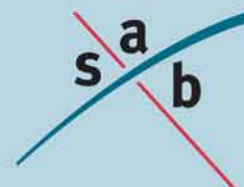


Bestemmingsplan

De Essen

Gemeente Oldenzaal

Datum: 30 mei 2011
Projectnummer: 80212.03
ID: NL.IMRO.0173.BP09029-va01



INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1.4 | Opzet van het bestemmingsplan | 2 |
| | | |
| 2 | Bestaande ruimtelijke situatie | 3 |
| 2.1 | Ruimtelijke karakteristiek | 3 |
| 2.2 | Functionele karakteristiek | 5 |
| | | |
| 3 | Ruimtelijke ontwikkelingen | 6 |
| 3.1 | Inleiding | 6 |
| 3.2 | Direct bestemde ontwikkelingen | 6 |
| 3.3 | Nieuwe ontwikkelingen | 6 |
| | | |
| 4 | Wijze van bestemmen | 8 |
| 4.1 | Opzet van het plan | 8 |
| 4.2 | Wijze van bestemmen | 9 |
| | | |
| 5 | Haalbaarheid van het bestemmingsplan | 15 |
| 5.1 | Beleid | 15 |
| 5.2 | Milieu | 19 |
| 5.3 | Water | 25 |
| 5.4 | Archeologie - cultuurhistorie | 26 |
| 5.5 | Flora en fauna | 27 |
| 5.6 | Verkeer en parkeren | 29 |
| 5.7 | Economische uitvoerbaarheid | 29 |
| | | |
| 6 | Procedure | 30 |
| 6.1 | Inspraak | 30 |
| 6.2 | Overleg | 31 |
| 6.3 | Zienswijzen | 31 |

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Externe veiligheid De Essen en De Graven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het noordelijk deel van de kern Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "De Essen" 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 dit noordelijk deel, ten noorden van de provinciale weg N342, een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voor het gebied De Essen is na Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek, Carmel-Inslag en De Klei Esch de vijfde in de reeks op te stellen herzieningen voor de kern Oldenzaal.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noorden van de kern Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Loweg. De oostgrens wordt gevormd door de Oliemolenstraat. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de provinciale weg N342 en het bedrijventerrein De Essen. De westgrens wordt gevormd door de Bentinckstraat, de Weerselosestraat en de Oude Oldenzaalsestraat. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in Oldenzaal.



Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is een groot aantal regelingen van kracht: naast het oorspronkelijke bestemmingsplan De Essen 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 Essen" is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Algemeen

Het plangebied De Essen 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

Het plangebied is in de jaren tachtig in lijn met de toenmalige wooneerfgedachte gerealiseerd. Kenmerkend voor deze gebieden zijn het grillige straatpatroon, de clustering van woningen en het individuele karakter van woningen. De Essen biedt voornamelijk ruimte aan grondgebonden woningen, meestal bestaande uit twee lagen met een kap. De woningen zijn in korte rijen en diverse blokken gegroepeerd langs een wisselende rooilijn. De meeste woningen zijn straatgericht, met uitbouwen voor de voordeur of schuurtjes in de voortuin. In de Essen is veel variatie in architectuurthema's.

Voor wat betreft het materiaalgebruik bepalen pannengedekte daken het beeld. De meeste woningen zijn opgetrokken uit in kleur variërende baksteen. Vooral in het noordoostelijk deel is veel witte breuksteen gebruikt. In het oudste deel van De Essen is ook plaatmateriaal op de gevels toegepast.

De entree van deze wijk vanaf de rondweg (N342) wordt gevormd door een bedrijventerrein, welke buiten de grenzen van dit bestemmingsplan is gelaten.

Karakteristiek voor het plangebied is het hoogteverschil, waardoor duidelijk hellingen in hofjes en de openbare ruimte aanwezig zijn.



Een variatie van grondgebonden woningen met een grillig straatpatroon kenmerken het plangebied

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidoostzijde omgeven door hoofdontsluitingswegen, die een essentiële rol spelen voor de ontsluiting van de kern Oldenzaal. Deze hoofdontsluitingswegen zijn grotendeels ingericht als 80 km/h-wegen. Binnen het plangebied is de Essenlaan aan te merken als ontsluitingsweg op stedelijk niveau, die is ingericht als 50 km/h-weg en waarlangs geen woningen zijn gesitueerd.

¹ Bron: welstandsnota gemeente Oldenzaal. Marcelis Wolak landschapsarchitectuur.

Vanaf deze stedelijke ontsluitingweg ontsluiten korte, geknikte woonstraten de woonerven. Deze woonstraten zijn hierdoor enkel gericht op bestemmingsverkeer en in het kader van duurzaam veilig ingericht als 30 km/u zone. De kruisingen van de diverse typen wegen zijn veelal ongelijkvloers vormgegeven.

hoofdstructuur fietsverkeer

Het merendeel van de fietsvoorzieningen in Oldenzaal is gelegen in de nieuwere woonwijken, waaronder De Essen. De fietsvoorzieningen zijn hierbij veelal gescheiden van het autoverkeer.

hoofdstructuur openbaar vervoer

De belangrijkste openbaar-vervoerverbinding in Oldenzaal is de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo-Zutphen, welke wordt uitgevoerd door Syntus. Deze spoorlijn bevindt zich ten zuiden van het plangebied en van het centrum van Oldenzaal.

Verder zijn er in Oldenzaal busstreeklijnen die Oldenzaal met de omliggende gemeenten verbinden. Deze streeklijnen hebben binnen de kern ook een ontsluitende functie voor de verschillende woonwijken en komen samen bij het station. Daar vindt een aansluiting plaats op de treinen richting Hengelo/Zutphen. Het plangebied wordt ontsloten via de lijnen 63 (Oldenzaal-Oldenzaal De Essen), 64 (Almelo-Geesteren-Tubbergen-Vosse-Ootmarsum-Rossum-Oldenzaal-Losser-Overdinkel) en 66 (Almelo-Albergen-Fleringen-Weerselo- Oldenzaal).

Groenstructuur

Ten aanzien van de groenstructuur valt op dat de groenelementen zeer verspreid in het plangebied voorkomen. Het openbaar groen is naar de geest van de tijd volgens een hiërarchisch systeem ontwikkeld, waardoor er voor verschillende leeftijdsgroepen (grotere) verblijfsplekken zijn gesitueerd. Daarnaast zijn er verspreid over de hele wijk kleine stukken openbaar groen en parkeerplekken aanwezig. Het karakteristieke hoogteverschil, dat in het plangebied aanwezig is, werkt zeer markant door in de openbare ruimte en de hofjes.



Diverse groene verblijfsplekken geven het plangebied een groen karakter

2.2 Functionele karakteristiek

algemeen

De hoofdfunctie in het plangebied De Essen is wonen. Daarnaast komen andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, horeca, centrum-, sport- en andere voorzieningen. In het noordwesten vindt nog agrarisch gebruik van gronden plaats.

woningbouw

De bebouwing in De Essen betreft naoorlogse bebouwing, waarbij de woonfunctie overheerst. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen, maar er liggen ook seniorenwoningen en zogenaamde zorgwoningen in de wijk. Aan de Wikke is een woonwagenstandplaats gesitueerd. De bebouwing wordt gevormd door laagbouw, verdeeld over vrijstaande, dubbele en rijtjeswoningen.

bedrijvigheid

In het plangebied ligt nog een aantal zelfstandige bedrijfslocaties. Drie locaties bevinden zich in de zuidoosthoek van het plangebied, waaronder een loodgietersbedrijf aan de Oude Rossumerstraat en een schildersbedrijf ten noorden van de Thorbeckestraat. Tot slot bevinden zich een autoschadeherstelbedrijf en een volumineuze detailhandelvestiging aan de Essenlaan, in het noordoosten van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein De Essen. Dit bedrijventerrein biedt grotendeels ruimte aan bedrijvigheid in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dit gebied wordt momenteel een visie opgesteld, als gevolg waarvan deze locatie buiten de grenzen van dit bestemmingsplan is gelaten. Voor dit gebied zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

voorzieningen en horeca

Maatschappelijke en centrumvoorzieningen zijn met name in het westen van het plangebied gesitueerd. Ten noorden van de Oosterikweg liggen een basisschool en een sporthal. Op de hoek Essenlaan - Zilverschoon is een fysiotherapiepraktijk en een huisartsenpraktijk gesitueerd. Tot slot bevindt zich een gebouw voor gehandicaptenzorg aan de Akkerkers. Voorts ligt ten zuiden van de Thorbeckestraat een gebouw waar de carnavalsvereniging de wagens bouwt en stalt.

Het plangebied biedt ruimte aan één horecavestiging, namelijk een café op de hoek Thorbeckestraat - Weerselosestraat.

3 Ruimtelijke ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels tot doel de bestaande situatie in De Essen juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan. In het bestemmingsplan “De Essen” spelen op een aantal locaties nieuwe ontwikkelingen. Twee van deze ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan direct bestemd, aangezien de haalbaarheid hiervan reeds is aangetoond door middel van separate planologische procedures die inmiddels zijn afgerond. Voorts worden er twee nieuwe bouwkavels opgenomen in het plan. Tenslotte zijn voor twee overige ontwikkelingen momenteel nog geen concrete plannen voorhanden, waardoor ze nog niet in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. In de navolgende paragrafen worden de ontwikkelingen nader toegelicht.

3.2 Direct bestemde ontwikkelingen

Voor de locatie Brem 6 en 8, in het noordwesten van het plangebied is, door middel van een separate vrijstellingsprocedure, de realisatie van twee vrijstaande woningen en één dubbele woning in gang gezet. De haalbaarheid (ten aanzien van beleidsaspecten, milieuaspecten, archeologie et cetera) van deze ontwikkeling is in het kader van de vrijstellingsprocedures reeds onderzocht en aangetoond en wordt hier verder niet behandeld.

3.3 Nieuwe ontwikkelingen

In het uiterste noordwesten van het plangebied zijn twee nieuwe bouwkavels opgenomen: aan de Ootmarsumsedijk en Oude Oldenzaalsestraat.



Globale ligging van de twee bouwkavels

De resultaten van de hiervoor benodigde milieuonderzoeken (waaronder geluid, bodem, luchtkwaliteit) zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan De Essen bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. 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, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels 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;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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. In artikel 21 (algemene gebruiksregels) wordt hiertoe verwezen naar artikel 7.10 eerste lid Wro, waarin een verbod is opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 direct toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate.

Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op 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 bestemingsystematiek.

functies

woningen

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

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

De 'normale' en zorgwoningen hebben de bestemming "wonen" gekregen. 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. Met uitzondering van de twee nieuwe bouwkvavels en de reeds afgeronde vrijstellingsprocedures is de bouw van extra woningen daarmee in beginsel uitgesloten.

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. 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 milieuzoneering 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 beiden 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 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. Op grond van een in artikel 22 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgeschreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

de bestemmingen

bestemmingen "wonen" "wonen - woonwagenstandplaats" en "tuin" (artikelen 15, 16 en 11)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt. Voor de woningen zijn op de verbeelding ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen.

Omdat onbeperkte bouw mogelijkheden stedenbouwkundig niet gewenst zijn en bovendien kunnen leiden tot aantasting van het woongenot voor omwonenden, is in de bouwregels echter een aantal beperkingen gesteld. Deze beperkingen bestaan onder andere uit een maximum aan het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Zo bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² voor percelen kleiner dan 500 m², 75 m² voor percelen groter dan 500 m² en 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Binnen de bestemming "wonen" zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen, bijvoorbeeld ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is. Daarnaast kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten behoeve van het bouwen van een dakopbouw tot een goothoogte van maximaal 7,7 meter, het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn vooral bedoeld om maatwerk te kunnen leveren in bijzondere (reeds afwijkende) situaties.

Tuinen, behorende bij de woonfunctie, zijn bestemd tot "tuin". Uitbouwen, in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mogen binnen deze bestemming onder voorwaarden worden gebouwd. Voorts liggen in het plangebied op diverse plaatsen woningen, waarbij bijgebouwen of bijgebouwen met carports aan de voorzijde van de woningen zijn gerealiseerd, zowel vrijstaand als aangebouwd. Hiervoor zijn op de verbeelding specifieke aanduidingen opgenomen.

De bestemming "wonen - woonwagenterrein" is toegekend aan woonwagenstandplaatsen. Het maximum aantal toegestane standplaatsen is op de verbeelding aangeduid, waarbij per standplaats één woonwagen is toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn binnen de voorgeschreven afmetingen toegestaan.

bestemming "bedrijf" (artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven die zelfstandig gelegen zijn binnen het plangebied. Hier zijn bedrijven in categorie 1 toegestaan, naast een specifieke bestemming. Door middel van een afwijking kan de vestiging van een ander bedrijf worden toegestaan. Het dient dan echter wel te gaan om een bedrijf dat is vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat naar de aard en omvang van milieuhinder daaraan gelijk te stellen is. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan, indien deze aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

bestemming "centrum" (artikel 5)

De bestemming "centrum" betreft een globale bestemming, welke alle functies omvat die in een centrumgebied (kunnen) thuishoren, zoals winkels, woningen, lichte horeca en dienstverlening. Uitgangspunt is dat deze functies overal binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan en daarmee ook onderling uitwisselbaar zijn. De bestaande cafetaria valt niet onder lichte horeca en is derhalve als horecabedrijf bestemd. Het toegestane aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal bovenwoningen.

bestemming "horeca" (artikel 7)

Deze bestemming is toegekend aan een bestaande horecavestiging die niet valt onder de bestemming "centrum". Bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan, mits deze aanwezig waren op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. In de begripsomschrijving van "horecabedrijf" is voorts expliciet bepaald dat overlast veroorzakende nachthoreca, in de vorm van discotheken, niet is toegestaan.

bestemming "maatschappelijk" (artikel 8)

Deze bestemming vormt een verzamelbestemming voor de in het plangebied voorkomende medische, therapeutische, religieuze, educatieve, recreatieve en sociaal-culturele instellingen en voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Voor het gebouw aan de Thorbeckestraat dat in gebruik is bij de carnavalsvereniging voor de bouw en stalling van de carnavalswagens is een specifieke aanduiding opgenomen. Voorts is een aanduiding "wonen" opgenomen voor de schoollokalen langs de Weerselosestraat die in de toekomst mogelijk als woning in gebruik worden genomen. Eveneens is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk, kinderdagverblijf' opgenomen voor uitsluitend een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang ter plaatse van deze aanduiding.

bestemming "agrarisch" (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan gronden in het noordwesten van het plangebied. Het betreft een agrarische bestemming zonder een agrarisch bouwperceel. Er mogen derhalve geen bedrijfsgebouwen en geen bedrijfswoning worden gebouwd, met uitzondering van bestaande schuilstallen en veldschuren. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan, met uitzondering van mestopslagen.

bestemming "recreatie - volkstuin" (artikel 9)

Deze bestemming is opgenomen voor de volkstuinen in het oosten van het plangebied, ten noorden van de Thorbeckestraat. De bestemming biedt ruimte voor recreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinen. Per volkstuin is maximaal 1 schuur en 1 kas met beperkte afmetingen toegestaan.

bestemming "sport" (artikel 10)

Deze bestemming is opgenomen voor de sporthal ten zuiden van de Brem. De bestemming biedt ruimte aan een sporthal. Gebouwen mogen uitsluitend in de bouwvlakken worden gebouwd.

bestemmingen "groen", "verkeer", "verkeer - verblijfsgebied" en "verkeer - voet-/ fietspad" (artikelen 6, 12, 13 en 14)

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

bestemming "leiding - gas" (artikel 17)

De dubbelbestemming "leiding - gas" hangt samen met de ondergrondse hoofdtransportgasleiding in het noordwesten van het plangebied.

Deze dubbelbestemming regelt onder andere dat binnen een zone van 5 meter vanaf de gasleiding geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies mogen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders door middel van een afwijking bouwwerken voor genoemde functies toestaan, 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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.

bestemming "waarde – archeologie" (artikel 18)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Burgemeester en wethouders kunnen middels een afwijking gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de (hoge) archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is geen omgevingsvergunning voor het afwijken vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.

"algemene gebruiksregels" (artikel 21)

In artikel 21 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.

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...'.

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Beleid

provinciaal beleid

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is met name het beleidsvoornemen om te komen tot één actueel ruimtelijk-juridisch beheerskader richtinggevend geweest. Dit is beschreven in het convenant 'De ruimte op orde' 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 beheersgerichte bestemmingsplan.

gemeentelijk beleid

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 Ossenaarstraat 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:

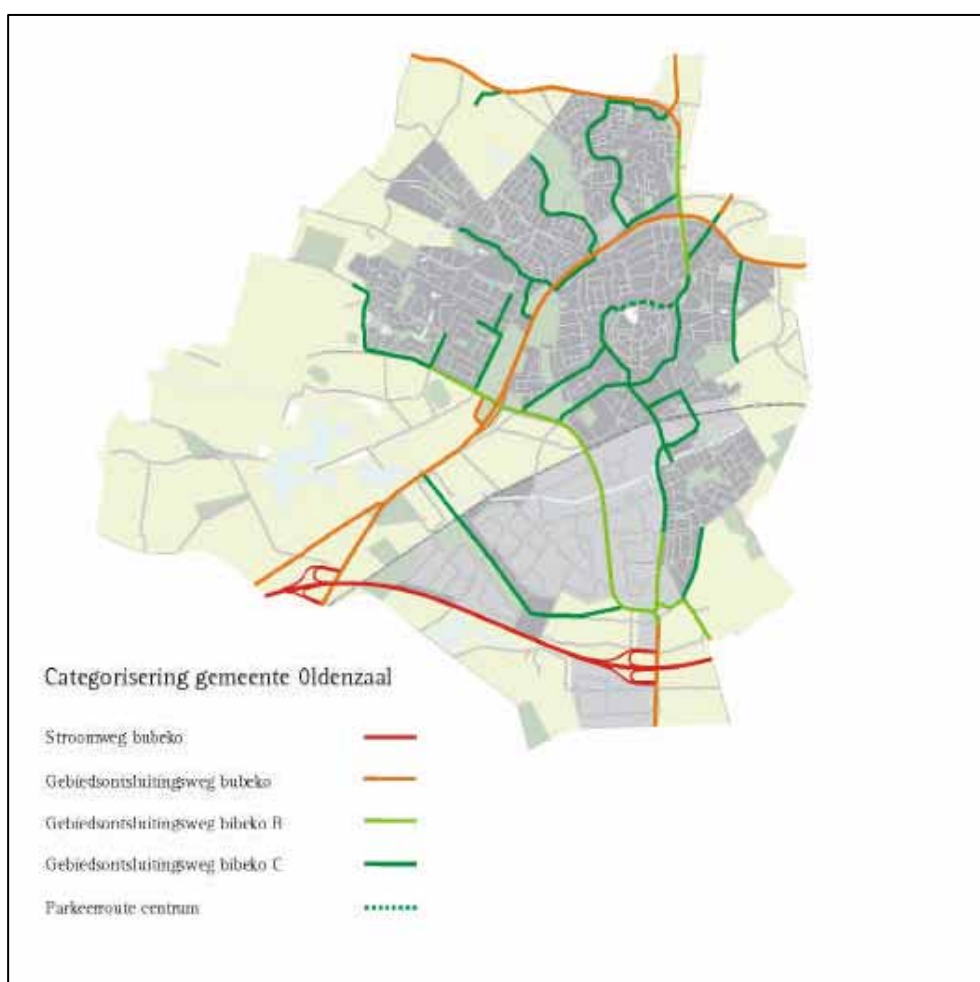
- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het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

Het GVVP bevat maatregelen die bij moeten dragen aan het bereiken van voornoemde beleidspunten. In het kader van het Fietspadenplan zijn fietsstroken voorzien langs onder andere de Essenlaan.

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 Thorbeckestraat en Essenlaan als relevante ontsluitingsroute binnen de bebouwde kom, in de vorm van gebiedsontsluitingswegen type C. De N342 en de N343, aan de randen van het plangebied, vervullen een essentiële ontsluitingsfunctie buiten de bebouwde kom.

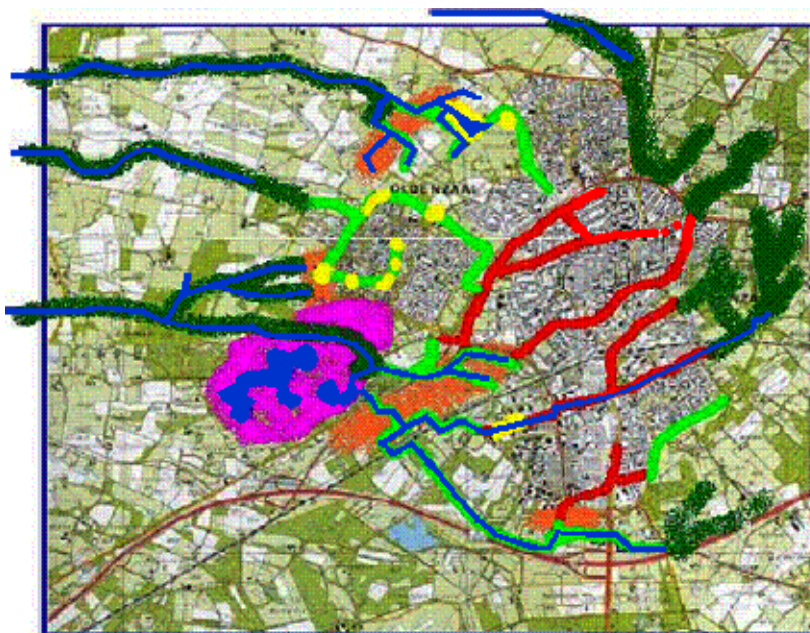
gemeentelijk waterplan

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 Essen 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 hoofdkenmerken.

conclusie

Vornoemd 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. Behalve de twee nieuwe bouwkavels en de reeds afgeronde vrijstellingsprocedures worden nieuwe ontwikkelingen, waarvan de haalbaarheid met betrekking tot voornoemd beleid nog niet is aangetoond, niet mogelijk gemaakt.

5.2 Milieu

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaai niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen.

In het uiterste noordwesten van het plangebied worden twee nieuwe bouwkavels opgenomen die zijn gelegen aan de Ootmarsumsedijk en Oude Oldenzaalsestraat. Voor deze twee nieuwe bouwkavels is door SAB in november 2008 een akoestisch onderzoek (zie ook bijlage) verricht naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer. De geluidsbelasting van woningen is daarbij getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Uit het onderzoek blijkt dat de twee bouwkavels buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Oude Oldenzaalsestraat en de Wieldraaierslaan. De gevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wgh van 48 dB.

Wel liggen de twee bouwkavels binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de N343. De hoogste gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt 50 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding). Voor deze twee bouwvlakken dient de gemeente Oldenzaal een hogere grenswaarde te verlenen. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

De gemeente Oldenzaal volgt in het geluidsbeleid de oude afwijkingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het afwijkingscriterium: “verspreid gesitueerd worden”. Gezien de ruime afstand tot de overige woningen is dit afwijkingscriterium in deze situatie van toepassing. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

| Bouwvlak | aan te vragen hogere grenswaarden in dB |
|----------|---|
| Wnp.1 | 50 |
| Wnp.2 | 49 |

Aan te vragen hogere grenswaarden

Voorts dient op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 en 5 dB) niet worden toegepast.

Voor de twee bouwkavels waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden gebeurt dit alleen door de N343. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Volgens de "Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting" uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidshinder 2006" hoeven wegen, die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, niet betrokken te worden bij de berekening van de cumulatieve gevelbelasting. Omdat bij deze twee bouwvlakken maar één weg (N343) zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste gevelbelasting op het bouwvlak (Wnp.1) bedraagt 50 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en na afronding. De hoogste gevelbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g, bedraagt daardoor 52 dB. Om de binnenwaarde in de toekomstige woning met Wnp.1 te halen, moet een minimale geluidsisolatie van 19 (=52-33) dB worden bereikt. Aangezien met een standaard spouwmuur volgens het Bouwbesluit een minimale geluidsisolatie van 20 dB kan worden bereikt, zal de binnenwaarde van 33 dB worden gehaald en is aanvullend bouwakoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een andere geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

p.m. besluit hogere grenswaarden

bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie.

Voor de beide nieuwe bouwkavels (Ootmarsumsedijk en Oude Oldenzaalsestraat) is in 2000 door Centraal Bodemkundig Bureau Deventer-Breda een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie hiervan is geweest dat voor een aantal onderzochte stoffen de streefwaarden overschreden worden. Daarbij wordt alleen voor nikkel in het grondwater ook de tussenwaarde overschreden. Aangezien het hier gaat om een van nature verhoogd gehalte nikkel, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten geldt dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het opnemen van de nieuwe bouwkavels. Indien niet met een gesloten grondbalans wordt gewerkt, moet bij de afvoer van de grond wel rekening worden gehouden met het Bouwstoffenbesluit.

Het bestemmingsplan legt voor het plangebied verder alleen de bestaande situatie vast. Volgens de Handleiding en Beleidsregels Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel is voor het vastleggen van bestaande situaties geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Bij een eventuele uitbreidingen van de bebouwing, die passen binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan, wordt bij de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

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 het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Voor de nieuwe bouwkavels geldt dat in de nabije omgeving hiervan geen veehouderijbedrijven meer zijn gelegen. Daarmee hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar geurhinder. Voorts liggen er geen overige bedrijven in de omgeving die mogelijk beperkingen opleveren voor de bouw van de twee nieuwe woningen.

In het plangebied wordt voor het overige de bestaande situatie vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien. Bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig het huidig gebruik bestemd. Dit mogelijk ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen grote problemen voor.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

SAB heeft in november 2008 een luchtkwaliteitonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd voor de beide nieuwe bouwkavels aan de Ootmarsumsedijk en Oude Oldenzaalsestraat. Onderzocht is of er vanuit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn voor deze twee bouwkavels. Verder is beoordeeld of het aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

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

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt daarom geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het opnemen van de nieuwe bouwkvavels.

Gezien het beheersgerichte karakter van het overig deel van het bestemmingsplan kan een onderzoek naar luchtkwaliteit hiervoor achterwege blijven.

externe veiligheid

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Gevaarlijke stoffen mogen alleen over de A1 (vanaf de gemeentegrens met Losser tot aan de gemeentegrens met Dinkelland) en de N342 (vanaf de gemeentegrens met Dinkelland (Hengelsestraat) via de eerste rotonde (km 55,5 tot km 56,5) en van deze rotonde tot aan de op- en afritten van de A1 (km 50,9 tot km 50,0) worden vervoerd (zie kaart op de volgende pagina). Dit betekent dat in of nabij het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen zijn gelegen.



*Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal
bron: www.oldenzaal.nl*

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 is verder een gasleiding hoge druk gelegen langs de N342 en Bentinckstraat (diameter 168,3 mm, druk 40 bar). De plaatsgebonden risico 10-6 contour van deze leidingen bedraagt 0 m. De 1% letaliteitsgrens (=uiterste grens waarbinnen beïnvloeding als mogelijk wordt gezien) van deze leidingen ligt op 70 m. Aangezien het plangebied op een grotere afstand van de leidingen ligt, hebben de leidingen geen invloed op het plangebied.

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich in het plangebied één risicobron bevindt: een tankstation met LPG op de hoek Bentheimergraven - Essenlaan. Rondom het vulpunt geldt de grootste risicocontour, namelijk 45 meter. Binnen deze contour bevinden zich alleen wegen en het bedrijventerrein, hetgeen geen kwetsbare objecten zijn. Er worden bovendien, door het beheersgerichte karakter van voorliggend plan, geen nieuwe bouwtitels nabij deze stationaire bron mogelijk gemaakt. Het plan voldoet hiermee aan de normen voor externe veiligheid.

Groepsrisico

Het nieuwe bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van drie risicobronnen. Ten behoeve van het bestemmingsplan Zandbreeweg 12/14 e.o. is voor het LPG - tankstation reeds een groepsrisicoberekening gemaakt door de adviesgroep AVIV BV; projectnummer 101730, 22 juni 2010. Tevens is vanwege de omzetting van school naar kinderdagverblijf een groepsrisicoberekening gemaakt, eveneens door AVIV BV; projectnummer 111953, 15 februari 2011. Dat rapport is specifiek opgesteld voor het kinderdagverblijf in relatie tot de nabij gelegen aardgastransportleiding. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is het echter noodzakelijk om het gehele leidingtracé binnen het plangebied te beschouwen. Door het adviesbureau AVIV BV is hiervoor een groepsberekening gemaakt; projectnummer 111944. De regionale brandweer in casu de Veiligheidsregio Twente heeft in dezen eveneens geadviseerd kenmerk OV/RIB/MR/11003499.

N342

Ten de zuidzijde van het plangebied ligt de provinciale weg N342. Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige vervoerssituatie. Het interessegebied omvat een zone van 325m ter weerszijden van het wegtracé. Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt niet tot een contour voor de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplannen langs dit traject. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico 200 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

aardgasleiding

Aan de westzijde van het plangebied ligt een aardgastransportleiding leidingnummer N-528-21. Deze leiding doorsnijdt het noordelijke deel van het plangebied. Het tracé van de aardgastransportleiding doorsnijdt echter ook deels de naastgelegen wijk De Graven Es waarvoor eveneens een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Voor de totale aardgasleiding is derhalve een groepsrisicoberekening gemaakt vanwege de mogelijke invloed naar beide wijken. Het aantal aanwezige personen binnen het interessegebied van de leiding neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Binnen interessegebied van de totale leiding bevinden zich in de dagperiode ca 1086 personen en in de nachtperiode 650 personen. Van de 1086 personen zijn er 75 een dagdeel aanwezig.

In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico meer dan 111 kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Voor dit bestemmingsplan is ter plaatse van de knik in de leiding ter hoogte van het perceel Weerselosestraat 69 een kleine plaatsgebonden risicocontour berekend voor de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Binnen de pr-contour staat een caravan- annex tuinberging. Deze bebouwing valt niet aan te merken als een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Beheersmaatregelen

Doordat er sprake is van een conserverend plan worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daardoor is er geen sprake van een toename van het groepsrisico van zowel het LPG-tankstation als de aardgastransportleidingen.

Maatregelen ter optimalisatie van de rampenbestrijding zijn erop gericht om de inzet van de hulpverlenende diensten de effecten, in termen van slachtoffers en schade, te beperken. Door de doorzet van het tankstation te beperken en de maatregelen die worden geïmplementeerd vanuit het landelijk LPG-convenant, wordt de kans op een incident sterk gereduceerd. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid zijn er geen aanvullingen, mits de bevoorrading door tankwagens met hittewerende coating geschiedt. Dit geeft de brandweer namelijk meer tijd om een bestrijdingspoging op te zetten. De aanwezigen in het plangebied zijn over het algemeen zelfredzaam. Bovendien zijn er voldoende vluchtwegen die van een mogelijk incident weg leiden.

Ook ten aanzien van de aardgastransportleidingen kan worden afgezien van aanvullende maatregelen ter bevordering van de rampenbestrijding. Hieraan ligt ten grondslag dat directe bronbestrijding van het incident door de brandweer niet mogelijk is vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich daarom primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en het bestrijden van secundaire branden. De brandweer moet daarbij echter rekening houden met de warmtestraling en kan daardoor slechts op grote afstand van het incident opereren. De Gasunie zal zich richten op de bronbestrijding bij de gasleiding, maar een medewerker van de Gasunie zal niet direct na het incident beschikbaar zijn.

De effecten van een incident doen zich onmiddellijk voor of binnen zeer korte tijd, waardoor de brandweer per definitie niet op tijd aanwezig kan zijn om directe slachtoffers te voorkomen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft alleen nut voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van de fakkelbrand, maar niet voor het bestrijden van de fakkel zelf. De reguliere bluswatervoorziening voor de basisbrandweezorg volstaat hiervoor. Op basis van de hiervoor genoemde aspecten is reductie van de kans op een incident het meest voor de hand liggend. Voor de aardgasleidingen zijn door de Gasunie reeds voldoende bronmaatregelen getroffen om de

risico's beperkt te houden. Een andere effectieve maatregel is het creëren van afstand tussen risicobron (de buisleiding) en risico-ontvangers (de bebouwing in de plangebieden). Gelet op de conserverende aard van de plannen is dit geen realistische optie. Alle bebouwing in het plangebied is immers al gerealiseerd.

Restrisico

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet bij het tankstation of de buisleidingen. Nabij een stedelijke omgeving leidt een incident met gevaarlijke stoffen al snel tot een groot aantal slachtoffers. De capaciteit van de hulpdiensten schiet in die gevallen tekort, omdat deze capaciteit grotendeels gebaseerd is op de dagdagelijkse basiszorg. De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn, terwijl incidenten zich snel ontwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor deze scenario's worden geconstateerd. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan De Essen is conserverend van aard en biedt daarmee geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Er is daardoor geen toename van het groepsrisico van zowel het LPG-tankstation als de buisleidingen. Wel is er sprake van een overschrijding van de oriëntatie waarde van het groepsrisico voor het LPG-station in de huidige situatie. Met de maatregelen uit het LPG-convenant daalt de het risico tot onder de oriëntatiewaarde en is de kans op een incident verlaagd. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het aanwezige LPG-tankstation en aardgasleiding en de ligging t.o.v. de N342 geen belemmering hoeft te zijn voor dit bestemmingsplan

5.3 Water

beleid waterschap Regge en Dinkel

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

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

situatie plangebied

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

Binnen het plangebied komt geen open water voor in de vorm van vijvers of watergangen, die vanwege hun omvang en/of relevantie zijn voorzien van een waterbe-

stemming. Overigens is de functie 'water' toegestaan in meerdere bestemmingen, zoals groen, verkeersgebied en verblijfsgebied.

randvoorwaarden bouw kavels

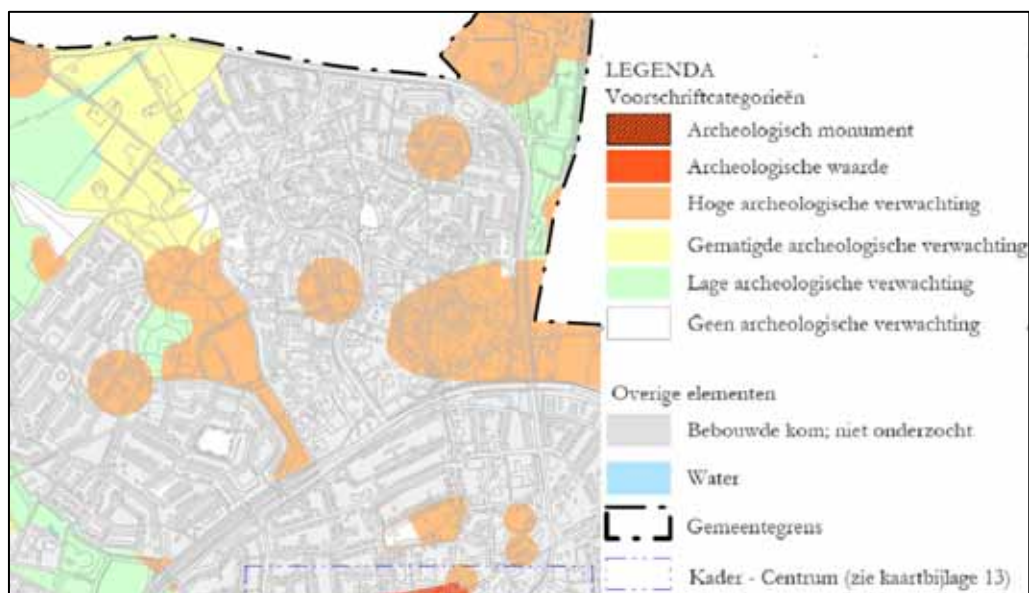
Bij het realiseren van de nieuwe bebouwing moet sprake zijn van gescheiden riolering. Hierbij wordt het vuile afvalwater afgevoerd naar het riool. Het hemelwater moet op de kavels zelf worden geborgen. Er zal een regenwaterberging van 20 millimeter maal het totaal verhard oppervlak op de kavels moeten worden aangelegd. De berging dient binnen 10 tot 12 uur weer leeg te zijn. Indien mogelijk gaat de voorkeur uit naar het infiltreren van regenwater. Uitwerking geschiedt in het kader van het nieuwe bouwplannen voor de beide kavels.

5.4 Archeologie - cultuurhistorie

archeologie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd².

De gemeente Oldenzaal beschikt over de Archeologische Beleidsadvieskaart. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal een archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Plaatselijk is in het plangebied ook sprake van een hoge archeologische verwachting. Voor het overig deel van het plangebied geldt geen of een gematigde archeologische verwachting.



Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart Olden-

Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken

² Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.

zijnde, en werkzaamheden op te nemen. Het afwijkingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m² voor terreinen met een hoge archeologische verwachting.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is verder aangegeven dat voor de locatie van de nieuwe bouwkavels een gematigde archeologische verwachting geldt. Volgens het gemeentelijk beleid hoeft geen vrijstelling te worden verleend (en dus archeologisch onderzoek te worden verricht), indien het te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2500 m². Aangezien het twee bouwkavels betreft van relatief beperkte afmetingen, kan een archeologisch onderzoek hiervoor achterwege blijven.

Voor het overige heeft het bestemmingsplan een beheersgericht karakter, waardoor niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

cultuurhistorie

In het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Er zijn bovendien geen beeldbepalende panden aanwezig. Overigens is bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

5.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

SAB heeft in november 2008 een quick scan flora en fauna uitgevoerd voor de beide nieuwe bouwkavels. Onderstaand worden de conclusies van dit onderzoek samengevat.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De beide nieuwe kavels liggen niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Landgoederen Oldenzaal) ligt op ruim 2 kilometer afstand (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op ruim 1 kilometer afstand (hemelsbreed gemeten). Gezien de aard van het tussenliggende gebied (bebouwde kom van Oldenzaal) en het gegeven dat er geen verbindingen aanwezig zijn tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopver-

lies 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 groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

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. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen en amfibieën niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Indien de nieuw te bouwen woningen op een afstand van meer dan tien meter van de bomensingels en houtwal worden gerealiseerd, zijn negatieve effecten op vleermuizen uit te sluiten. Indien bij de bouwwerkzaamheden of daarna de houtwal in het gebied wordt aangetast, is wel nader onderzoek vereist naar amfibieën in het nabijgelegen voortplantingswater. Deze houtwal kan fungeren als overwinteringsverblijf voor beschermde amfibieënsoorten.

Tevens kunnen broedende vogels bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen 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 zouden kunnen verstoren. Daarom is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen niet worden verwijderd. Het starten van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van, zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;

- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het gebied ongeschikt is voor dieren.

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van de bouwkavels, 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;
- het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden;
- zo min mogelijk bomen kappen.

Voorliggend bestemmingsplan is voor het overige beheersgericht van aard. De op beheer gerichte bouw- en gebruiksregels liggen binnen de bebouwde kom en gaan niet gepaard met een wezenlijke uitbreiding van bebouwing. Er is daarom geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan grotendeels conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Het parkeren voor de twee nieuwe bouwkavels kan geheel op eigen terrein worden opgelost. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels 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.

Aan de uitvoering van het plan zijn alleen kosten verbonden die betrekking hebben op de twee nieuwe bouwkavels in het plangebied. De desbetreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Via de uitgifte van de gronden zullen deze kosten worden verhaald.

6 Procedure

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “De Essen” heeft van 14 april 2010 tot en met 25 mei 2010 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is een viertal inspraakreacties ingediend, welke in het onderstaande zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De heer B. de Leeuw

Binnen het plangebied De Essen zijn twee horecagelegenheden gelegen, namelijk café Max aan de Thorbeckestraat en het sportcafé De Kolk aan de Brem. Aan dit laatste horecabedrijf waarvan hij de eigenaar is kent het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Sport toe waarbinnen horeca is toegestaan. Verzocht wordt om een ruimere horecabestemming toe te kennen, gelet op de verleende horecaverunning. Voorts worden in de sporthal een aantal evenementen gehouden.

Reactie gemeente

De vigerende bestemming van het pand is Maatschappelijke doeleinden – kantine. Ingevolge de doeleindenomschrijving is deze voorziening bedoeld voor de gebruikers van de aangrenzende sporthal. Er is geen intentie om een regulier horecabedrijf toe te kennen. Gelet op het bestaande gebruik wordt een zaaksgebonden overgangsrecht voorgestaan. De verbeelding en de regels zijn daarop aangepast.

Bouwbedrijf Olde Rikkert

Verzocht wordt om medewerking bij de herontwikkeling van het perceel Hoge Esweg 52-54 (terrein Nijmeijer) ten behoeve van een zorgcomplex of reguliere woningbouw.

Reactie gemeente

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin opgenomen indien daarover reeds bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Eerder is door het college aangegeven dat die besluitvorming omtrent de mogelijke inbreiding zal plaatsvinden in het kader van de stadsvisie c.q. structuurvisie. Over de herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Hoge Esweg 52-54 heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Aldus wordt de toegekende bestemmingsregeling vooralsnog gehandhaafd.

Bewoners Kamille 46, 44, 40 en Duivekervel 66

De reactie richt zich op paragraaf 3.4 van de toelichting waar de gemeente aangeeft op termijn woningbouw te voorzien op het terrein Nijmeijer. Dit in tegenstelling tot eerdere besluitvorming van het college waarin is aangegeven dat de mogelijke herontwikkeling zal worden gezien in het kader van de stadsvisie c.q. structuurvisie.

Reactie gemeente

Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot het perceel Hoge Esweg 52-54. De besluitvorming zal niet plaatsvinden in het kader van deze actualisering maar in een ander ruimtelijk kader worden gezien. Paragraaf 3.4 wordt aldus aangepast.

De heer R.J. van der Plas

Aangegeven wordt dat de nw-ontsluiting van de wijk niet geheel is opgenomen in dit bestemmingsplan. Voorts wordt verzocht om verkeersmaatregelen, onder andere ter voorkoming van sluipverkeer vanuit De Graven Es.

Reactie gemeente

De nw-ontsluiting is opgenomen in twee bestemmingsplannen, namelijk in het voorliggende bestemmingsplan De Essen en in het vigerende plan De Graven Es 3^e fase gebied 9. Het plan De Graven Es 3^e fase gebied 9 is van toepassing op de aansluiting op de rotonde provinciale weg – Wieldraaijerlaan. In beide plannen is sprake van een reguliere verkeersbestemming. Daarmee is de ontsluiting in planologische zin gewaarborgd. Het treffen van specifieke maatregelen is geen onderdeel van het bestemmingsplan doch geschied in het kader van verkeersveiligheidsplannen c.q. verkeerscirculatieplannen. Het bestemmingsplan sluit het treffen van maatregelen niet uit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet gewijzigd.

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.

In het kader van het periodieke overleg is het plan op 13 april 2010 besproken met de Provincie Overijssel. Op grond van dit overleg heeft de provincie in een schriftelijke reactie laten weten dat het provinciaal belang geen nader vooroverleg vergt, nu het gaat om een plan dat consoliderend van karakter is en het plan past binnen het provinciale beleid. De twee nieuwe bouwmogelijkheden zijn afgewogen in het kader van de vrijstellingsprocedure.

6.3 Zienswijzen

In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.