsplangebied en beslaat 53 woningen. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de 150 m contour. Het berekende groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en er is aldus ook geen toename van het groepsrisico vanwege het consoliderende bestemmingsplan.

Het maximum aantal slachtoffers is circa 60 en de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door de ondergrondse tank.

Voorts zijn in de milieuvergunning voor het LPG-station met betrekking tot de bevoorrading venstertijden opgenomen.

De Schipleidelaan is de bevoorradingsroute van het LPG-station, deze weg ligt eveneens buiten het plangebied. De berekening van het plaatsgebonden risico leidt niet tot een contour voor de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het groepsrisico is 1.000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Conclusie

Het bestemmingsplan De Thij is een conserverend bestemmingsplan als gevolg daarvan is er geen toename van het aantal te verwachten aanwezigen in de nabijheid van de risicobronnen. Daarnaast zijn er geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Gesteld kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Water

5.3.1 *Beleid waterschap Regge en Dinkel*

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen.

Door af te koppelen reduceert de 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.

5.3.2 *Situatie plangebied*

Algemeen

Binnen het plangebied komt op enkele plaatsen open water voor in de vorm van vijvers of watergangen, die vanwege hun omvang en/of relevantie zijn voorzien van een waterbestemming. Daarbij geldt tevens dat de functie 'water' toegestaan is in meerdere bestemmingen, zoals groen en verkeer.

Ontwikkelingslocaties

Ten aanzien van de ontwikkelingslocaties kan worden gesteld dat er geen extra voorzieningen ten behoeve van water en waterberging hoeven te worden aangelegd. Wat betreft de afvoer van hemel- en afvalwater geldt dat in dit deel van De Thij een gescheiden rioolstelsel ligt waarop dient te worden aangesloten.

Wat betreft de ontwikkelingslocatie aan de Jan Jansstraat kan worden gesteld dat hier op eigen terrein zal worden voorzien in voldoende waterberging, waarbij in overleg met de afdeling Stadsbeheer wellicht (mede-)gebruik van de bestaande bergingsvijver aan de Griekenlandlaan mogelijk is.

Ten slotte ligt in het wijzigingsgebied, ten zuiden van het fietspad en evenwijdig aan de Hunenveldlaan een riool. Bij de concretisering van het wijzigingsplan zal dat waarschijnlijk moeten worden verlegd.

Overig

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

5.4 Archeologie - cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

Archeologie

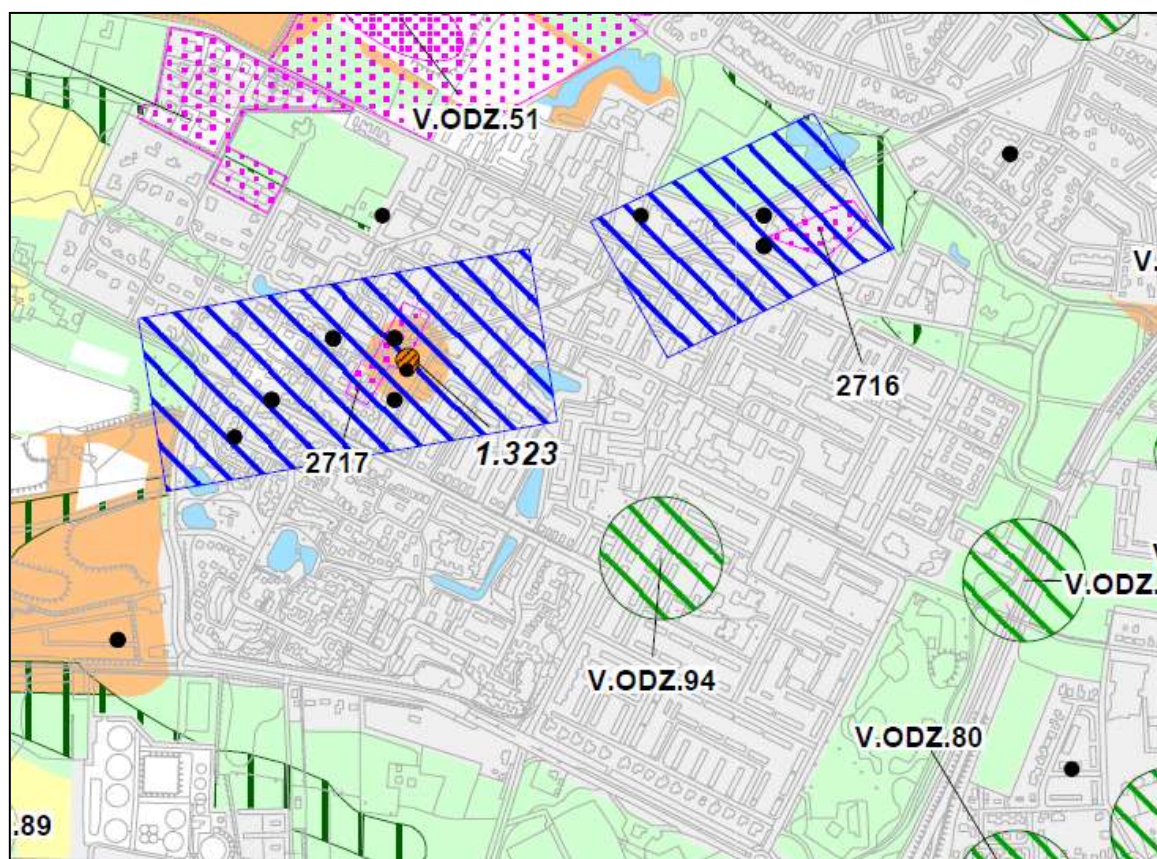
Archeologie; beleid

De in 2007 aangepaste Monumentenwet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologische waarden

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.



Archeologische verwachtingskaart gemeente Oldenzaal, uitsnede. Plangebied globaal aangeduid met zwarte rechthoek

Archeologische verwachting binnen het plangebied

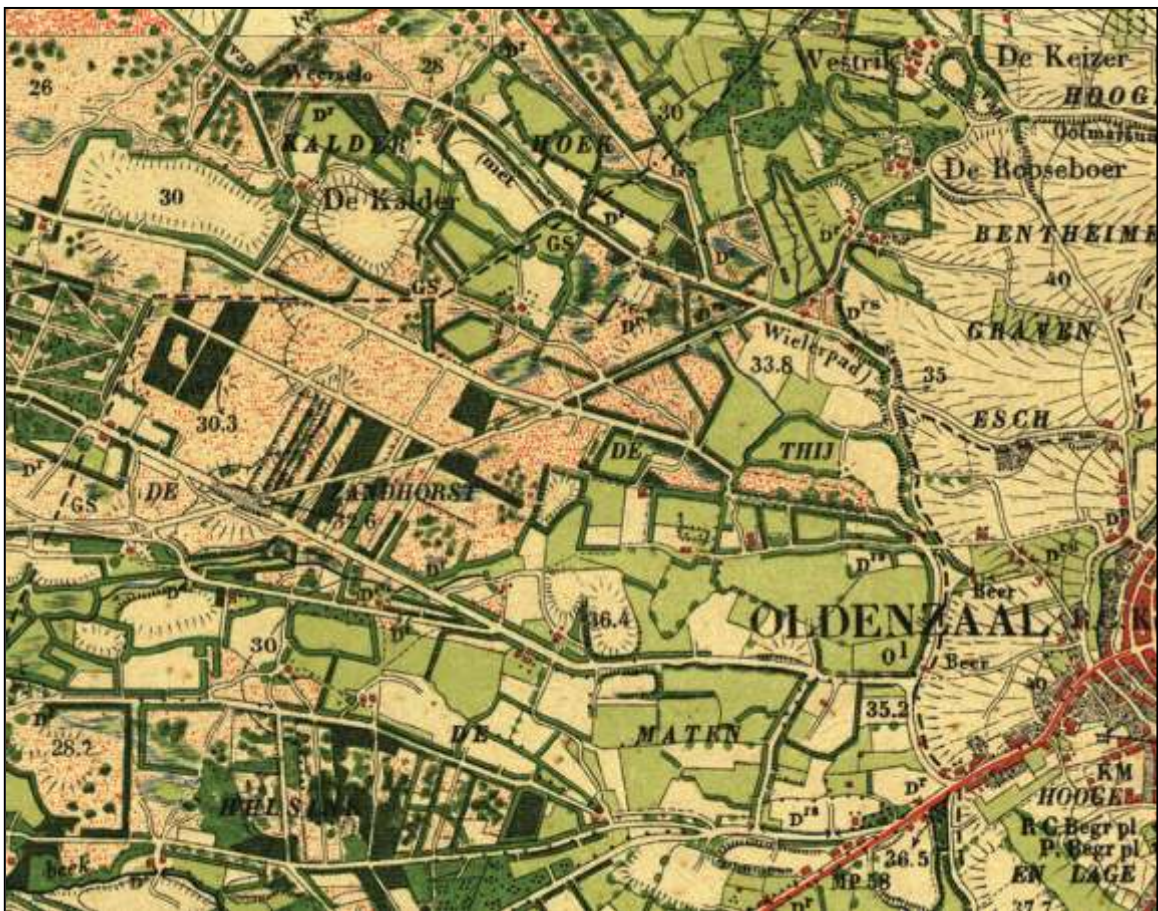
Het plangebied ligt in een zone die op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal grotendeels als een grijze zone is aangeduid. Enkele grote rechthoekige gebieden zijn arbitrair als 'Aandachtzone' aangeduid. Omdat op geomorfologische en bodemkundige kaarten voor de bebouwde gebieden geen kartering is uitgevoerd kon bij het opstellen van de archeologische verwachtingskaart geen verwachtingswaarde worden vastgesteld.

Op basis van historische kaarten en de kadastrale minuut uit 1832 kunnen er echter alsnog verwachtingswaarden worden vastgesteld. Op oude kaarten zijn landschappelijke kenmerken nog redelijk goed zichtbaar.

In het plangebied zijn enkele hogere gebieden te onderscheiden die liggen op wat grote en kleinere dekzandkoppen. Op dergelijke dekzandkoppen die in het verleden vanwege de relatief hoogte ten opzichte van het omliggende landschap goede bewoningslocaties vormden, is de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen groot. Een vrij grote dekzandhoogte is de 'Zandhorst', zoals de naam al zegt een zandige hoogte. Hier ligt onder andere nog een grafheuvel en er is voorafgaand aan de ontwikkeling van de wijk een urnenveld opgegraven.

Ook in het westelijke deel van het plangebied is nog een relatief hoog gebied te onderscheiden waar op dekzandruggen oude bouwlanden met esdekken zijn ontstaan. Verder zijn er ook nog een tweetal wat kleinere dekzandruggen met vermoedelijk ook esdekken aanwezig.

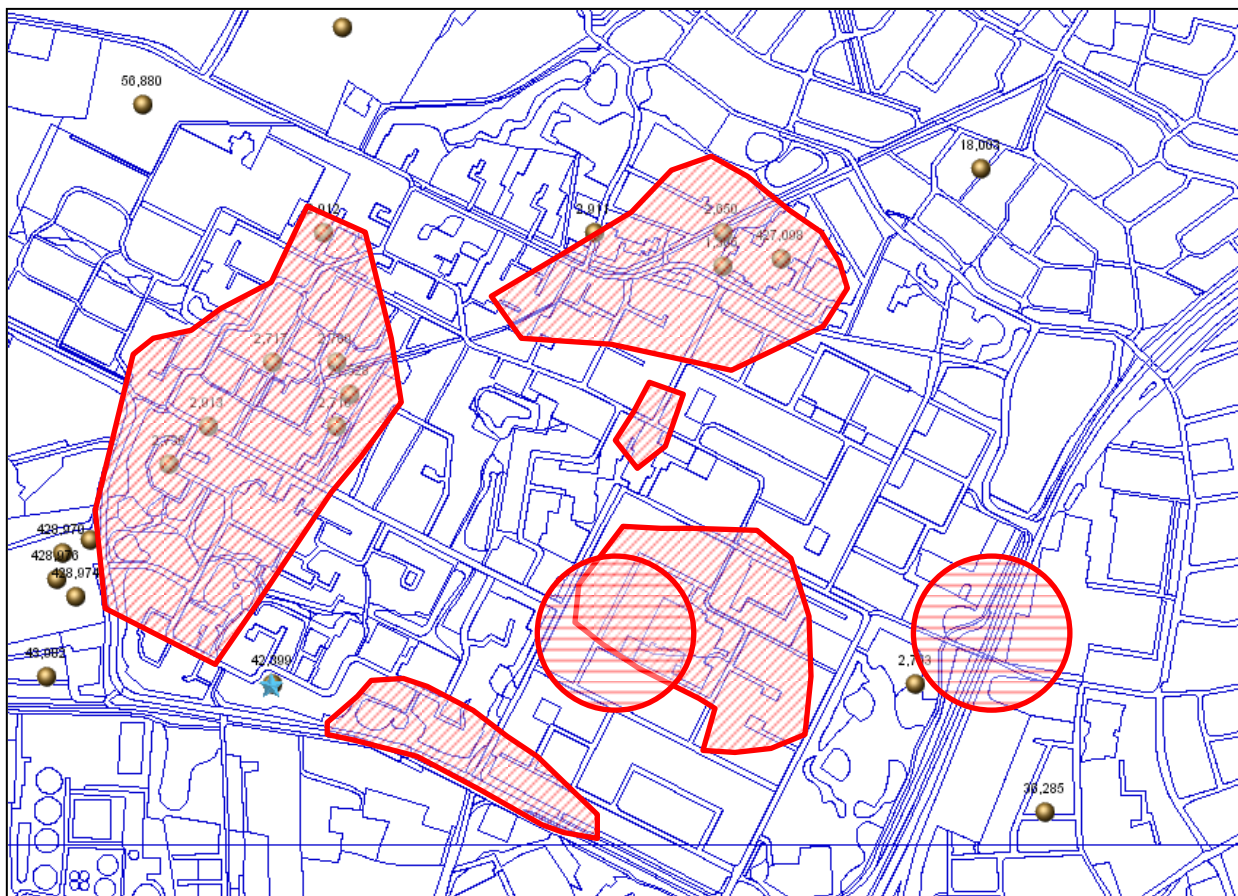
Voor de overige zone van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat het tot aan de ontwikkeling van het bestaande centrum altijd weilanden zijn geweest. Doorgaans lagen weidegronden in relatief lagere landschappelijke gebieden.



Globale aanduiding van grens plangebied op topografische kaart eind 19^e eeuw

Enkele verdwenen oude erven

Ter plaatse van het plangebied zijn middels een cirkel met een hoge verwachting enkele locaties aangeduid waar oude, uit de late middeleeuwen stammende erven aanwezig zijn geweest. Het betreft het voormalige erve 'Twe Tigge' dat in 1475 al in een schattingsregister wordt vermeld (V.ODZ 94). Tot het midden van vorige eeuw bestond was er sprake van twee gesplitste erven; 'Grote Tij' en 'Lutke Tij'. Verder naar het oosten, ongeveer ter plaatse van de Rijksweg lag het eveneens in 1475 vermelde erf 'Thyg Wonder' (V.ODZ 93). Beide erven hebben nog tot ver in de 20e eeuw voortbestaan maar zijn vanwege wijk- en wegeaanleg gesloopt. Archeologisch onderzoek heeft vaak aangetoond dat in de directe omgeving van dergelijke oude erven de sporen van nog oudere voorgangers van die erven aanwezig zijn. Ze zijn dan te vinden op de rand van of op nabij liggende dekzandkoppen waarop na de verplaatsing van het erf vaak een esdek is ontstaan. Daarom is rond de historisch bekende locatie van die erven een cirkelvormige attentiezone met een specifieke hoge archeologische verwachting aangegeven.



Gedetailleerde verwachtingswaarden op basis van historische kaartgegevens. In zwart de globale begrenzing van het plangebied

Archeologische vindplaatsen en monumenten

Binnen het plangebied zijn in ARCHIS vindplaatsen en monumenten geregistreerd. In de omgeving, en met name in westelijke en noordelijke richting is er in het verleden een flink aantal archeologische vindplaatsen beken. Het gaat dan vooral om waarnemingen van urnenvelden en grafheuvels uit de periode van het Laat Neolithicum tot en met de Vroege IJzertijd. Ter plaatse van de Zandhorstlaan ligt nog een flinke grafheuvel die tevens als een beschermd archeologische monument is opgenomen en ter plaatse van de schoolgebouwen van het Carmelcollege, locatie De Thij is een urnenveld geweest. Sporen van de bijbehorende nederzettingen zijn echter nog nergens aangetroffen maar bij de ontwikkeling van de wijk De Thij werden destijds nog geen systematische archeologische onderzoeken uitgevoerd. De kans is dan ook aanwezig dat nederzettingssporen op een of meerdere van de natuurlijke verhogingen in het wijkgebied aanwezig zijn.

Onderzoeken

Binnen het plangebied zijn in het verleden enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd. Voorafgaand en bij de aanleg van de wijk de Thij zijn er twee omvangrijke urnenvelden uit de Late Bronstijd en Vroege IJzertijd opgegraven. Deze worden aangeduid als de urnenvelden van respectievelijk De Tij (ARCHISwaarnemingsnummers 1305, 2649, 2650, 2715, 2716 en 2912) en De Zandhorst (ARCHISwaarnemingsnummers 1304, 2717 en 2760). Binnen het urnenveld van

De Zandhorst is in het begin van de 20e eeuw een grafheuvel uit het Laat Neolithicum ontdekt (ARCHIS-waarnemingsnummer 2736).

Beleid

Bestaande bestemmingen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Op de plankaart dienen de hoge archeologische verwachtingszones te worden opgenomen en aangeduid met de bestemming 'Waarde Archeologie'. In deze zones gelden onderzoeksverplichtingen bij bestemmingsprocedures en omgevingsvergunningen indien als gevolg daarvan bodemingrepen zijn te voorzien die meer dan 40 cm diep reiken en in totaal meer dan 250 m² in omvang bedragen. Bij deze bestemming worden daartoe regels opgenomen en bij omgevingsvergunningen kan archeologisch onderzoek gevraagd worden.

De grafheuvel aan de Zandhorstlaan is een wettelijk beschermd archeologisch monument. Binnen de begrenzing van het monument mag geen enkele bodemingreep plaatsvinden tenzij daarvoor een monumentenvergunning is verkregen van de RCE. Binnen de drie locaties zullen ontwikkelingen plaatsvinden.

Ontwikkelingslocaties

Binnen het plan worden op drie locaties ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot bodemingrepen dieper dan 40 cm en in omvang meer dan 250m² bedragen.

Ter plaatse van de Hogenkampweg wordt nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. In 2003 is hier reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat er binnen het onderzochte gebied slechts een zeer kleine kans is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen.

Aan de Hunenveldweg wordt in een tot nu toe nog onbebouwde locatie woningbouw mogelijk gemaakt. Deze locatie ligt binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Direct aan de oostzijde van de Hunenveldweg is ter plaatse van het huidige Carmelcollege het urnenveld 'De Thij' opgegraven. De hoogte waarop dit urnenveld lag lijkt ter plaatse van de onderhavige ontwikkelingslocatie nog door te lopen en het is vooralsnog niet uit te sluiten dat het urnenveld hier zich nog deels voortzet. Verder kan nog gewezen worden op de vondst van vuurstenen werktuigen uit het Laat-Paleolithicum die zijn gevonden aan de Thijsniederweg, ter plaatse van OBS De Linde. hier is nader archeologisch onderzoek nodig indien als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan er grondwerken zijn te voorzien die dieper dan 40 cm en in omvang meer dan 250 m² zijn.

Een deel van de ontwikkelingslocatie ter plaatse van de voormalige kwekerij (gebied tussen de Rondweg en de Jan Jansstraat) valt binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de hoge kans op het aantreffen van sporen van voorgangers van voormalige middeleeuwse erf dat bij de aanleg van de Rijksrondweg is verdwenen. Ook hier is nader archeologisch onderzoek nodig indien als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan er grondwerken zijn te voorzien die dieper dan 40 cm en in omvang meer dan 250 m² zijn.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie; beleid

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Oldenzaal heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Cultuurhistorische inventarisatie in het bestemmingsplangebied

Historische ontwikkeling van het plangebied

De omgeving van het plangebied bestond in de 19e eeuw nog grotendeels uit een gevarieerd cultuurlandschap met natte en droge heide, weide- en hooilanden, omgeven door houtwallen en enkele bouwlanden. De omgeving van het plangebied moet in de Late Middeleeuwen al zijn ontgonnen. Tot aan de ontwikkeling van de wijk De Thij is het gebied een agrarisch gebied gebleven. De wijk De Thij is sinds het einde van de jaren '60 van de 20e eeuw in een aantal fases ontwikkeld volgens de toen geldende normen. Het winkelcentrum in het plangebied kent een typische stijl van de vroege jaren '70.

Historisch geografische kenmerken

- Waardevolle structuren en objecten

Bij de ontwikkeling van de wijk De Thij zijn nagenoeg alle oudere historische structuren volledig verdwenen. Binnen het plangebied zijn geen historisch geografische structuren en objecten meer aanwezig.

Gebouwde objecten en monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig. Ook aangrenzende gebouwen hebben geen bijzondere monumentale kenmerken.

Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Gezien de afwezigheid van cultuurhistorische elementen en objecten in het plangebied hoeft daar verder ook geen rekening gehouden mee te worden.

5.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het projectgebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het projectgebied is ook niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet van toepassing. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Ontwikkelingslocaties

Door SAB Arnhem is een quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd om de haalbaarheid van de ontwikkelingslocaties ten aanzien van het aspect 'flora en fauna' te onderzoeken. In het navolgende is de conclusie uit de quick scan weergegeven.

Inleiding

In het plangebied in Oldenzaal (gemeente Oldenzaal, provincie Overijssel) is de herontwikkeling van de wijk De Thij beoogd. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt (ter plaatse van het wijzigingsgebied) en er worden nieuwe woningen gerealiseerd. Voordat deze ingreep wordt uitgevoerd, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied in het centrum van Oldenzaal ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 2.500 meter afstand. De dichtstbijzijnde EHS structuur ligt op een afstand van 2.000 meter (hemelsbreed gemeten).

Gezien de binnenstedelijke ligging zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden aanwezig. Zowel directe als indirecte negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk.

⁴ Flora- en faunarapportage De Thij, Oldenzaal. Projectnummer: 80213, 7 november 2011.

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). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde gebouw- en boom-bewonende vleermuissoorten en vaste vliegroutes van vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied (locatie 2 en 3, betreffende het in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebied).

Als voorwaarde bij de wijziging is dan ook opgenomen dat te zijner tijd nader onderzoek uitgevoerd moet worden om het exacte gebruik van het plangebied door vleermuizen te bepalen.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Tabel 1: *Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevalen aanwezig zijn.*

	<i>Jan.</i>	<i>Feb.</i>	<i>Mrt.</i>	<i>April</i>	<i>Mei</i>	<i>Juni</i>	<i>Juli</i>	<i>Aug.</i>	<i>Sep.</i>	<i>Okt.</i>	<i>Nov.</i>	<i>Dec.</i>
Broedvogels												

Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen ter plaatse van de locatie welke in dit bestemmingsplan is opgenomen als wijzigingsgebied. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dient er bij het opstellen van het wijzigingsplan te zijner tijd nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Gebouw- en boombewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: globaal medio mei - eind juli (kraamkolonies) en medio augustus - eind september (paarverblijven).

Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2011), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

Compenserende en mitigerende maatregelen moeten altijd voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde plannen worden gerealiseerd.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er een zolder of vlkering wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden.

Overig

Het voorliggende bestemmingsplan is voor het overige conserverend van aard; dit betekent dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Hierdoor worden zowel directe als indirecte negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'flora en fauna' de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat. Voor wat betreft de ontwikkelingslocatie voor 11 woningen geldt dat de quick scan heeft aangetoond dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van het wijzigingsgebied kan worden gesteld dat bij het opstellen van het wijzigingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening in ieder geval nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is.

De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

Voor de 11 woningen geldt dat er op eigen terrein voldoende ruimte is om aan de gemeentelijke parkeernorm te voldoen.

Voor het wijzigingsgebied geldt dat bij de uitwerking voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen dat de gemeentelijke parkeernorm in acht moet worden genomen.

Voor de herontwikkeling van het terrein Greencreation geldt dat allen functies in principe moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein volgens de CROW normering. Voor maatschappelijke functies geldt de norm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, ofwel 2,0 parkeerplaats per behandelkamer, afhankelijk van de planuitwerking.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Voor de omgeving Hogenkampweg wordt de bebouwing bijzondere doeleinden ingewisseld voor woningbouw. De binnen dit gebied geraamde opbrengsten blijven op gelijk niveau. De kostendekkendheid van deze exploitatie blijft hierdoor in stand.

Wat betreft de herontwikkeling van het terrein van Greencreation kan worden gesteld dat de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst heeft gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

6 Procedure

6.1 Inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakresultaten opgenomen.

6.2 Overleg

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

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de overlegresultaten opgenomen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Thij” heeft met ingang van 8 februari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het raadsvoorstel, dat in de bijlage is opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- Het bouwvlak ter plaatse van de Nijhuiskamp 44 is vergroot, waarbij in het bouwvlak de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” met het cijfer 2 is opgenomen, waarmee binnen het bouwvlak één extra woning kan worden gebouwd. Tevens is ter plaatse de “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend gebouw” opgenomen;
- Het bouwvlak ter plaatse van de dagbesteding De Marke aan de Jacobstraat is (in geringe mate) vergroot en de bouwhoogte is verhoogd van 4 naar 6 meter;
- Ter plaatse van het terrein van Greencreation aan de Jan Jansstraat is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid omgezet in een directe bouwtitel, inhoudende twee bouwkavels voor maatschappelijke functies en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Het overblijvende terrein wordt ingericht als openbaar park.

6.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen zijn er in het plan enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- De goothoogte aan de Dingeldeinstraat is aangepast aan de bestaande situatie en verhoogd van 3 naar 6 meter;
- De goothoogte ter plaatse van de Saasvelderlaan is aangepast aan de bestaande situatie en verlaagd van 9 naar 6 meter;
- De plangrens ter plaatse van de bergingen nabij het winkelcentrum De Thij is aangepast;
- De bouwstrook langs de Kruyskamp en Nijhuiskamp zijn aangepast aan de bestaande situatie;
- Het bouwvlak Saasvelderlaan 52 is vergroot;
- De klootschietbaan is voorzien van een aanduiding “klootschietbaan”;
- De bouwvlakken van de aan de Zandhorstlaan gesitueerde scholen zijn vergroot;
- In de regels is artikel 3.2.1 onder f geschrapt.