

Bestemmingsplan

Glindestraat – supermarkt en omgeving

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan “Glindestraat – supermarkt en omgeving”

Plannaam: “Glindestraat – supermarkt en omgeving”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP01012-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2024



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	INLEIDING.....	14
3.2	DE ONTWIKKELING	14
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	18
4.1	INLEIDING.....	18
4.2	OPZET VAN DE REGELS	18
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	19
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	21
5.1	BELEID.....	21
5.2	MILIEU	29
5.3	WATER	36
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.5	ECOLOGIE.....	38
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.7	VERKEER EN PARKEREN	41
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	43
6.1	INSPRAAK.....	43
6.2	VOOROVERLEG.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	INRICHTINGSTEKENING	45
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI UITBREIDEN PARKEERTERREIN	46
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI PERSONEELSPARKEERTERREIN	47
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	50
BIJLAGE 7	PARTICIPATIEVERSLAG.....	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de (omgeving van de) Jumbo Kuipers aan de Deken Scholtenstraat 38-44 in Oldenzaal. Op 9 november 2020 heeft de gemeenteraad van Oldenzaal aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de aanleg van een nieuw parkeerterrein ter plaatse van de vier gesloopte huurwoningen aan de Glindestraat. Deze voorwaarden betreffen:

1. Er wordt een integraal plan opgesteld dat gericht is op het waarborgen van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het gebied. Het integrale plan omvat de volgende onderdelen:
 - a. De aanleg van een nieuw parkeerterrein voor de supermarkt op de plek van de vier gesloopte huurwoningen aan de Glindestraat;
 - b. Het herinrichten van het parkeergebied met als doel fietsgebruik en wandelen te stimuleren;
 - c. Het maken van heldere bindende afspraken over het gebruik van de logistieke straat, de route van bevoorradend verkeer, inclusief de beperking van de geluidsoverlast als gevolg van de bevoorrading van de supermarkt;
2. De uit het integrale plan voortvloeiende maatregelen juridisch bindend opnemen in een nieuw integraal bestemmingsplan voor de supermarkt en de directe omgeving.

Concreet voorziet voorliggend bestemmingsplan in:

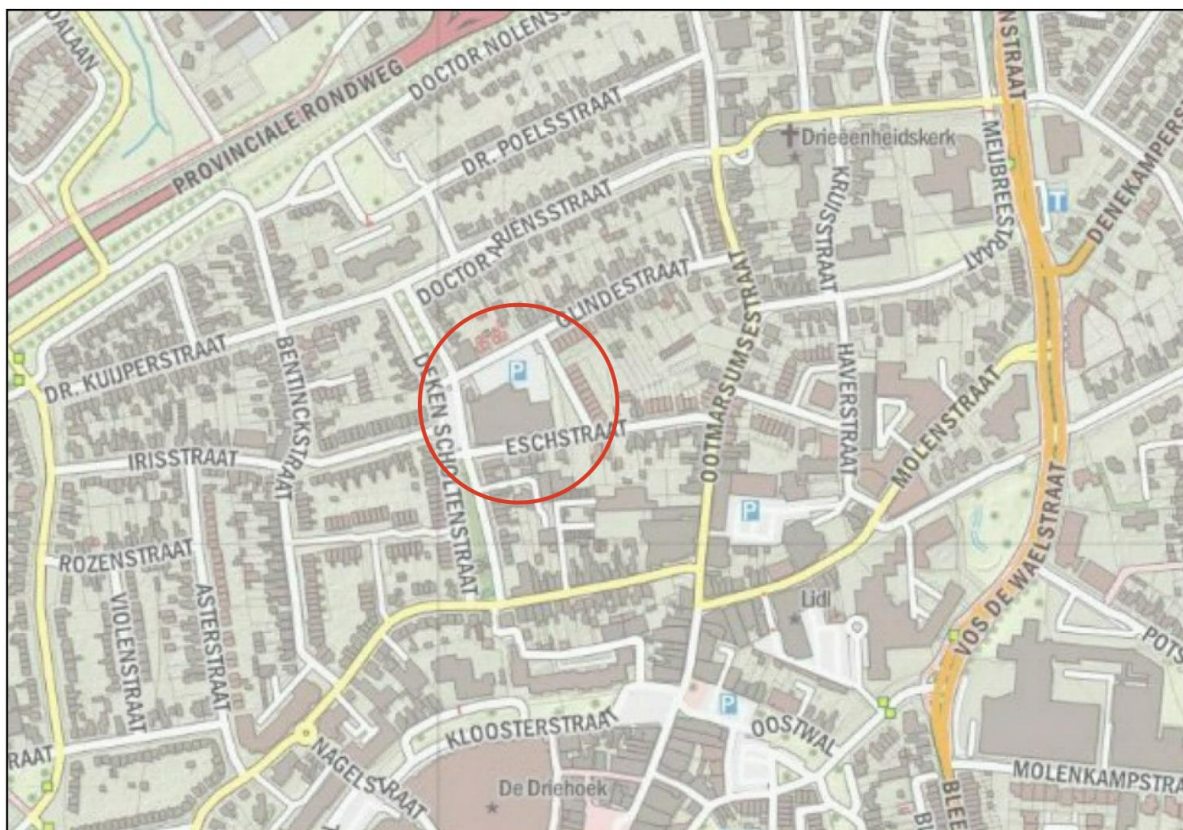
- Het realiseren van een parkeerterrein ter plaatse van de gesloopte huurwoningen;
- Het herinrichten van het terrein rondom de supermarkt;
- De uitbreiding van de overdekte expeditiestraat;
- Het vastleggen van de route voor bevoorrading van Jumbo Kuipers door vrachtverkeer;
- Het aanpassen van de gevels en gebouwcontour van de supermarkt aan de Glindestraat.

Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in de planologische inpassing van de bestaande personeelsparkeerplaats van de Jumbo Kuipers.

Het vorenstaande integrale plan is door de gemeenteraad op 25 oktober 2021 vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische doorvertaling van dit plan. Er wordt eveneens aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de Jumbo Kuipers aan de Deken Scholtenstraat 38-44 en de directe omgeving. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied met rode cirkel indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Glindestraat – supermarkt en omgeving” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP01012-va01) en een renvooi;
- regels (met bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Herziening Glinde Hooiland 2014” van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2015.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming volgende bestemmingen:

- ‘Gemengd – 1’ met bijbehorend bouwvlak en bijbehorende aanduidingen;
- ‘Wonen’ met bijbehorend bouwvlak en bijbehorende maatvoeringsaanduiding;
- ‘Verkeer – Verblijfsgebied’;
- ‘Groen’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Herziening Glinde Hooiland 2014" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Gemengd - 1

Gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen op de tweede en hogere bouwlagen;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', kantoren op de tweede bouwlaag;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', uitsluitend in pandig laden- en lossen

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte: 1250 m²' mag de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel mag niet meer bedragen dan de aangeduide vloeroppervlakte.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte mag bedragen.

In afbeelding 1.3 is weergegeven waar de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte: 1250 m²' geldt. Deze aanduiding heeft een oppervlakte van circa 1170 m². Voor het overige geldt dat in het gehele bouwvlak (circa 2275 m²) detailhandel is toegestaan.



Afbeelding 1.3: Maatvoering maximumoppervlakte: 1250 m² (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen

Gronden die voor 'Wonen' zijn aangewezen, zijn bestemd voor grondgebonden woningen, waarbij het bestaande aantal woningen maximaal toegestaan is.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen en speelvoorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een parkeerterrein ter plaatse van de voormalige huurwoningen, het gebruik van de personeelsparkeerplaats ten behoeve van parkeren van personeel, het uitbreiden van de overdekte expeditiestraat en het aanpassen van de gevels van de supermarkt is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan met de bijbehorende juridisch-planologische kaders benodigd. Voorliggend plan voorziet hierin. Daarnaast wordt de routing van bevoorradend verkeer met voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch geborgd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke situatie ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen.

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Eerst wordt het voornemen getoetst aan de beleidskaders op verschillende niveaus. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Tot slot wordt in dit hoofdstuk de economische haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

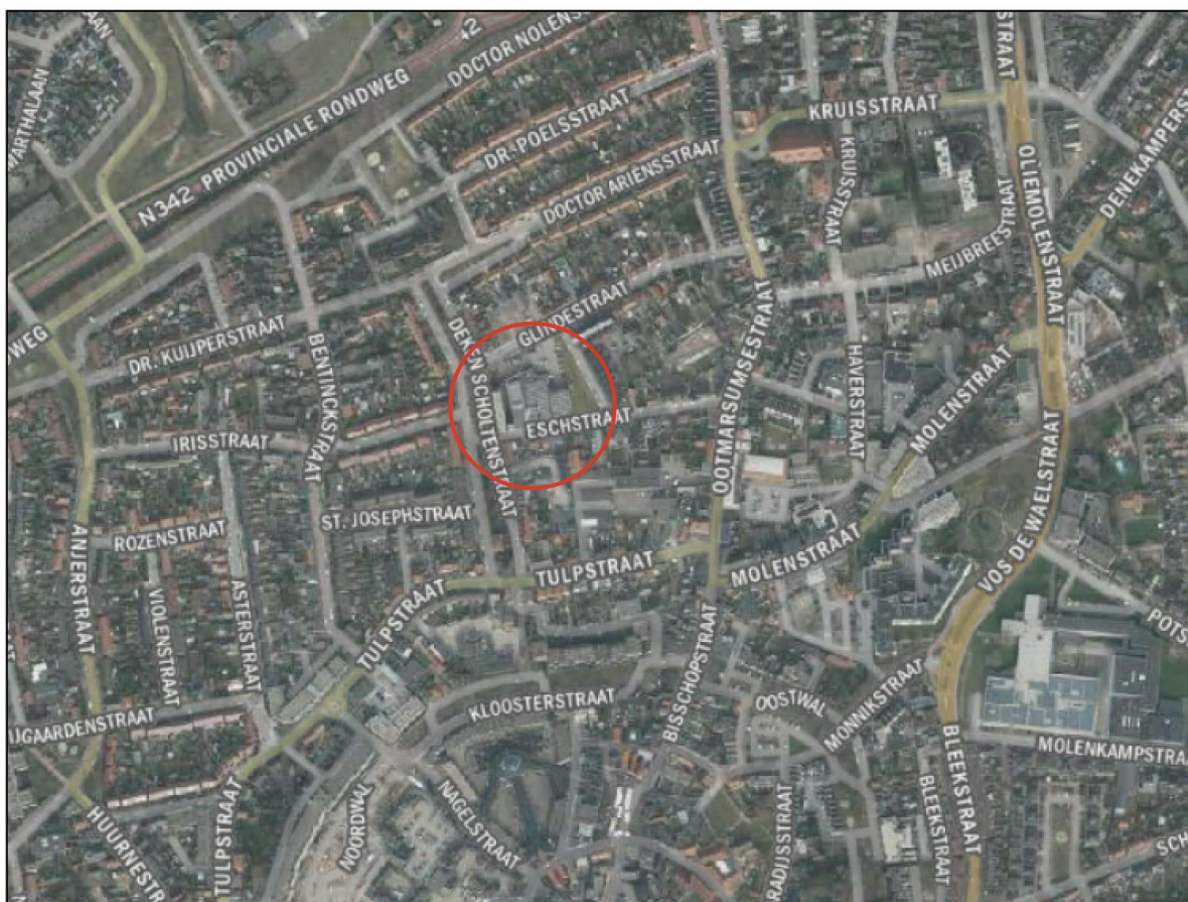
2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek omgeving

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Oldenzaal, in de wijk Glinde-Hooiland. Deze wijk maakt vanaf circa 1926 onderdeel uit van het stedelijk gebied van Oldenzaal. Het is onderdeel van een schil van woonbuurten rond het centrum, die voornamelijk uit naoorlogse bebouwing bestaat. De hoofdstructuur van de buurt is organisch gegroeid. Eerst waren er de oude (uitvals)wegen zoals de Hengelosestraat en de Ootmarsumsestraat waarlangs lintbebouwing ontstond. Daartussen en tussen de Rondweg en de centrumschil vond vervolgens projectmatige uit- en inbreiding plaats. Glinde-Hooiland vormt de overgangszone tussen het stadscentrum en de nieuwe woonwijken ten noorden van de Rondweg. Glinde-Hooiland kent veel kleine huizen met diepe achtertuinen en veel groen.

De buurt heeft een dorps karakter. De aanwezige (grote) binnenterreinen zijn grotendeels groen (privé-tuinen) en deels verhard of bebouwd. Van oudsher hadden deze gebieden een agrarische functie, later is op een aantal binnenterreinen bedrijvigheid gevestigd.

De omgeving kenmerkt zich als een woongebied met voornamelijk grondgebonden (rij)woningen. Daarnaast is er detailhandel en bedrijvigheid aanwezig, waaronder de Jumbo supermarkt.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied indicatie met rode cirkel is aangeduid.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de supermarkt Jumbo Kuipers aan de Deken Scholtenstraat 38-44 en de directe omgeving. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit de Jumbo Kuipers supermarkt en kapsalon met bijbehorende bebouwing en (parkeer)voorzieningen, de braakliggende gronden van de gesloopte huurwoningen, omliggende wegen en een wadi.

In de bestaande situatie zijn er in totaal 90 parkeerplaatsen voor bezoekers van de Jumbo supermarkt aanwezig.

In afbeelding 2.2 is een plattegrond opgenomen die de huidige situatie weergeeft. Afbeelding 2.3, 2.4 en 2.5 bevat straatbeelden van het plangebied.



Afbeelding 2.2 Plattegrond huidige situatie plangebied (Bron: HevoFame)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld Jumbo Supermarkt (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4: Straatbeeld voormalig huurwoningen (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5: Straatbeeld personeelsparkeerplaats (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de bestaande situatie binnen het plangebied en de directe omgeving. In dit hoofdstuk passeert de gewenste ontwikkeling de revue.

3.1 Inleiding

Op 9 november 2020 heeft de gemeenteraad van Oldenzaal aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de aanleg van een nieuw parkeerterrein ter plaatse van de vier gesloopte huurwoningen aan de Glindestraat. Het parkeerterrein is benodigd om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen. Deze voorwaarden betreffen:

1. Er wordt een integraal plan opgesteld dat gericht is op het waarborgen van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het gebied. Het integrale plan omvat de volgende onderdelen:
 - a. De aanleg van een nieuw parkeerterrein voor de supermarkt op de plek van de vier gesloopte huurwoningen aan de Glindestraat;
 - b. Het herinrichten van het parkeergebied met als doel fietsgebruik en wandelen te stimuleren;
 - c. Het maken van heldere bindende afspraken over het gebruik van de logistieke straat, de route van bevoorradend verkeer, inclusief de beperking van de geluidsoverlast als gevolg van de bevoorrading van de supermarkt;
 - d. Het onderzoeken van de mogelijkheid van parkeerregulering door middel van blauwe zones of een zone voor vergunninghouders
2. De uit het integrale plan voortvloeiende maatregelen juridisch bindend opnemen in een nieuw integraal bestemmingsplan voor de supermarkt en de directe omgeving.

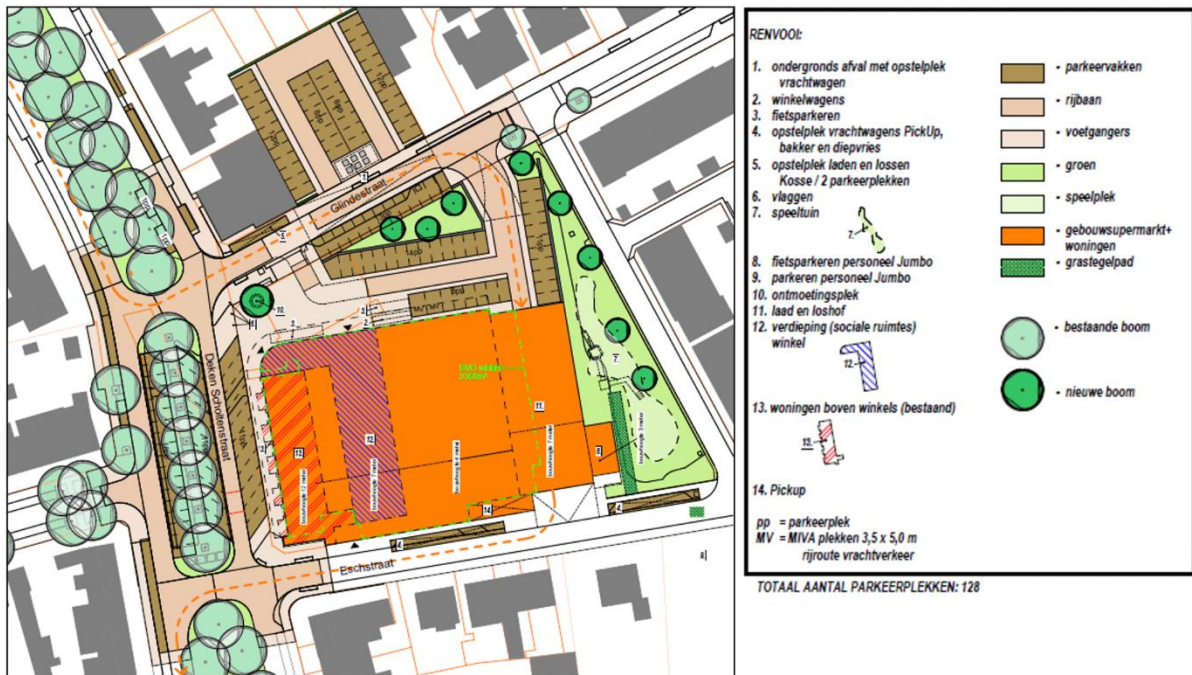
Het integrale plan is door middel van een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. In paragraaf 6.1 wordt nader op het participatieproces ingegaan.

3.2 De ontwikkeling

3.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in de herinrichting van de Jumbo Kuipers en de directe omgeving.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de inrichtingstekening van de gewenste ontwikkeling opgenomen. Afbeelding 3.2 bevat een impressie van de nieuwe gevel op de hoek Deken Scholtenstraat – Glindestraat. De inrichtingstekening is eveneens als bijlage 1 bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: HevoFame)



Afbeelding 3.2 Impressie nieuwe gevel (Bron: HevoFame)

3.2.2 Entree Jumbo Kuipers

Op dit moment kent Jumbo Kuipers twee entrees met een oriëntatie op de Deken Scholtenstraat en de Herman Bodestraat. Er is gekozen om één duidelijke entree te creëren met een oriëntatie op de parkeerplaats. Hiervoor dient verbouwd te worden. De kapper wordt gesloopt en zal een nieuwe plek in het gebouw krijgen. De meters die gesloopt worden komen ook weer bij de winkel aan. Er wordt circa 100 m² vloeroppervlak gesloopt en 100 m² vloeroppervlak toegevoegd. Netto is er dus geen sprake van een toename van het bruto vloeroppervlak. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven. Daarnaast wordt het trappenhuis bij de woningen

voorzien van een huls met daarop een reclamemast. Het realiseren van de reclamemast is niet bij recht toegestaan in dit bestemmingsplan, maar kan via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

In totaal voorziet het plan in 2.368 m² brutovloeroppervlakte voor de Jumbo supermarkt. Dit is exclusief de overdekte expeditiestraat en het pick-up point voor het afhalen van boodschappen.



Afbeelding 3.3 Te slopen en nieuw te bouwen deel supermarkt (Bron: HevoFame)

3.2.3 Bevoorrading Jumbo Kuipers

Er vindt een wijziging plaats van de routing van het bevoorradend vrachtverkeer. De vrachtwagens komen aanrijden via de dr. Ariënstraat – Deken Scholtenstraat en rijden via de Glindestraat richting de overdekte expeditiestraat. Zie hiervoor ook de oranje peil in afbeelding 3.1. Jumbo heeft deze route getest op haalbaarheid met hun materieel. Daaruit blijkt dat deze route haalbaar is.

De overdekte expeditiestraat wordt met circa 250 m² uitgebreid, zodat er inpandig door meerdere vrachtwagens geladen en gelost kan worden. Hiermee wordt geluidoverlast tegengegaan.

3.2.4 Uitbreiding parkeerplaatsen

Ter plaatse van de gesloopte huurwoningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt het milieuplein hierheen verplaatst. Het bestaande parkeerterrein van Jumbo Kuipers wordt opnieuw ingericht. In totaal krijgt de Jumbo Kuipers hierdoor 128 parkeerplaatsen. De bestaande personeelsparkeerplaats met 18 parkeerplaatsen wordt planologisch ingepast. Verder worden rondom het supermarktgebouw fietsparkeerplaatsen voor de consument gerealiseerd. Daarnaast wordt er een overdekte fietsenstalling voor het personeel aan de oostzijde van de Jumbo Supermarkt gerealiseerd.

Ook wordt er een opstelplaats voor het laden en lossen van vrachtwagens van Slagerij Kosse (die ten noorden van de supermarkt zit) gerealiseerd.

3.2.5 Inrichting (openbare) ruimte

De openbare ruimte aan de Glindestraat wordt zo ingericht dat er een soort plein ontstaat, waar de auto te gast is. Dit zal worden versterkt door kleur en materialisering in de bestrating aan te brengen en door verkeerstechnische aanpassingen. Dit zal nader worden uitgewerkt in een civieltechnisch plan. Het idee is daarnaast om speelplekken in de wadi te creëren. Of en hoe dit mogelijk is, moet nog worden onderzocht in verband met de onder de wadi aanwezige technische installaties ten behoeve van de wateropvang en -huishouding in het openbare gebied.

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de gewenste ontwikkeling. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Opgemerkt wordt dat bij het opstellen van de regels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan ‘Herziening Glinde Hooiland 2014’.

4.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, oppervlakten en inhouden moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

4.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoering en een afwijkend bebouwingspercentage voor bestaande situaties.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om waterberging te realiseren.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
Dit artikel omvat de algemene wijzigingsbevoegdheden. Deze regels maken het mogelijk om het plan op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van het aspect parkeren opgenomen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

4.3 Wijze van bestemmen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Gemengd – 1 (Artikel 3)

De voor ‘Gemengd – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen op de tweede en hogere bouwlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', kantoren op de tweede bouwlaag;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', uitsluitend inpandig laden- en lossen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de op de verbeelding opgenomen maatvoering. Luifels zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen. In de specifieke gebruiksregels is de rijroute van het vrachtverkeer voor bevoorrading vastgelegd.

De bestaande vluchtttrap van de bovenwoningen is met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' aangeduid. In de regels is bepaald dat hier een trappenhuis met een maximum bouwhoogte van 12 meter gerealiseerd mag worden. Daarnaast is bepaald dat een reclamemast met een maximum bouwhoogte van 20 meter via een afwijkingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden. De hoogtes worden vanaf het peil gemeten.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, parken, plantsoenen, speelvoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling'. Gebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 25 m² bedragen. Voor een overdekte fietsenstalling geldt een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

Gelet op de functie van de gronden is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' aan de gronden toegekend.

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op het verblijf van verkeer, parkeer- groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en waterhuishoudkundige doeleinden.

Gebouwen zijn enkel toegestaan ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen, waarbij de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen. De maximum bouwhoogte is 3 m. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast maximaal 8 meter mag zijn. Er is een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een geluiddichte schutting (zie paragraaf 5.2.5) opgenomen.

Wonen (Artikel 6)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het bestaande aantal grondgebonden woningen en parkeren voor personeel van een detailhandelsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd.

Waarde – Archeologie (Artikel 7)

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1.1. Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Het bestemmingsplan voorziet onder meer in het realiseren van een parkeerterrein en het planologisch inpassen van de bestaande personeelsparkeerplaats. Op het realiseren van een parkeerterrein is onder meer uitspraak ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een reeds bestaande voorziening niet aan te merken is als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in de uitbreiding van de expeditiestraat van circa 250 m². Op deze ontwikkeling is de uitspraak ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat een uitbreiding van detailhandel van 400 m² niet is aan te merken als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

5.1.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 26 september 2018 is de meest recente actualisatie vastgesteld.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

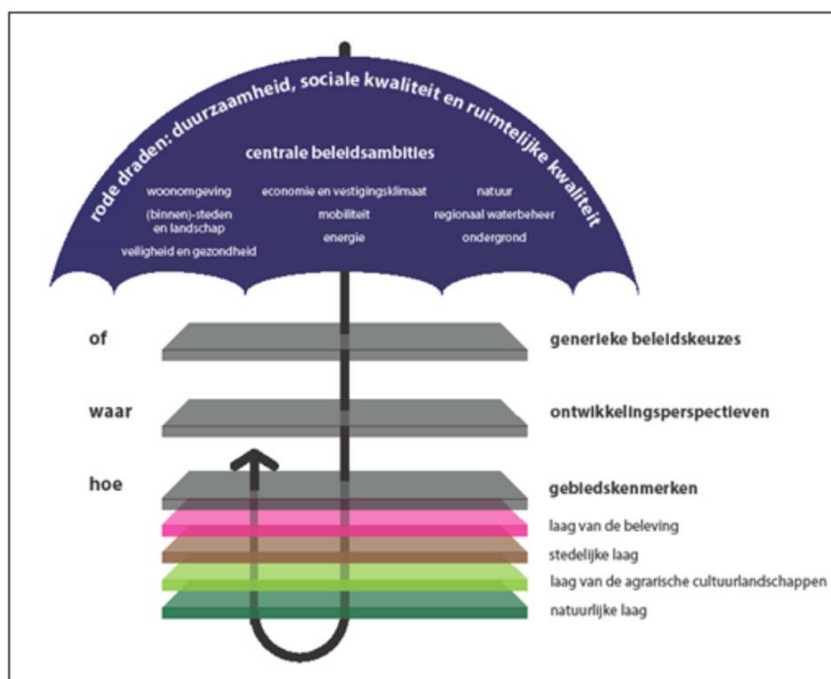
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3. Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

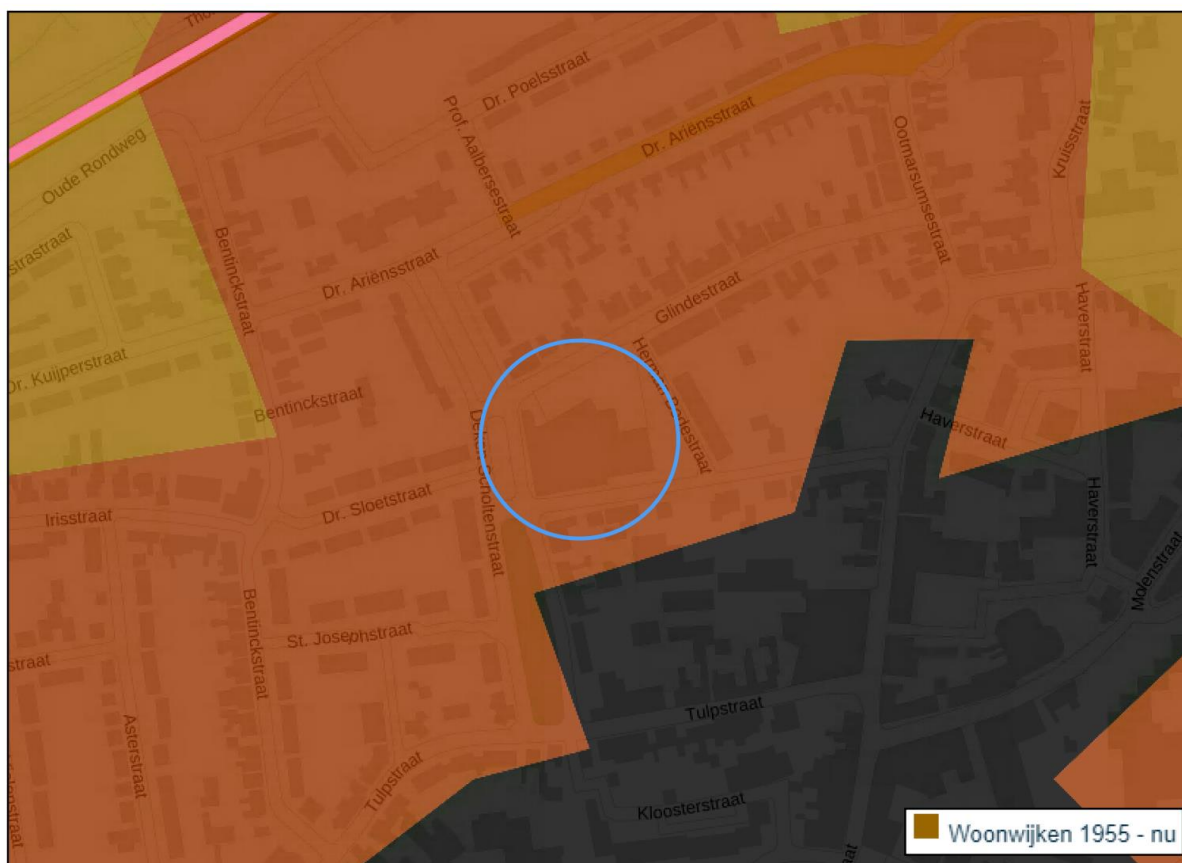
In dit geval wordt een parkeerterrein ten behoeve van de bestaande Jumbo supermarkt gerealiseerd, de bestaande personeelsparkeerplaats planologisch ingepast, wordt de overdekte expeditiestraat uitgebreid en wordt voorzien in een herinrichting van het terrein rondom de supermarkt. Het voornemen draagt bij aan het verlagen van parkeer- en geluidsoverlast in de omgeving en draagt bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid, wat de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied ten goede komt. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 -1955”, dit is in afbeelding 5.3 weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

"Bebouwingsschil 1900 – 1955"

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De ontwikkeling voegt zich wat betreft maat en vormgeving goed in de omgeving. De nieuwe parkeervoorziening zal zorgen voor een betere verkeersafwikkeling en de parkeeroverlast in de woonstraat aanmerkelijk verminderen. Met de gewenste ontwikkeling wordt, afgezien van de uitbreiding van de overdekte expeditiestraat, geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de overdekte expeditiestraat is eveneens qua maat en vormgeving passend in de omgeving. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en dus passend is binnen de 'stedelijke laag'.

5.1.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

1. Vergroten van het stedelijk kerngebied;
2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers;
4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vergroten van stedelijk kerngebied' van belang.

Door het vergroten van het stedelijk kerngebied betrek je nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is (zoals de spoorzone, herstructurering bedrijventerrein), mentaal te laten horen tot 1 gebied: het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. Het centrum grenst dan weer direct aan het landschap, waardoor nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap worden gecreëerd en de huidige verbindingen worden versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in en rondom het plangebied verbeterd, wat de omgeving en het ondernemersklimaat in de omgeving ten goede komt. De ontwikkeling gaat goed op in de ruimtelijke- en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Oldenzaal zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3.2 Actualisatie Structuurvisie Detailhandel

Algemeen

De detailhandel is een belangrijke sector voor Oldenzaal qua werkgelegenheid, voorzieningen, levendigheid en bezoekers. Van oudsher heeft Oldenzaal een sterke positie als koopstad in noordoost Twente. De ontwikkelingen in de detailhandel gaan snel. Onder andere de opkomst van het online winkelen, de coronacrisis en vergrijzing maken dat winkelomzet en het functioneren van winkelgebieden onder druk staat. Dit geldt met name voor de niet-dagelijkse sector en vooral voor het recreatieve winkelen. In Oldenzaal, met haar grote niet-dagelijkse aanbod, zijn de risico's op leegstand, verminderde bezoekersaantallen en een verschrompeld aanbod aanzienlijk, niet in de laatste plaats omdat het voor een middelgrote plaats moeilijk is zich te onderscheiden. Het dalende bezoekersaantal van de afgelopen jaren illustreert dit.

Het is dan ook belangrijk om de juiste keuzes te maken voor de detailhandel in Oldenzaal, vanuit een heldere visie op de huidige en toekomstige structuur. Het voorgaande detailhandelsbeleid is opgesteld in 2013. De ontwikkelingen gaan snel en de keuzes zijn dermate urgent, dat actualisatie gewenst is.

Hoofdpijnen detailhandelsvisie

Oldenzaal streeft ernaar haar positie te behouden als belangrijkste koopcentrum van noordoost Twente, met een eigen onderscheidend karakter, sterke lokale ondernemers, een sfeervolle binnenstad, goede wijkwinkelvoorzieningen en een wooncluster/woonboulevard als unique selling point dat bezoekers uit de wijde regio en Duitsland trekt. Om dit te bereiken wordt in algemene zin ingezet op de volgende speerpunten:

- De huidige structuur, met een centrale rol voor de binnenstad, twee wijkcentra en één buurtcentrum en de woonsector in het zuiden van Oldenzaal dient gehandhaafd en geborgd te worden. Waar mogelijk dienen functies geclusterd te worden in en verplaatst naar deze gebieden.
- Samenwerking met en tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente en aandacht voor het perspectief van ondernemers is een kernpunt in het vasthouden en uitbouwen van onderscheidend vermogen.

Deelgebieden: Wijkcentra

- Het streven is om de wijkwinkelcentra Zuid-Berghuizen en De Thij te ondersteunen en waar mogelijk te versterken. Indien haalbaar kan relocatie van bestaande solitaire supermarkten naar deze centra een wenselijke optie zijn. Buurtsteunpunt de Essen heeft een kwetsbare, maar relevante positie die gehandhaafd kan blijven;
- We zien ruimte om bestaande supermarkten op onderdelen te faciliteren in hun doorontwikkeling. Daarbij valt te denken aan uitbreiding van het vloeroppervlak om te voldoen aan de huidige moderne maatstaven, maar ook aan relocatie om beter gepositioneerd te zijn. Voorwaarde is altijd een goede ruimtelijke inpasbaarheid en bij relocatie een aansluiting op bestaande winkelgebieden en het wegbestemmen van bestaande winkelmeters.

Toetsing van het initiatief aan de Actualisatie Stuctuurvisie Detailhandel

In voorliggend geval wordt voorzien in het uitbreiden van de expeditiestraat en wordt zowel het buitenterrein als de bestaande Jumbo-supermarkt herontwikkeld. In totaal wordt, exclusief overdekte expeditiestraat en pick-up point voorzien in 2.368 m² bvo aan supermarkt. In het nu geldende bestemmingsplan is circa 2.275 m² aan detailhandel toegestaan (zie paragraaf 1.4.2). Er wordt dus planologisch voorzien in een kleinschalige uitbreiding van het aantal supermarktmeters. Met het voornemen wordt een bestaande supermarkt gefaciliteerd in de doorontwikkeling. Dit is in lijn met de geactualiseerde detailhandelsvisie. Daarin wordt gesteld dat er mogelijkheden zijn om bestaande supermarkten extra ruimte te geven voor uitbreiding. Zo kunnen de supermarkten voldoen aan de standaarden van een moderne supermarkt, waarbij het assortiment steeds groter wordt en aantrekkelijker wordt uitgesteld.

5.1.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Oldenzaal.

5.2 Milieu

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten.

Wat betreft de invloed van het bedrijf op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5, waar nader op het aspect milieuzonering wordt ingegaan.

5.2.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval wordt er geen bebouwing voor langdurig menselijk gebruik gerealiseerd. Een bodemonderzoek is dan ook niet benodigd.

5.2.2.3 *Conclusie*

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 **Luchtkwaliteit**

5.2.3.1 *Beoordelingskader*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en

verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd, wordt de bestaande personeelsparkeerplaats planologisch ingepast en wordt de bestaande overdekte expeditiestraat uitgebreid. Dergelijke functies hebben van zichzelf geen verkeersaantrekkende werking. De parkeerbehoefte van de bestaande supermarkt wordt slechts verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein en het laden en lossen zal meer inpandig plaats gaan vinden. Als gevolg van het nieuwe parkeerterrein zal het voor klanten van de Jumbo makkelijker worden een parkeerplek op drukke dagen en tijden te vinden, waardoor de gemiddelde rijtijd afneemt. Daarnaast zal het laden en lossen sneller en efficiënter verlopen. De verwachting is dan ook dat de het aantal rij-uren van auto's en vrachtwagens rondom het plangebied afneemt, wat een positief effect op de luchtkwaliteit zal hebben. Het voornemen zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het wordt daarnaast niet aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.2.3.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2.4 **Externe veiligheid**

5.2.4.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

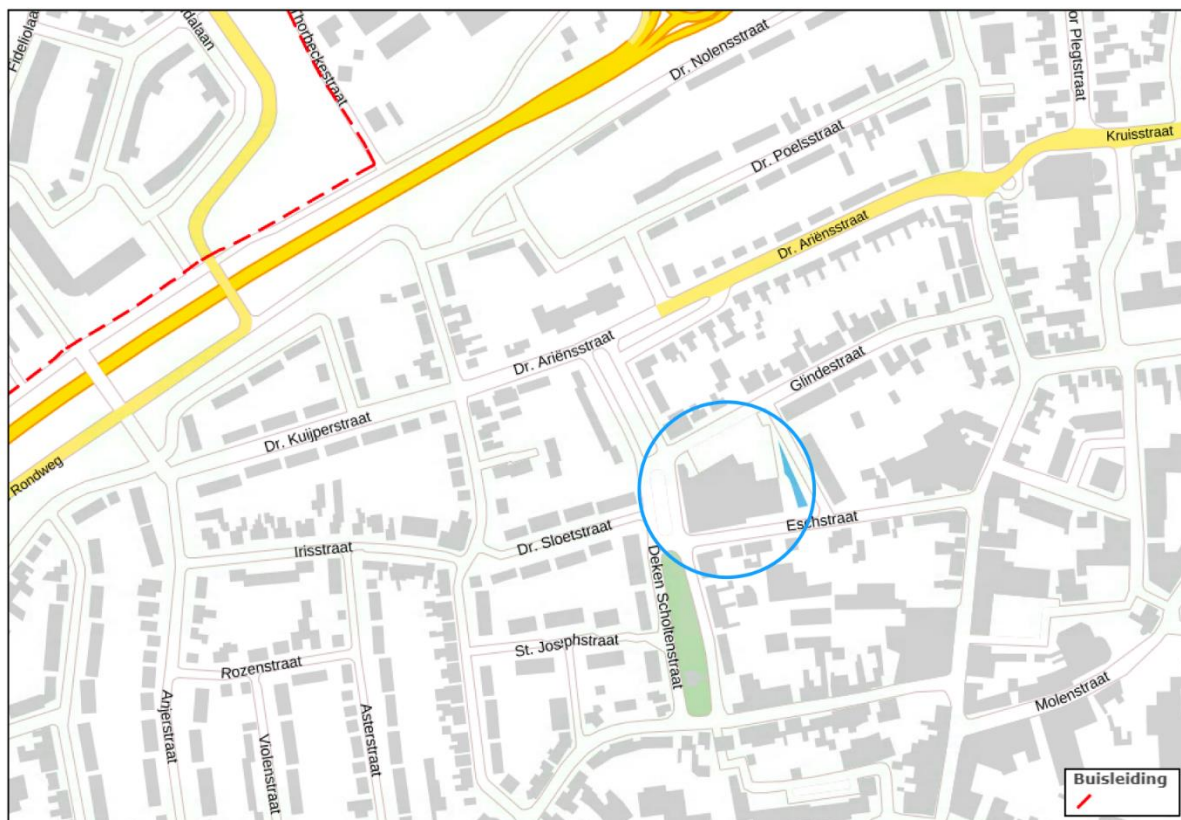
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In afbeelding 5.5 is een buisleiding weergegeven. Er is geen sprake van een toename van het aantal personen in het plangebied. Bovendien ligt het plangebied buiten de veiligheidsafstand van 70 meter die voor de buisleiding geldt. Een nadere verantwoording van het plaatsgebonden en/of groepsrisico is dan ook niet benodigd.

5.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.2.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De woningen rondom de supermarkt worden als gemengd gebied beschouwd. De woningen achter de parkeerplaats worden als rustige woonwijk beschouwd. Bij het gebiedstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd (m.u.v. aspect gevaar), zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Algemeen

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Het uitbreiden van een parkeerterrein kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Om de gevolgen van de uitbreiding in kaart te brengen is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast is er door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht naar het planologisch inpassen van de personeelsparkeerplaats. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. In de komende alinea’s worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Akoestisch onderzoek uitbreiding parkeerterrein

Langtijdgemiddelde

De richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt in de dag- en avondperiode overschreden. Hierbij is al rekening gehouden met een twee meter hoge schutting. Een hogere schutting is stedenbouwkundig onwenselijk. De bovengrens (tevens norm Activiteitenbesluit) wordt niet overschreden.

Met het realiseren van het parkeerterrein zal het parkeren op de openbare weg en dicht bij de woningen minder worden. De geluidsbelasting neemt daarbij af doordat het aantal dichtslaande portieren afneemt.

Uitgezonderd rekenpunt 4 (Deken Scholtenstraat 56) en rekenpunt 7 (Dr. Ariënstraat 55-61) liggen de rekenpunten dicht bij de supermarkt en openbare weg. De twee meter hoge schutting zorgt ervoor dat overdag ruim aan de richtwaarde van 45 dBA kan worden voldaan. In de avondperiode ontstaat bij deze punten een lage belasting, aangezien de parkeerplaatsen dan nauwelijks meer gebruikt worden. Op rustige perioden zijn er parkeerplaatsen dicht bij de supermarkt te vinden waar eerder geparkeerd zal worden.

Piekgeluiden

De maatgevende piekgeluiden worden in alle rekenpunten, uitgezonderd de punten 4 en 7, veroorzaakt door de bestaande supermarkt. In rekenpunt 4 wordt de VNG-richtwaarde in de avond op 4,5 meter hoogte overschreden. Er kan echter gemotiveerd afgeweken worden tot 65 dBA. Het beperken van de piekgeluiden op 4,5 meter tot 60 dBA is ter plaatse van rekenpunt 4 enkel mogelijk met een ruim 4 meter hoog scherm. Stedenbouwkundig is dit niet wenselijk. De bovengrens van 65dBA wordt in de avond met 1dBA overschreden. Door een scherm van 2,20 meter boven maaiveld te plaatsen, wordt deze overschrijding voorkomen.

In de avond kan de norm bij het uitrijden van een bestelbus uit het magazijn met maximaal 2 dBA in punt 1 (Eschstraat 23) worden overschreden. Door rustig te rijden en het rustig dichtslaan van de portier kan deze overschrijding worden voorkomen. Een andere optie is een maatwerkvoorschrift om een hogere waarde toe te staan.

Bespreking

Het aantal parkeerplaatsen bij en rondom de supermarkt en naast het plangebied gelegen slagerij is te laag, waardoor er eveneens op de openbare weg, dicht bij de woningen, geparkeerd wordt. De rijtijd op de weg is onnodig hoog doordat klanten moeten zoeken naar een parkeerplaats. De nieuwe parkeerplaatsen maken het mogelijk dat alle klanten binnen de inrichting kunnen parkeren, waardoor de parkeerplaatsen voor de woningen niet langer gebruikt hoeven te worden ten behoeve van de supermarkt. In rekenpunt 3 (Glindestraat 51), dichtbij de openbare weg, blijft de geluidbelasting gelijk. In rekenpunt 5 (Glindestraat 40) neemt de geluidbelasting toe, maar blijft het ruim onder de bovengrens van de VNG. In rekenpunt 4 wordt ruim aan de richtwaarde voldaan. Door een 2 meter 20 hoge schutting te plaatsen wordt eveneens voldaan aan de maximale grenswaarde voor piekgeluiden in de avond voldaan.

De ontwikkeling zorgt niet voor een verslechtering van het woon – en leefklimaat van omwonenden

Planologisch inpassen personeelsparkeerterrein

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Omdat het een personeelsparkeerplaats betreft met relatief weinig bewegingen kan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ruim aan de norm (50 dBA etmaal) voldoen, ook wanneer alle bestaande bronnen worden meegenomen.

Piekgeluid

Door de korte afstand tot aan de Eschstraat 11 en 19 treden hoge piekgeluiden op van 73 tot 77 dBA. De norm in de dag en avondperiode is 70 respectievelijk 65 dBA waarmee in de maatgevende avond de norm met 11 dBA kan worden overschreden als gevolg van het sluiten van een portier/starten. Deze problematiek is inherent aan situaties met korte afstand tussen gevels en parkerende auto's. Maatregelen in de vorm van een geluidscherm hebben wel effect maar op 1,5 m meethoogte en veel minder op 5 m. Langs de erfscheiding met de Eschstraat 11 bevindt zich al een 2 meter hoge dichte schutting. Een langer en nog hoger scherm is niet gewenst.

Om de situatie zonder normoverschrijding te legaliseren is een maatwerkvoorschrift volgens het Activiteitenbesluit nodig waarin de hoge piekgeluiden worden toegestaan. De bewoners van Eschstraat 11 en 19 moeten hier mee akkoord gaan. Hiervoor dient een maatwerkvoorschrift te worden aangevraagd bij de gemeente. De procedure voor het opstellen van het maatwerkvoorschrift loopt gelijk op met de procedure van het bestemmingsplan omdat de parkeerplaats alleen mogelijk is met een hogere norm voor piekgeluiden.

Omdat de parkeerplaats alleen voor personeel is, is de mogelijke overlast beperkt. Om dit te waarborgen moet worden vast gelegd dat de parkeerplaats alleen voor personeel van je Jumbo is. Over het algemeen wordt eventuele hinder vooral ervaren op het terras/tuin. Dat is voor beide woningen aan de achterzijde in de rekenpunten 12 t/m 14. Door voldoende geluidwering van de gevels kunnen de piekgeluiden in de verblijfsruimten van de woningen worden gewaarborgd tot 50 dBA in de maatgevende avondperiode. Dit is ook een voorwaarde voor het maatwerkvoorschrift.

Met het opstellen van een maatwerkvoorschrift is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het te realiseren parkeerterrein is geen milieugevoelig object, waardoor interne werking geen rol speelt.

5.2.5.4 Conclusie

Het realiseren van een 2,2 meter hoge schutting is in de regels van het bestemmingsplan geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3.1). Daarnaast wordt er een maatwerkvoorschrift opgesteld ten aanzien van de piekgeluiden. Met deze maatregelen is er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.3.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.3.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.1.5 Gemeentelijk beleid

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026 is het nieuwe beleid, geplande maatregelen en benodigde financiering vastgelegd. De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- onveranderd doorzetten van de ingezette beleidslijnen tijdens GRP 2016-2020.

- afkoppelen van regenwater is geen doel op zich, maar volgt vanuit het aanleggen van Blauwe aders, nieuwe gebiedsontwikkelingen en klimaatbewustzijn bij de Oldenzalers. De basis is gelegd met het behalen van de doelstelling uit 2003 (40% van verhard oppervlak afkoppelen);
- een intensivering van de verplichte waterberging bij nieuwbouw, ook bij particulieren. Door de ligging op de stuwwal is het noodzakelijk om op veel plekken regenwater te bergen en waar mogelijk te infiltreren in de grond;
- In onze maatregelen en communicatie houden we steeds meer rekening met de noodzaak om ons aan te passen aan de klimaatverandering. Om de risico's op schade door wateroverlast, droogte en hittestress zo laag mogelijk te houden blijven we in gesprek met de stad en onze partners. Vanuit de gesprekken volgen mogelijk nieuwe maatregelen tegen de klimaateffecten.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De uitkomst van de toets is dat de 'korte procedure' van toepassing is. In bijlage 4 van deze toelichting is de bijbehorende standaardwaterparagraaf opgenomen.

Hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd door gebruik te maken van infiltratiekragen. In de regels is het realiseren van voldoende watercompensatie (40 mm) geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (artikel 10.2).

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

De gemeente Oldenzaal heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in het vigerend bestemmingsplan.

5.4.1.2 Situatie plangebied

De gronden hebben op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een gematigde archeologische verwachting. Bij een dergelijke archeologische verwachting geldt dat bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter en groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In voorliggend geval wordt niet voorzien in bodemverstoringen groter dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd. Er is een archeologische dubbelbestemming opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.4.2.2 Situatie plangebied

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke bebouwing aanwezig. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijnen) op omliggende monumenten en karakteristieke bebouwing.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Wnb betreft Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" op circa 1,4 kilometer afstand. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Zie hiervoor ook paragraaf 5.2.3. Er is dan ook geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, waardoor een

stikstofberekening niet benodigd is. Daarnaast is er, gezien de tussenliggende ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, geen sprake van verstoringseffecten zoals geluid, optische verstoring of licht.

5.5.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 850 meter afstand. Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden buiten het plangebied hebben, zoals het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.5.2.3 Groenstructuur Oldenzaal

In afbeelding 5.6 is een uitsnede van de groenstructuurkaart Oldenzaal opgenomen.



Afbeelding 5.6: Uitsnede groenstructuurkaart Oldenzaal (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Binnen het plangebied bevindt zich de bomenstructuur aan de Deken Scholtenstraat. Het voornemen zorgt niet voor aantasting van deze groenstructuur. Bestaande bomen zullen wel gekapt worden, maar deze worden opnieuw ingeplant, waardoor de groenstructuur behouden blijft. Daarnaast wordt voorzien in een groenere

invulling van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Al met al is het voornemen dan ook in overeenstemming met het gemeentelijke groenbeleid.

5.5.3 Soortenbescherming

5.5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

5.5.3.2 Resultaten quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Geschikte plekken voor grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels of vleermuizen om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreken in het plangebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

De zorgplicht uit de Wnb blijft onverminderd van toepassing.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de tussenliggende ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Zie hiervoor ook paragraaf 5.5.2.1. Een passende beoordeling op basis van Afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is dan ook niet benodigd.

5.6.3 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor de bepaling van de parkeernorm moeten berekeningen worden uitgevoerd op basis van de nota 'Parkeernormen 2018' Oldenzaal. Specifiek voor verkeersgeneratie heeft CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

5.7.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt de bestaande personeelsparkeerplaats planologisch ingepast. Daarnaast wordt de overdekte expeditiestraat uitgebreid. Een dergelijke ontwikkeling heeft geen verkeersaantrekkende werking, zoals in paragraaf 5.2.3 al is aangegeven. De herinrichting van het gebied zorgt voor een overzichtelijkere verkeerssituatie, waarbij meer oog is voor langzaam verkeer. De auto zal 'te gast' zijn. De verkeersveiligheid zal hierdoor verbeteren.

Wat betreft parkeren komt de parkeerbehoefte van de vier voormalige huurwoningen te vervallen. In totaal worden er 128 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en blijven de bestaande 18 parkeerplaatsen voor het personeel van de Jumbo-supermarkt behouden. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan 100 m² aan dienstverlening mogelijk maakt. Echter, de vierkante meters dienstverlening, kunnen niet gebruikt worden ten behoeve van de supermarkt. Indien er 100 m² dienstverlening gerealiseerd wordt, kan er 100 m² minder supermarkt gerealiseerd worden. Daarom is uitgegaan van de maximale invulling van 2.368 m² supermarkt bvo en is de dienstverlenende functie in de berekening verder achterwege gelaten. De openbare parkeervoorzieningen zullen eveneens gebruikt worden door klanten van Slagerij Kosse, een slagerij met circa

310 m² bvo. Aangezien er geen parkeernormen voor slagerijen in de gemeentelijke parkeernota zijn opgenomen, wordt aangesloten bij de normen voor een supermarkt. Voor aannemersbedrijf Schasfoort geldt dat hier op eigen terrein geparkeerd wordt.

De parkeerbehoefte is in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Functie parkeerbeleid	Parkeernorm en eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Jumbo supermarkt	Fullservice supermarkt	5,6 per 100 m ²	2.368 m ²	132,6
Slagerij Kosse	Fullservice supermarkt	5,6 per 100 m ²	310	17,4
Totaal				150

De totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 150 parkeerplaatsen. In totaal worden er 146 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt hiermee bijna volledig in de parkeerbehoefte voorzien. In de huidige situatie zijn er 90 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee al sprake is van een aanzienlijk parkeertekort. Een groot deel van dit parkeertekort wordt met de voorgenomen ontwikkeling opgelost. Daarnaast vinden wij het van belang dat de omgeving een hoge mate van kwaliteit krijgt waardoor de berekende parkeervraag niet geheel aan de berekende waarde komt.

Er is dan ook sprake van een aanzienlijke verbetering van de parkeersituatie in de omgeving. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. In bijlage 7 is het participatieverslag bijgevoegd.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie Overijssel

De Provincie Overijssel beschikt over een lijst met gevallen waarbij vooroverleg niet benodigd is. Wat betreft bestaand stedelijk gebied is vooroverleg niet benodigd voor: *‘Plannen/projectbesluiten voor aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen, mits deze activiteiten kleinschalig van omvang zijn en niet samenhangen met een planmatige stads- en/of dorpsuitbreiding’*

Voorliggend bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de aanleg van een parkeerterrein van kleinschalige omvang, waarbij geen sprake is van een planmatige stads- of dorpsuitbreiding. Vooroverleg met de Provincie Overijssel is dan ook niet benodigd.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

6.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan is inhoudelijk gereageerd op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen waren geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai uitbreiden parkeerterrein

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai personeelsparkeerterrein

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Participatieverslag