

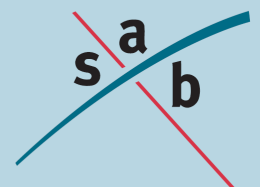
Bestemmingsplan

Gezondheidscentrum Haverstraat

Gemeente Oldenzaal

toelichting

Datum: 23 juni 2014
Projectnummer: 120547
NL.IMRO.0173.BP02013-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	6
2.2	Functionele karakteristiek	6
3	Planbeschrijving	7
4	Wijze van bestemmen	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Dit bestemmingsplan	11
5	Haalbaarheid van het plan	12
5.1	Beleid	12
5.2	Milieuaspecten	22
5.3	Water	27
5.4	Flora en fauna	28
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	29
5.6	Verkeer en parkeren	31
5.7	Economische uitvoerbaarheid	31
5.8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6	Procedure	33
6.1	Vooroverleg	33
6.2	Zienswijzen	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologisch-juridische regeling voor het perceel Haverstraat 13-15 in Oldenzaal. Het plan omvat de bouw van een gezondheidscentrum. De huidige gebouwen en bijgebouwen binnen het plangebied zijn inmiddels gesloopt.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Meijbree-Haerbroek' aangezien het gezondheidscentrum in strijd is met de gebruiks- en bouw-mogelijkheden. Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt circa 500 meter ten noorden van het centrum van Oldenzaal, aan de Haverstraat. Met deze ligging maakt het plangebied deel uit van de wijk Meijbree. Rondom het plangebied zijn woningen, kantoren en winkels gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een opslagbedrijf. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied in de kern Oldenzaal

Bron: Google Earth, 2013

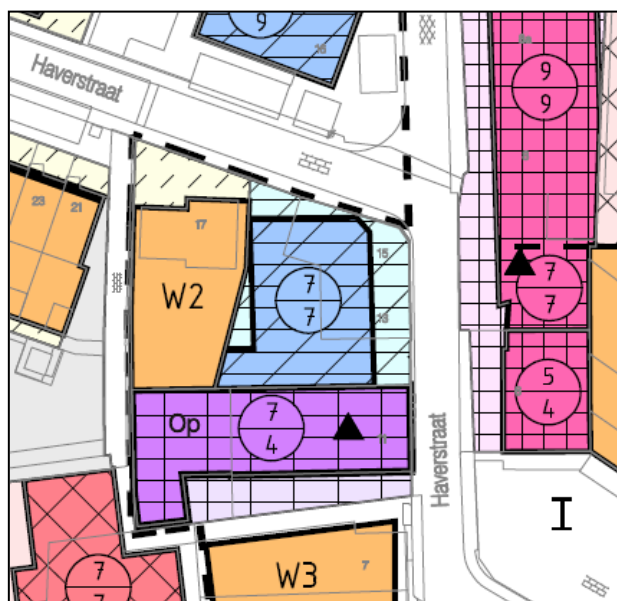


Globale begrenzing van het plangebied

Bron: risicokaart.nl, 2013

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Meijbree-Haerbroek'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 26 januari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 september 2006. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden heeft geen betrekking op het plangebied. Hieronder wordt nader ingegaan op de geldende bestemming voor het plangebied en de afwijking daarvan op grond van onderhavig bestemmingsplan.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'MeijbreeHaerbroek'

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Kantoor'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoordoeleinden en (boven)woningen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid en beperkt tot het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal (boven)woningen en een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 m.

Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In wijzigingsgebied I kunnen de bestemmingen 'wonen', 'winkel', 'horeca', 'verkeersgebied' en 'parkeerterrein' veranderd worden in de bestemming 'wonen', 'maatschappelijke dienstverlening', 'verblijfsgebied' en 'verkeersgebied', ten behoeve van herstructurering en inbreiding met diverse functies. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op de bestemming 'Kantoor' en kan daarom nu niet worden toegepast.

1.3.1 *Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan*

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een gezondheidscentrum. Het gebouw heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 7,3 m. De beoogde nieuwbouw past niet binnen het geldende bouwvlak. Het toekomstig gebruik komt daarnaast ook niet overeen met de geldende gebruiksmogelijkheden.

Het toekomstig gebruik en de beoogde nieuwbouw is hiermee in strijd met de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde nieuwbouw mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 3 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied maakt deel uit van de historische lintbebouwing aan de Haverstraat. Vanaf het begin van de twintigste eeuw tot aan de jaren negentig is het gebied rondom verder ingevuld met gesloten en half open woningbouwblokken. Langs de Haverstraat ligt de rooilijn dicht op de weg en is geen laanbeplanting aanwezig. In de wijdere omgeving komen enkele forsere bouwmassa's voor zoals scholen en ouderenhuisvesting. De bebouwing in de buurt kenmerkt zich verder door de aanwezigheid van veel vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, en direct naast en tegenover het plangebied overwegend rijwoningen. Naast vooroorlogse woningen, voornamelijk aan de historische linten, komen er rondom het plangebied woningen voor uit verschillende periodes van na de Tweede Wereldoorlog. De laatste ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren in de wijk Meijbree hebben voorgedaan zijn de inbreidingen in het gebied. Zo werden bijvoorbeeld in 1997 nabij het plangebied de Haverstraat-noord en -zuid gerealiseerd. De Haverstraat heeft geen stedelijke ontsluitingsfunctie, maar is in de wegenstructuur opgenomen als woonstraat. In het kader van „duurzaam veilig“ zijn of worden de woonstraten ingericht als 30 km/uurzone.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit geschakelde bebouwing van één bouwlaag met kap en wordt deels afgedekt met een zadeldak en deels met een kap met wolfseinden.



Aanzicht voormalige bebouwing in het plangebied



bron: Google Streetview

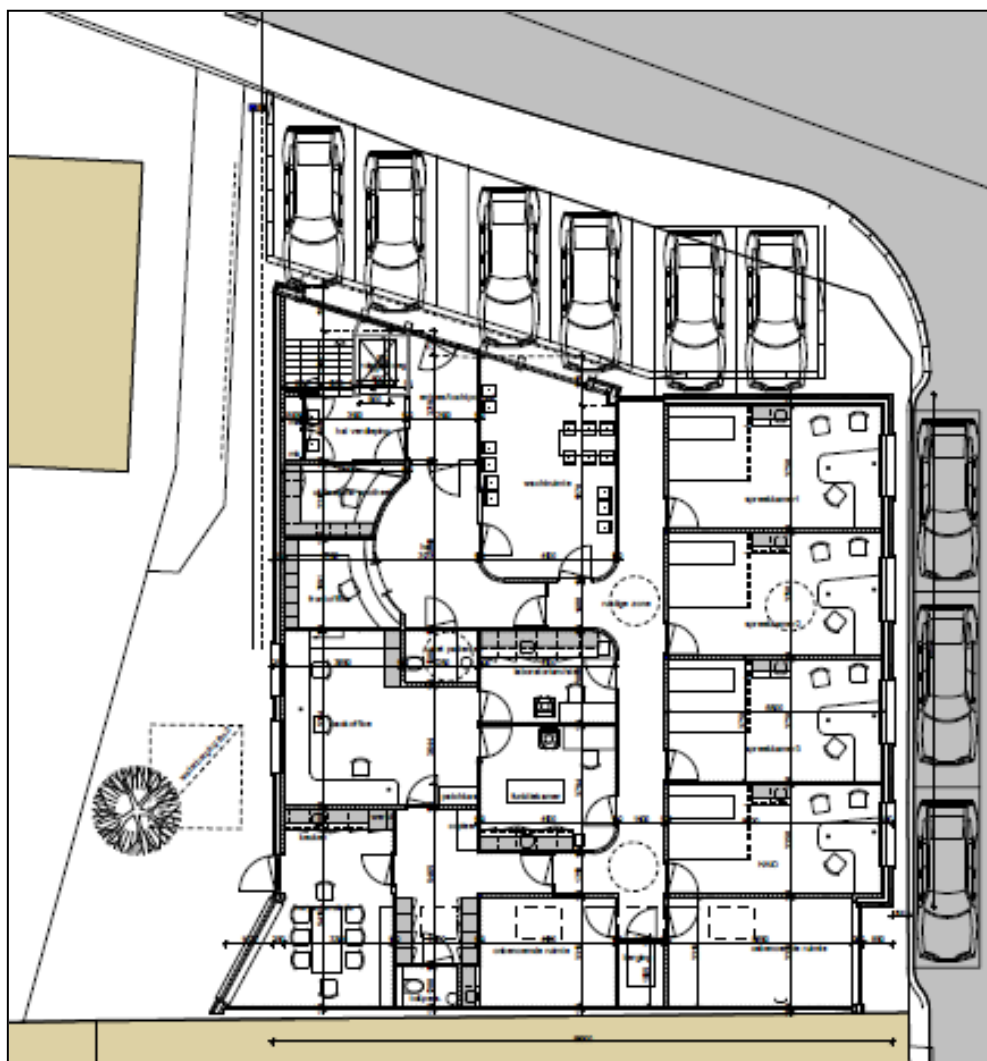
2.2 Functionele karakteristiek

De hoofdfunctie in de buurt van het plangebied is wonen. Daarnaast komen opvallend veel andere functies verspreid in de buurt voor: bedrijven, scholen en voorzieningen. In een aantal gevallen gaat het om voorzieningen met een grote omvang. Aan de Haverstraat zijn ook relatief veel winkels gelegen.

3 Planbeschrijving

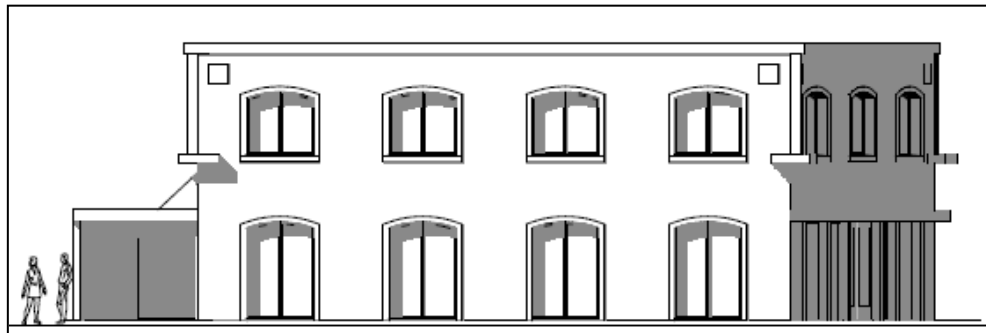
Het plangebied betreft het perceel aan de Haverstraat 13-15. De hier voorheen aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

De beoogde nieuwbouw in het plangebied voorziet in een gezondheidscentrum welke onder andere gebruikt kan worden als huisartsenpraktijk. Het gebouw is dubbelzijdig georiënteerd op de Haverstraat. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor. Een huisartsenpraktijk is op deze locatie zowel functioneel als ook ruimtelijk gezien wenselijk. Het nieuwe gebouw zorgt voor een passende afronding van het lint op de hoek van de Haverstraat. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt circa 7,5 m. De entree van de praktijk en de parkeerplaatsen zijn aan de noordzijde van het gebouw voorzien. Op de navolgende afbeeldingen zijn een plattegrond, diverse zijaanzichten en een artist impression opgenomen.



Weergave plattegrond begane grond beoogde nieuwbouw

bron: Loman architecten BNA



Aanzicht oostgevel

bron: Loman architecten BNA



Aanzicht noordgevel

bron: Loman architecten BNA



Artist impression nieuwbouw in het plangebied

bron: Loman architecten BNA

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

4.2.1 De bestemming

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Haalbaarheid van het plan

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Land-schap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

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

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

Het plangebied ligt in de stedelijke omgeving in 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus' en is aangewezen als 'historische kern/ binnenstad'.

In de stedelijke omgeving staat de volgende uitdaging centraal: de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In de 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus' is ruimte voor een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

In de historische kern/ binnenstad is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, ov etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Op navolgende figuur zijn de verschillende ontwikkelingsperspectieven in Oldenzaal weergegeven.



Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving met globale aanduiding plangebied
(rood stippenlijn) bron: provincie Overijssel

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

Conclusie

De nieuwbouw op het perceel Haverstraat 13-15 past binnen het beleid van de Omgevingsvisie. Met de nieuwbouw wordt de kwaliteit van de binnenstad vergroot door herstructurering, welke qua omvang en architectuur aansluit op de omgeving. Met het bouwplan wordt bovendien recht gedaan aan het historische karakter van de omgeving.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten.

In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aan de Haverstraat 13-15 een nieuw gezondheidscentrum gebouwd. Voor dergelijke maatschappelijke functies zijn geen specifieke regels opgenomen in de verordening.

Conclusie

De nieuwbouw aan de Haverstraat 13-15 in Oldenzaal past binnen de omgevingsverordening. Met de ontwikkeling wordt de kwaliteit van de binnenstad van Oldenzaal verbeterd. Een gezondheidscentrum is een passende functie op deze locatie.

Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2013

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarmee staat onder meer de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vast. Met deze Actualisatie zijn de Omgevingsvisie en -verordening "Hoofdlijnenakkoordproof" gemaakt. Daarnaast hebben de Provinciale Staten unaniem ingestemd met het statenvoorstel 'Samen verder aan de slag met de EHS'. Dit voorstel geeft kaders aan voor de uitvoering van de EHS en de Ontwikkelopgave Natura 2000. In de gebieden zal ruimte zijn voor maatwerk, waarbij gelijkwaardige betrokkenheid van agrariërs en andere belanghebbenden voorop staat. Daarnaast voorziet de Omgevingsvisie en –verordening in:

- Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
- Kantorenbeleid;
- Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- Algemene wijzigingsbevoegdheid aan GS om feitelijke onjuistheden in kaarten en tekst van de Omgevingsvisie en -verordening te verbeteren;
- Verduidelijking over de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Toets plan

Een nadere beoordeling kan vooralsnog achterwege blijven, omdat de omgevingsvisie en -verordening niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2025

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

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling aan de Haverstraat 13-15 past binnen de Stadsvisie 2025. Met de nieuwbouw wordt ruimte geboden aan maatschappelijke functies. De leef- en woonkwaliteit van Oldenzaal wordt met de nieuwe ontwikkeling versterkt. Het planvoornemen draagt bij aan het behoud van voorzieningen (in de wijk) en daarmee de leefbaarheid.

Ruimtelijk en functioneel streefbeeld Meijbree-Haerbroek

In dit beleidsdocument van de gemeente Oldenzaal wordt ten aanzien van het ruimtelijk streefbeeld voor de wijk Meijbree-Haerbroek de volgende verdeling gehanteerd:

- het versterken van de huidige bebouwingsstructuur door het herstructureren van rommelige en vrijkomende plekken;
- het verminderen van de barrièrewerking van de hoofdontsluitingswegen door aanleg van veilige oversteek- en fietsvoorzieningen;
- het versterken van de groen- en waterstructuur van het plangebied door toevoeging van groene elementen en uitvoering van het Waterplan Oldenzaal.

Conclusie

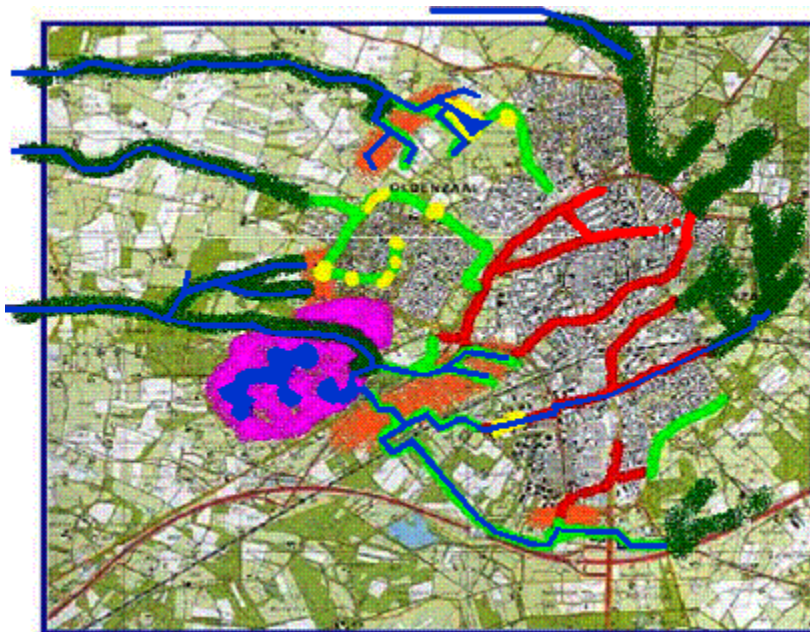
De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw draagt bij aan het versterken van de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast is de vroegere bebouwing gesloopt en vindt passende nieuwbouw plaats. De voorgenomen ontwikkeling ligt hiermee in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het ruimtelijk en functioneel streefbeeld Meijbree-Haerbroek.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

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

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



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

Conclusie

Het waterplan vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Eveneens kunnen de beleidsuitgangspunten binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen. Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op z'n minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen;
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet onbeperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economische belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag naar de volgende vijf deelplannen.

Deelplan 1	Bereikbaarheid autoverkeer
Ambities	De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.
Deelplan 2	Parkeren
Ambities	Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken
Deelplan 3	Verkeersveiligheid en leefbaarheid
Ambities	Het beleid om de verkeersveiligheid en leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken te verbeteren wordt voortgezet, waarbij het accent komt te liggen op gedragsbeïnvloeding en op duurzame (her)inrichting van wegen in het kader van onderhoudsprojecten en stedenbouwkundige ontwikkelingen. De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is.

Deelplan 4	Fietser en voetganger
Ambities	Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.
Deelplan 5	Openbaar vervoer
Ambities	Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige interlokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de 2 ^e plaats naar behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken.

Conclusie

Het Mobiliteitsbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Ook kan het beleid uit het Mobiliteitsbeleidsplan worden uitgevoerd binnen dit bestemmingsplan.

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

Op 29 mei 2012 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen, stadsrandgebied en historische uitvalswegen.

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied 2: Schil. Het beleid voor dit deelgebied richt zich op het handhaven en, wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. Hierbij worden de volgende algemene criteria gehanteerd:

- een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes;
- een stedelijke uitstraling van de bebouwing langs hoofdontsluitingswegen;
- behoud van het tuinstedelijk karakter (dat geldt voor het achterliggende gebied);
- respecteren van de gevarieerdheid van de historische linten.

Conclusie

De welstandsnota vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. Hierbij vormt het bouwplan het toetsingskader. Met de nieuwbouw aan de Haverstraat wordt de ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum versterkt.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Algemeen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor gewenste ontwikkelingen.

Onderzoek

In 2009 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het terrein is beschouwd als niet verdacht. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

In totaal zijn er 3 gaten gegraven en 3 boringen verricht, waarvan één tot 5 meter diepte. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand en leem. Zintuigelijk zijn bodemvreemde materialen waargenomen. De concentratie en verspreiding van bodemvreemde materialen zijn heterogeen in de bovengrond aanwezig. De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden zijn aangetoond.

In de twee separate monsters van de bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Uit milieukundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen het toekomstig gebruik van de gronden in het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

5.2.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het ‘Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit’ (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Onderzoek

Door SAB is in mei 2013 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd¹. Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. Het plan bestaat uit de realisatie van een gezondheidscentrum. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor medische centra. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Om de verkeersaantrekkende werking te berekenen van het plangebied is uitgegaan dat op de begane grond een praktijk met 4 spreekkamers wordt gevestigd. De exacte invulling van de ruimte op de eerste verdieping is nog niet bekend. Wel is aannemelijk dat de eerste verdieping minder intensief wordt gebruikt als de begane grond. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking van de eerste verdieping is uitgegaan dat deze gelijk wordt ingericht als de bovenstaande verdieping (praktijk met 4 spreekkamers). Voor de berekening van de verkeersgeneratie van het plangebied is dus uitgegaan van de verkeersgeneratie van een praktijk met 8 spreekkamers.

CROW geeft de vuistregel dat per spreekkamer maximaal 24,1 voertuigbewegingen van auto's per etmaal aantrekt, uitgaande van een matig stedelijk gebied aan de rand van het centrum². De verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt daarom 192 voertuigbewegingen (auto's) per etmaal. Daarnaast zal er nog enige bevoorrading plaatsvinden. Dit zal maximaal 2 leveringen op een dag zijn. Hiervoor zijn 2 vrachtwagens nodig. Deze produceren 4 voertuigbewegingen (2 heen en 2 terug). De totale verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt daarmee 196 voertuigbewegingen per etmaal.

¹ SAB (14 mei 2013), onderzoek luchtkwaliteit Haverstraat 13-15 te Oldenzaal, projectnummer: 120547.

² CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (d.d. oktober 2012).

Met behulp van de NIBM-rekentool³ (versie oktober 2012) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		196
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁴ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overall aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

³ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

⁴ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 25,0 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 15,7 µg/m³ in 2011 bedraagt. Als bijlage zijn de grafische weergaven van de concentraties PM₁₀ en NO₂ voor het jaar 2011 weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven. Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting van omliggende wegen op deze geluidsgevoelige bebouwing. De geluidbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Onderzoek

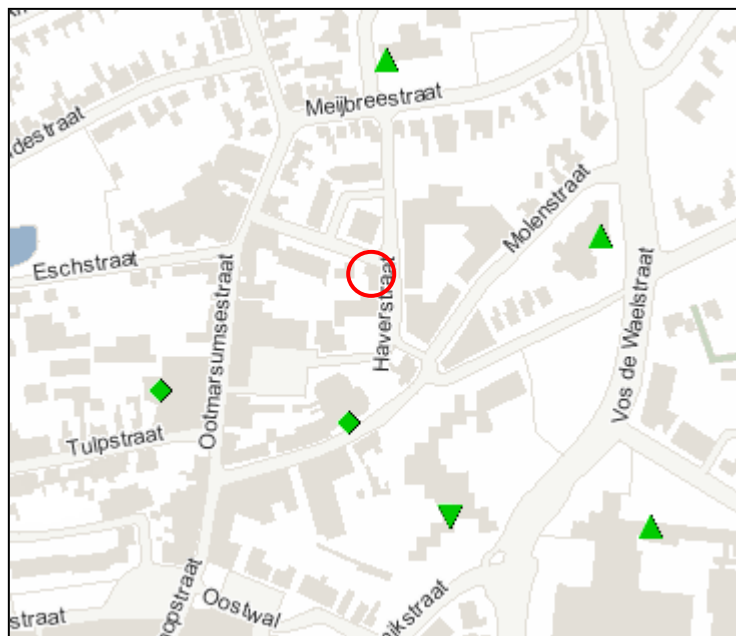
Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Daarnaast ligt het plangebied uitsluitend aan en nabij wegen met een 30 km zone. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, LPG-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de risicokaart.



Figuur: uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Bron: provincie Overijssel.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van mobiele of stationaire bronnen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven. Het plaatsgebonden risico is niet aan de orde, vanwege het ontbreken van mobiele en stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁵ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde

⁵ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

kunnen de richtafstanden worden verminderd. De omgeving van het besluitgebied wordt, gezien de hoeveelheid en mix aan verschillende functies, aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Onderzoek

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is het gebruik in het besluitgebied aan te merken als 'Gezondheids- en welzijnszorg: Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' in de categorie 1. Hiervoor geldt, op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', een richtafstand van 0 meter. Hierdoor is geen sprake van hinder op omliggende gevoelige objecten. Daarnaast leveren omliggende (gevoelige) objecten geen belemmeringen op voor de vestiging van een gezondheidscentrum in het plangebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime.

In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen, dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met deze principes worden weergegeven:

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

Op basis van deze principes en de inhoudelijke bijdrage van de workshop is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere

waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering komen aanbod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in omgeving, stedelijk;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk vijvers;
- inrichting combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water rustig worden afgevoerd naar de afvoerende beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

5.3.2 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. In de toekomstige situatie wijzigt het verhard oppervlak niet substantieel. Ook vinden er geen veranderingen aan de waterhoudkundige situatie plaats en zijn in de huidige situatie geen problemen met wateroverlast bekend. Het aspect „water” vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 *Inleiding*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

5.4.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied te Oldenzaal ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Gezien de grote afstand tussen beschermde gebieden en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS al verstorende elementen aanwezig zijn (bebouwing en wegen) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven. Het plangebied bestaat uit recent braakliggend terrein. De gronden zijn recent braakliggend en liggen midden in een woonwijk. Het gebruik van de gronden voor vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten wordt daarom uitgesloten. Derhalve is geen sprake van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

5.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁶ bewaard moeten blijven.

⁶ in situ = in de bodem [bewaren].

Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁷ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het plangebied is blijkens de verwachtingenkaart gelegen in een gebied van de bebouwde kom waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Hamaland Advies heeft in oktober 2013 een veldkartering uitgevoerd⁸. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat in 3/5 deel van het plangebied de bodem tot minimaal 20 cm in de top van de C-horizont is verstoord (circa 345 m²). In 2/5 deel van het plangebied (circa 225 m²) is sprake van een deels intacte bodem, bestaande uit een afgetopt plaggendeek met een verstoorde recent opgebrachte sterk puinhoudende bovenlaag. Op grond van dit gegeven is na overleg met de Regioarcheoloog geadviseerd om geen vervolgonderzoek in te stellen en de graafwerkzaamheden voor de huisartsenpost zonder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevallsvondsten te garanderen: 'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister'. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van gemeente Oldenzaal hiervan per direct in kennis te stellen.

5.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden of monumentale bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling voorziet dan ook niet in de aantasting van cultuurhistorische waarden. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

5.5.3 Conclusie

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

⁷ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

⁸ Hameland Advies (19 oktober 2013), karterend onderzoek Haverstraat 13 te Oldenzaal, projectnummer: 20130560.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Het plangebied is aan de noord- en oostkant ontsloten op de Haverstraat. Het bestemmingsverkeer kan, gezien de relatief lage intensiteit, zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

5.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. In principe moet elke ontwikkeling in haar eigen parkeerbehoefte voorzien. Die behoefte wordt geraamd op basis van de normen CROW. Als de ontwikkeling een nieuwe ontwikkeling betreft, dan schrijft de norm 2 parkeerplaatsen per behandelruimte voor, wat neerkomt op $(3 + 3) \times 2 = 12$ parkeerplaatsen. Gebruikelijk is echter om bij een wijziging van bestemming alleen de norm te hanteren voor de extra functies van de nieuwbouw ten opzichte van de oude/bestaande behoefte. De oude situatie vereiste 6 parkeerplaatsen; de nieuwe 12. Er zouden dus slechts 6 nieuwe parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd.

Het bouwplan voorziet in 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zes parkeerplaatsen zijn voorzien voor de hoofdingang en drie parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied.

Op basis van de geschetste situatie, het voorgenomen gedrag van bezoekers, en wens van de gemeenteraad indachtig, concludeert de gemeente Oldenzaal dat met de 9 parkeerplaatsen afdoende wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling huisartsenpraktijk aan de Haverstraat. Aandachtspunt is tenslotte nog de eventuele realisatie van een gehandicaptenparkeerplaats en goede stallingsmogelijkheden voor fietsen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De initiatiefnemer realiseert dit project geheel voor eigen rekening en risico. Gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Voor het in dit bestemmingsplan begrepen bouwplan is een overeenkomst gesloten waarbij het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Bovendien is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van regels als vermeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. Op grond daarvan hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen. Eveneens is met de initiatiefnemer een planschadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4 lid a van de Wet ruimtelijke ordening gesloten.

Met bovenstaande wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid reëel is.

5.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling aan de Haverstraat in Oldenzaal voorziet in een maatschappelijke functie. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Meijbree-Haerbroek' was ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid zag onder andere toe op het omzetten van verschillende bestemmingen in een maatschappelijke bestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid zag echter niet toe op het omzetten van de bestemming 'kantoor' naar een maatschappelijke bestemming. Omdat in de omgeving van het plangebied al nieuwe maatschappelijke functies planologisch zijn toegestaan en het plangebied in een deel van Oldenzaal ligt waar de vestiging van maatschappelijke functies gewenst is, is de voorgenomen ontwikkeling passend en gewenst.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Indien er vooroverlegreacties worden ingediend door betrokken overleginstanties worden deze in deze paragraaf opgenomen.

In het begin van de periode van de ter visie legging van het bestemmingsplan wordt een informatieavond voor omwonenden georganiseerd.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Haverstraat' heeft met ingang van 2 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.