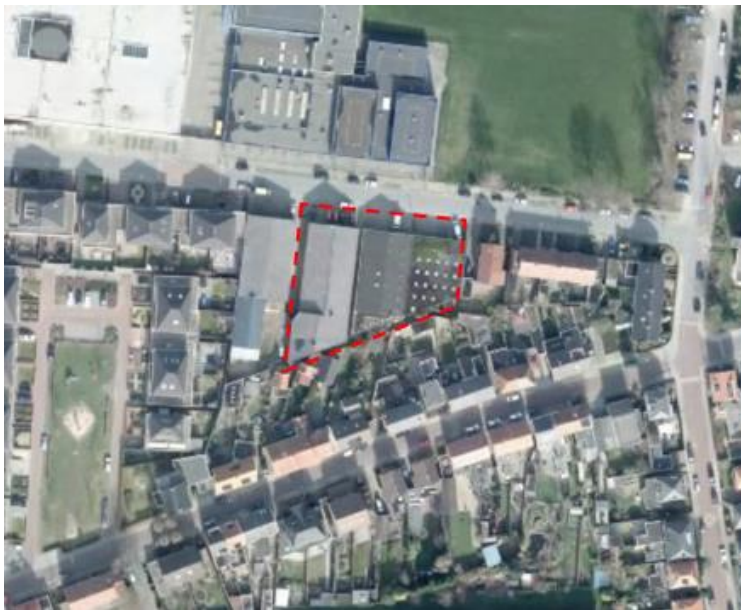


Bestemmingsplan “Molenkampstraat 32-36”

Gemeente Oldenzaal

Vastgesteld



Projectnummer 2016.0192

Project Molenkampstraat 32, 34 en 36

Opdrachtgever In Perspectief Architectuur, dhr. R. Velthuis.

IMRO-idn NL.IMRO.0173.BP02014-on01

Datum 3 juli 2017

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSCHEUZE	11
4.2 Opzet van het plan	11
4.2 Wijze van bestemmen	13
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
5.1 Beleid	15
5.2 Milieu	25
5.3 Water	33
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	36
5.5 Ecologie	37
5.6 Besluit milieueffectrapportage	40
5.7 Verkeer en parkeren	41
5.8 Economische uitvoerbaarheid	43
6. PROCEDURE	45
6.1 Vooroverleg	45
6.2 Inspraak	45
6.3 Vaststellingsprocedure	45
6.4 Beroep	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	48
Bijlage 2 Bodemonderzoek	49
Bijlage 3 Standaard waterparagraaf	50
Bijlage 4 Quicksan Natuurwaardenonderzoek	51

I. INLEIDING

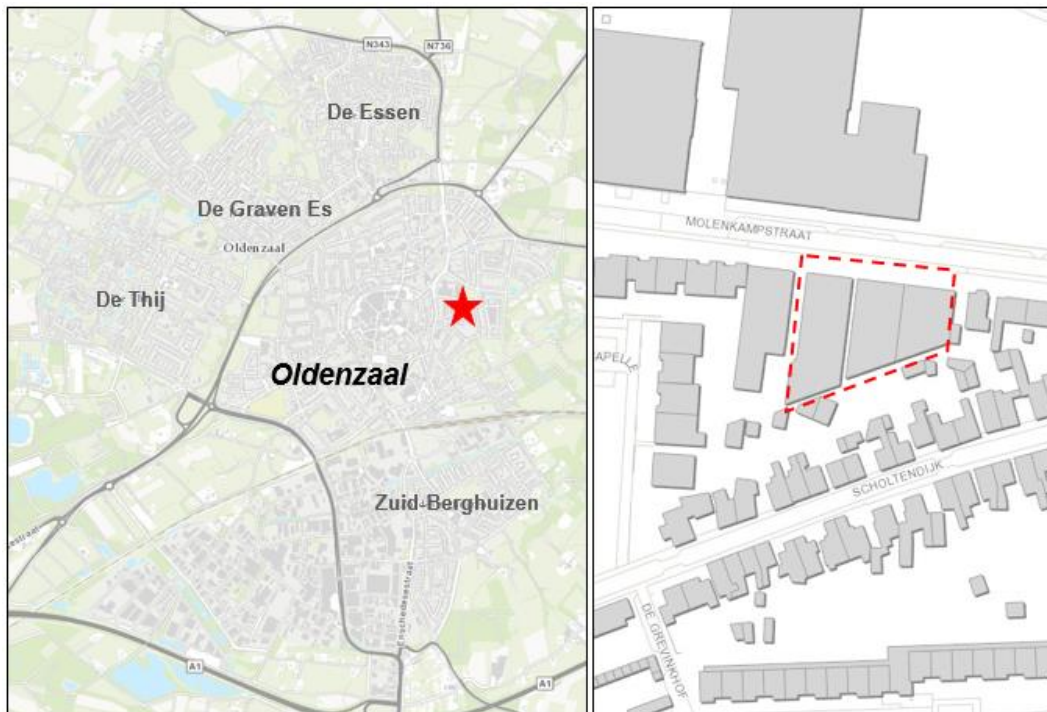
I.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de percelen aan de Molenkampstraat 32, 34 en 36 te Oldenzaal te herontwikkelen. Hier-
toe worden de bestaande bedrijfspanden gesloopt. Vooralsnog is het voornemen om in totaal 3 vrijstaande woningen te reali-
seren. Initiatiefnemer wenst echter flexibiliteit qua woningtype en -aantal zodat adequaat en snel kan worden ingespeeld op de
concrete marktvraag. Om deze reden staat dit bestemmingsplan maximaal 5 grondgebonden woningen toe in de vorm van
vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen. De ligging nabij de binnenstad van Oldenzaal en het (recreatief) uitloopegebied
(o.a. Engelse tuin en achtergelegen buitengebied) maakt dat sprake is van een naar verwachting gewilde woonlocatie.

Omdat herontwikkeling van de gronden met woningbouw niet mogelijk is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan
is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenoemde herontwikke-
ling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenkampstraat 32, 34 en 36 te Oldenzaal. Kadastraal is het plangebied bekend als ge-
meente Oldenzaal , sectie G, nummers 694, 950 en 816. In afbeelding I.1. wordt de ligging en globale begrenzing van het plan-
gebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmings-
plan.

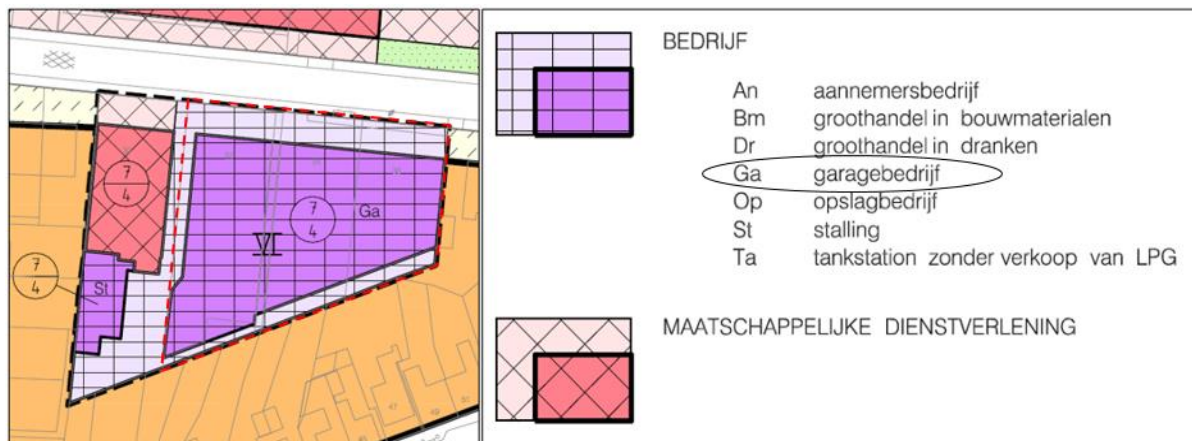


Afbeelding I.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het 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.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'garagebedrijf'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Oldenzaal)

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor diverse vormen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied, vanwege de aanduiding 'garagebedrijf', een garagebedrijf toegestaan. Binnen de voornoemde bestemming is de herontwikkeling van de gronden met woningbouw niet toegestaan.

Op basis van het geldend bestemmingsplan valt het plangebied binnen een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Bedrijf' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van maximaal 12 woningen (in maximaal 2 bouwlagen, exclusief kap). Met deze wijzigingsbevoegdheid worden de regels van de bestemming 'Wonen' uit het geldend bestemmingsplan van toepassing verklaard. Eén van deze regels heeft betrekking op de afstand tussen de achtergevel en de voorgevel van maximaal 13 meter bij vrijstaande woningen. Aan deze regel voldoet het nu voorliggende bouwplan voor twee vrijstaande woningen niet. Om de vorenstaande reden wordt geen gebruik gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid maar wordt middels het voorliggende bestemmingsplan voorzien in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Molenkampstraat 32-36' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NLIMRO.0173.BP02014);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke situatie in en om het plangebied omschreven waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt beschreven. 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. Ingegaan wordt op het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast worden de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water in dit hoofdstuk beschreven en wordt toegelicht waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Tot slot wordt in dit hoofdstuk ook nog ingegaan op de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de binnenstad van Oldenzaal en maakt onderdeel uit van een gebied dat in de jaren '60 en '70 pas echt tot ontwikkeling is gekomen. Voor die tijd bestond de bebouwing in de omgeving met name uit de ten zuiden gelegen lintbebouwing langs de van oudsher aanwezige Scholtendijk (gelegen ten zuiden van het plangebied), Hoge Haerlaan en de Scholtenhoeklaan. In de historische topografische kaarten in afbeelding 2.1 wordt de ontwikkeling van Oldenzaal in de periode ± 1900 tot ± 1950 inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat het plangebied in 1950 was gelegen aan de rand van het bebouwd gebied van de stad Oldenzaal.



Afbeelding 2.1: Historisch topografische kaarten ± 1900 (links) en ± 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing in het plangebied bestaat uit in totaal 3 bedrijfspanden. Aan de Molenkampstraat 32 bevindt zich een autobedrijf, aan de Molenkampstraat 34 een scooterwinkel en aan de Molenkampstraat 36 bevond zich een bedrijf dat werkzaamheden verrichtte op het gebied van glas in lood. De delen van het plangebied die niet bebouwd zijn, zijn in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de omgeving van het plangebied, het plangebied wordt in deze afbeelding middels een rode stippellijn weergegeven. De foto's in afbeelding 2.3 geven een beeld van de huidige bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Foto's bebouwing plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar van oudsher sprake is van een menging van functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Zo is binnen het plangebied sprake van bedrijvigheid en bevindt zich direct aangrenzend aan het plangebied een duivenvereniging. Daarnaast is tegenover het plangebied sprake van een middelbare school en bevindt zich ten oosten van het plangebied verpleegtehuis Scholtenhof. Woningbouw komt zowel voor aan de oost- en zuidzijde van het plangebied en eveneens westelijk van de duivenvereniging, in het verlengde van de Molenkampstraat.

3. PLANBESCHRIJVING

Na de sloop van de opstallen in het plangebied zullen de gronden worden herontwikkeld met woningbouw. Het voornemen is om 3 vrijstaande woningen te realiseren. Initiatiefnemer wenst echter flexibiliteit qua woningtype en -aantal zodat adequaat en snel kan worden ingespeeld op de concrete marktvraag. Om deze reden staat dit bestemmingsplan maximaal 5 grondgebonden woningen toe in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen. Zo biedt het plangebied bijvoorbeeld ook de ruimte om één vrijstaande woning en 4 twee-onder-één-kapwoningen te bouwen.

Ongeacht het aantal of het type woningen zal met de nieuwbouw worden aangesloten op de bebouwingsstructuur aan de Molenkampstraat en omgeving. Deze bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit woningbouw in twee bouwlagen met een kap. Dit bestemmingsplan staat een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. Hiermee biedt dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om woningen te realiseren bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Daarnaast worden de nieuwe woningen in de voorgevelrooilijn van de bestaande aan de Molenkampstraat gebouwd.

De Molenkampstraat en omgeving kenmerken zich door een variatie in woningtypen. Dit bestemmingsplan sluit hier goed op aan door de mogelijkheid te bieden om te voorzien in verschillende woningtypen, te weten vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen van de nieuwe situatie ter plaatse van de meest oostelijk gesitueerde vrijstaande woning. Afbeelding 3.2 omvat een situatietekening van de overige vrijstaande woningen. Het hoofdgebouw van deze woningen krijgt een diepte van circa 15 meter, vanwege deze diepte past het voorgenoemde bouwplan niet binnen de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3).



Afbeelding 3.1: Situatietekening nieuwe situatie meest oostelijk geplande vrijstaande woning (Bron: In Perspectief Architectuur)

Alle woningen beschikken over een voortuin van circa 6 meter en een ruime achtertuin die qua diepte varieert van circa 30 meter (de meest westelijke woning) tot circa 17 meter (de meest oostelijke woning).

Zowel in afbeelding 3.1 als afbeelding 3.2 wordt het openbare toegangspad naar de achtertuinen van de woningen aan de Scholtendijk nog centraal in het plangebied weergegeven. Dit pad wordt echter verplaatst naar de westzijde van het plangebied. Hiermee blijft de bereikbaarheid van de achtertuinen gewaarborgd. Op de verbeelding wordt de nieuwe locatie van dit pad weergegeven middels een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voor de meest westelijk gesitueerde woning betekent dit dat deze in oostelijke richting verschoven gaat worden.

4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.2 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

4.1.2 Planmethodiek

4.1.2.1 Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

4.1.2.2 Inleidende regels

- Begrippen (Artikel I):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

4.1.2.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing)*: op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming;
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing)*: in dit lid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 4.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

4.1.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6):
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7):
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8):
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9):
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

- Overige regels (Artikel 10):

In deze regel is -samengevat- bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken van dit bestemmingsplan voldaan dient te worden aan de richtlijnen van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 312, oktober 2012).

4.1.2.5 Overgangs- 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 onder welke titel het plan bekend staat.

4.2 Wijze van bestemmen

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

Functie

De gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn bestemd als 'Tuin'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater. Eén en ander met bijbehorende gebouwen in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

Qua bouwregels is een onderscheid gemaakt in het bouwen van erkers (gebouwen) en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft erkers is onder andere bepaald dat de breedte van een erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen. Tevens is bepaald dat de oppervlakte van gebouwen (erker) binnen deze bestemming, wordt meegeteld in de berekening van het maximaal te bebouwen oppervlak zoals binnen de bestemming 'Wonen' bepaald is voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, is tevens een maximale maatvoering vastgelegd.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

Functie

Zoals in hoofdstuk 3 al aangegeven wordt het openbare toegangspad naar de achtertuinten van de woningen aan de Scholten-dijk verplaatst naar de westzijde van het plangebied. Om te verzekeren dat sprake blijft van een openbaar pad is aan deze gronden de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Op deze wijze is de bereikbaarheid van de achtertuinten geborgd.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan binnen deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Wonen (Artikel 5)

Functie

De woningen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maximaal 5 grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en tweeaaneen gebouwde woningen (twee-onder-één-kapwoningen), de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater. Dit met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf of inwoning. Het exploiteren van een aan huis verbonden bedrijf is wel gebonden aan enkele nadere, binnen de afwijkingsbevoegdheid weergegeven, voorwaarden.

Bouwregels

Qua bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erkers, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt weergegeven op de verbeelding. De dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen. De bouwregels voor erkers zijn gelijk aan de bouwregels voor erkers zoals deze zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'.

Met de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is onder meer vastgelegd dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, deze voor wat betreft de begane grond minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd dienen te worden en dat de goothoogte maximaal 3,5 mag bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen dient binnen het bouwvlak **en voor aangebouwde aan-, uit- en bijgebouwen tot maximaal 2 meter achter de achterste bouwgrens van het bouwvlak** minimaal 1 meter lager te zijn dan het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is afhankelijk van de oppervlakte van perceel.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hierbij is qua maatvoering wel onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwen voor (het verlengde van) en achter (het verlengde van) de voorgevel en overige bouwwerken.

5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale binnenstedelijke ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer 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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

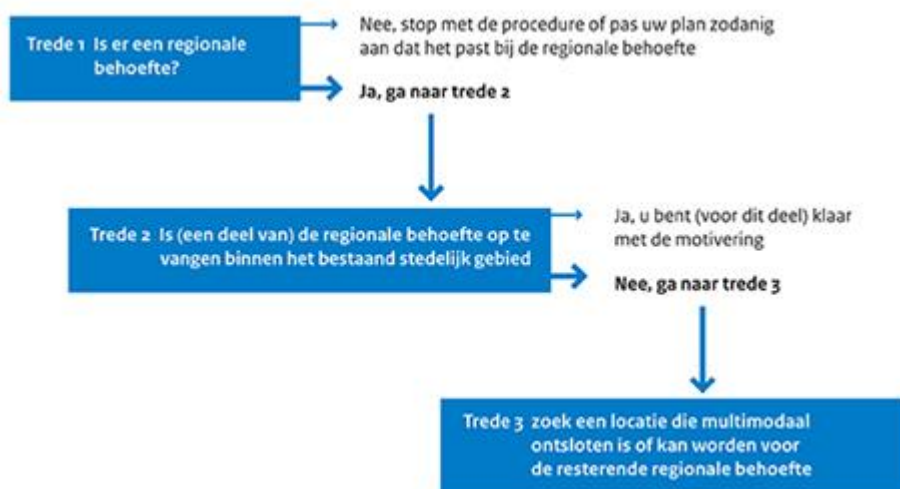
De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 5.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 5.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1) volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 9 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van maximaal 5 woningen, wordt geconcludeerd dat in dit geval dan ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling derhalve niet doorlopen te worden.

5.1.2 Provinciaal beleid

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van een evaluatie is op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening vastgesteld die op 1 september 2013 in werking is getreden.

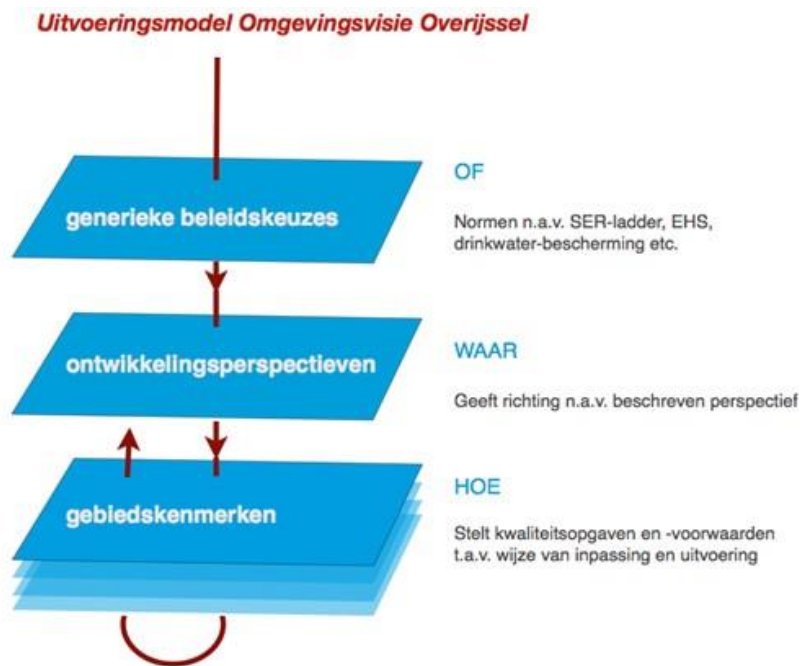
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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 de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 5.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

5.1.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2 lid 1, 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie als aanvulling op trede I van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. Zoals blijkt uit 5.1.4.2 wordt hier in de gemeentelijke 'Woonvisie Goed wonen en leven in Oldenzaal' en het daarbij behorende woningbouwprogramma

ook vanuit gegaan. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet in overeenstemming is met artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied benut worden ten behoeve van bedrijvigheid. Bedrijvigheid wordt gezien als een stedelijke functie. Er is derhalve sprake van *bestaand bebouwd gebied* aangezien de gronden benut kunnen worden voor een stedelijke functie.

Daarnaast blijkt hierna ook uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' dat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 5.1.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Oldenzaal. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Oldenzaal doorvertaald naar haar eigen woonvisie (zie 5.1.4.2). De bouw van maximaal 5 grondgebonden woningen binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: woonwijk'.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: woonwijk'

Binnen dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk-, en gemengde stadsmilieus. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een locatie waar de bestaande bedrijfspanden worden gesloopt en plaats maken voor in totaal 5 grondgebonden woningen. Gelet op de omgeving van het plangebied is woningbouw beter passend in de omgeving dan bedrijvigheid. Ook sluit woningbouw beter aan bij de stedenbouwkundige structuur van de Molenkampstraat. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

5.1.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke –inpassing, infrastructuur-, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

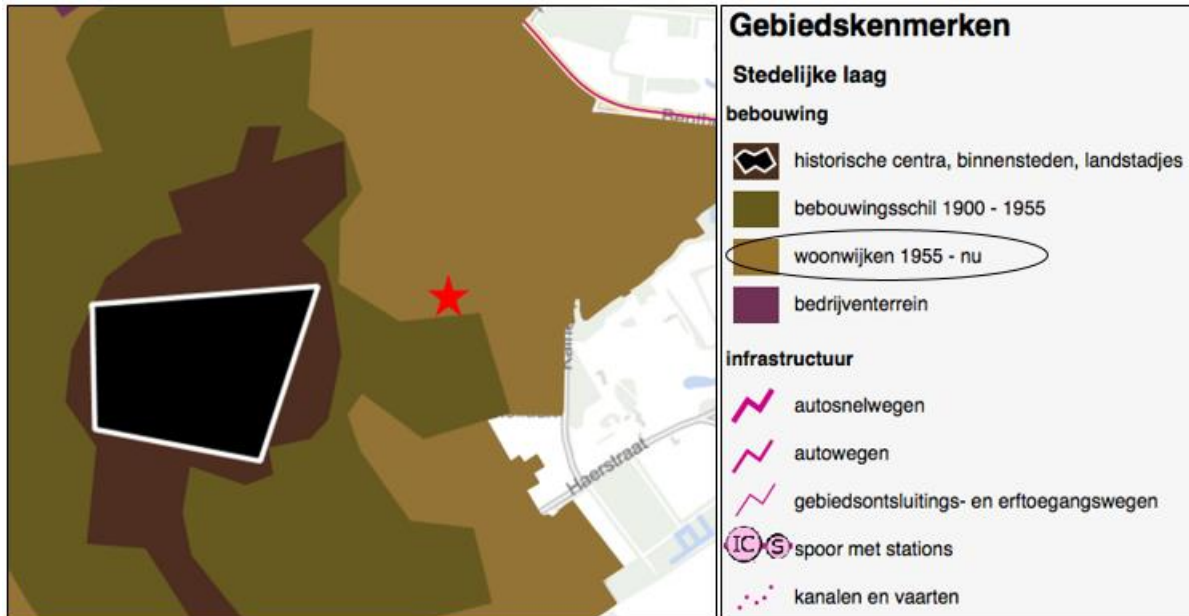
In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied dat herontwikkeld wordt. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskenmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en kunnen in redelijkheid ook niet worden teruggebracht in het plangebied.

1. Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met

centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Doorwerking plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied maakt de milieuhinderlijke bedrijvigheid plaats voor in totaal 5 grondgebonden woningen. De woningen worden met de voorgevel gebouwd in de rooilijn van de overige (woon)bebouwing in de Molenkampstraat en voegen zich zowel qua maat als schaal in het grotere geheel van woningen langs de Molenkampstraat. Gesteld wordt dat de woningbouwontwikkeling in het plangebied bijdraagt aan een verbetering van de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse en in overeenstemming is met het geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. Lust en Leisurlaag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurlaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

5.1.3 Regionaal beleid

5.1.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Oldenzaal leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente	Netto woningvraag 2015-2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidingscapaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%

Tabel 5.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Oldenzaal 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent Oldenzaal een netto woningvraag van 1.010 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in Oldenzaal nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 500 woningen.

Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering met een maximum tussen de 60% en 90%, deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat Oldenzaal met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 52% van de woningvraag voor de komende 10 jaar.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oldenzaal hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. Zo is in de gemeentelijke woonvisie bepaald dat voor de resterende vraag van 500 woningen bestemmingsplannen hard worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de lokale vraag en initiatieven. Voor een nadere toelichting en toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt ook verwezen naar 5.1.4.2. Hier wordt geconcludeerd dat de bouw van maximaal 5 grondgebonden woningen passend is binnen het RWP.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

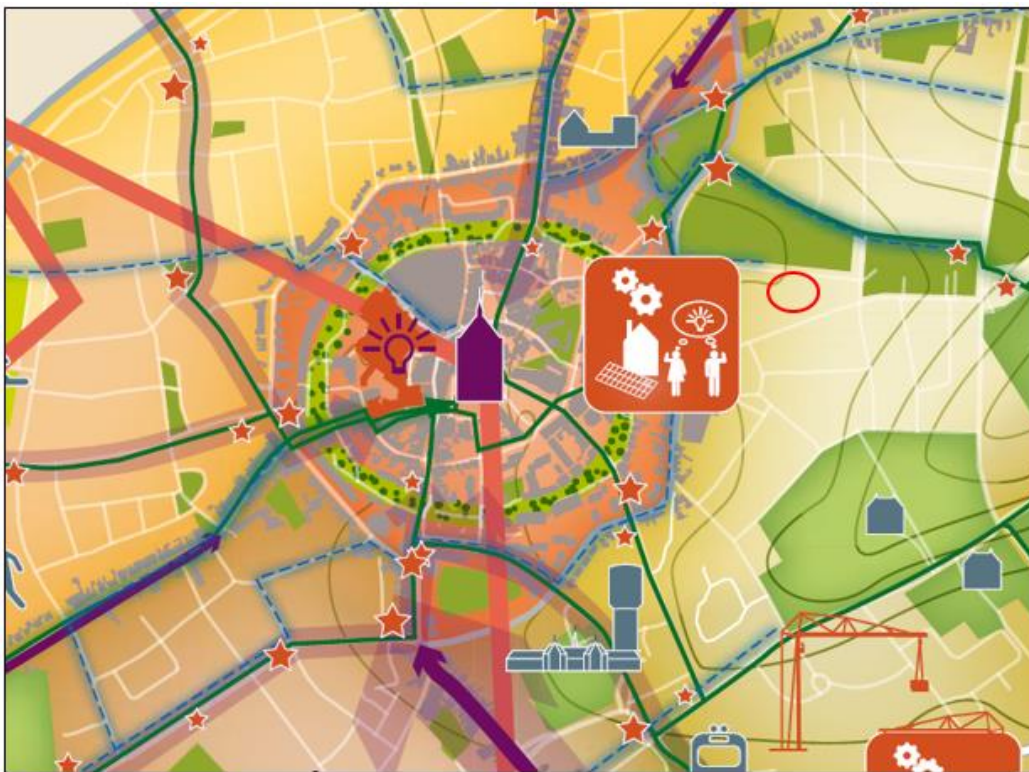
5.1.4.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming.

Met de vier strategische ingrepen: 1. Vergroten van stedelijk kerngebied, 2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal, 3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en 4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt.

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.4 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 5.4: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de strategische ingreep Vergroten van stedelijk kerngebied van toepassing.

Vergroten van stedelijk kerngebied

Het stedelijk kerngebied bestaat uit een centrale kern, de historische binnenstad, met aangrenzend drie gebieden met een geheel eigen sfeer. Door het vergroten van het stedelijk kerngebied worden nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum betrokken. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is, mentaal te laten horen tot 1 gebied: *het stedelijk kerngebied van Oldenzaal*.

Het oostelijke deel van het stedelijk kerngebied, het deel waartoe het plangebied gerekend wordt, staat in relatie met de stuwwal en het landschap. Hier vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het versterken van de relatie tussen de binnenstad en het landschap met landgoederen, routes en water. Bestaande routes worden aantrekkelijker gemaakt en er is aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. De stuwwal zorgt voor de aanvoer van water voor de diverse beken die door Oldenzaal stromen. Het watersysteem wordt hersteld waardoor de beken meer zichtbaar worden. Niet alleen vanwege de beleevingswaarde maar ook om Oldenzaal klimaatbestendig te maken.

Conclusie

Zoals ook is gebleken uit hoofdstuk 3 wordt met de herontwikkeling voorzien in 5 grondgebonden woningen. Hiertoe worden de huidige nog aanwezige bedrijfspanden gesloopt. Dat met de ontwikkeling sprake is van een kwaliteitsverbetering blijkt onder meer uit het feit dat sprake is van een sanering van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit een omgeving waar overwegend gewoon wordt. Voor een nadere toelichting op het plan wordt onder meer verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de 'Structuurvisie Oldenzaal'.

5.1.4.2 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Algemeen

Op 22 februari 2016 is de "Woonvisie Oldenzaal 2016-2020" vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal. De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar.

Oldenzaal zet in op 5 speerpunten:

1. doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens);
2. wonen en zorg;
3. stedelijke vernieuwing;
4. verduurzaming bestaande voorraad;
5. programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Stedelijke vernieuwing

Bij stedelijke vernieuwing gaat het om transformatie (functieverandering) en herstructurering. Oldenzaal kent veel transformatie-locaties die in handen zijn van particuliere ontwikkelaars en particulieren. De gemeente verleidt de ontwikkelaars op de locaties woningbouw te realiseren die aansluiten bij de Oldenzaalse vraag. De herontwikkelingen van de Stadsbleek en de Ganzenmarkt zijn in dit kader grotere locaties. Ook de herontwikkeling van kleinere locaties zijn noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezen).

In een bijlage (Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025) bij de woonvisie is de actuele situatie van alle stedelijke (her)ontwikkelingen systematisch weergegeven, inclusief enkele zogenaamde rotte (en getrokken) kiezen. De belangrijkste belemmering voor de herontwikkeling van alle locaties was de slechte woningmarkt, maar ook het verschil tussen woningbehoefte en -aanbod. Door het aantrekken van de markt, herprogrammeren, een flexibele opstelling van de gemeente en de inzet van gemeentelijke instrumenten kunnen goede plannen de komende jaren in ontwikkeling komen.

De Molenkampstraat wordt in de betreffende bijlage specifiek genoemd. Hierbij worden aan de locatie Molenkampstraat (dit kan een locatie omvangrijker dan het plangebied zijn) een bruto aantal woningen van 8 toegedeeld.

Programmeren

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken: bouwen op basis van Primos2013. De vraag in Oldenzaal is hoofdzakelijk lokaal. De helft van de beoogde toename van 1000 woningen tot 2025 is al belegd in harde bestemmingsplannen. Voor de andere helft (circa 500 woningen, zie ook 5.1.3.1) worden bestemmingsplannen hard gemaakt rekening houdend met de lokale vraag en initiatieven. Dit vindt vooral plaats op inbreidingslocaties / bestaand stedelijk gebied conform de ladder voor duurzame verstedelijking en aansluitend bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden.

Zowel in het centrum als in de woonwijken zijn diverse te ontwikkelen inbreidingslocaties. In de bijlage "Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025" zijn deze benoemd en is per plan een indicatie gegeven van het woningaantal, de status van het bestemmingsplan en bij harde plannen de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen.

Conclusie

Met de herontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, worden maximaal 5 grondgebonden woningen nieuw toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woningbouw aantallen worden genoemd in de bij de woonvisie als bijlage opgenomen "Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025". De nieuwe woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig gebouwd en zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Het herstructureren van een binnenstedelijke locatie sluit uitstekend aan bij het beleid om met name in te zetten op inbreidingslocaties. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

5.1.4.3 Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

5.2 Milieu

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving 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. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.2.1 Milieuzonering

5.2.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfsoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

5.2.1.2 Beoordeling

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

De nieuwe functie, de functie 'wonen', betreft echter wel een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies of worden op basis van geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies toegestaan. In tabel 5.2 wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke milieubelastende functies op basis van het bestemmingsplan in de omgeving worden toegestaan/ in de omgeving aanwezig zijn;
- tot welke milieucategorie de betreffende functie wordt gerekend of met welke milieucategorie de betreffende functie kan worden vergeleken;
- welke richtafstand behoort bij de betreffende milieucategorie op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en het plangebied.

<i>Functie/ bestemming</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand plangebied</i>
Maatschappelijke dienstverlening (Molenkampstraat 30-30a)	Max. 2	Max. 30 m	± 3 m
Maatschappelijke dienstverlening (Potskampstraat 2)	Max. 2	Max. 30 m	± 16 m
Verpleegtehuis (locatie Scholtenhof)	Max. 2	Max. 30 m	> 80 m

Tabel 5.2: Milieubelastende functies/ bestemmingen in de omgeving van het plangebied

Zoals blijkt uit de vorenstaande tabel wordt bij beide maatschappelijke bestemmingen qua richtafstand niet voldaan. Zoals in het voorgaande echter al aangegeven kan, indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Aan de Molenkampstraat 30-30a bevindt zich een clubgebouw van de duivenvereniging. Bij een clubgebouw, in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd als 'Buurt- en clubhuizen', geldt uitsluitend een richtafstand voor het aspect geluid. Aan de Potskampstraat 2 bevindt zich een middelbare school voor beroepsonderwijs, voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur en gevaar. Voor uitsluitend het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Gelet op de afstand van de woningen tot aan de rand van het bestemmingsvlak van de betreffende school wordt uitsluitend voor het aspect geluid niet voldaan aan de richtafstand.

Akoestisch onderzoek

Omdat niet wordt voldaan aan de hiervoor genoemde richtafstand is een akoestisch onderzoek¹ verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

School

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De richtwaarde van 45 dBA voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A_{T,1}}$ voor een rustige woonwijk wordt overschreden. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. De dominante geluidbronnen zijn het stemgeluid op het sportveld en het rijden van brommers/scooters binnen de inrichting. Daar zijn geen maatregelen tegen mogelijk. De bovengrens van 50 dBA (etmaal) van de VNG, tevens de normen van het Activiteitenbesluit, waar de school onder valt, wordt niet overschreden. Juist door de ligging van de school over de volle lengte van de Molenkampstraat is feitelijk sprake van een gemengd gebied waarvoor een richtwaarde van 50 dBA geldt. De woningen hebben aan de achterzijde een geluidluw gelegen buitenterrein.

Piekgeluid - Activiteitenbesluit

Het stemgeluid binnen de inrichting mag dus buiten beschouwing blijven, in dit geval mag ook luid roepen vanaf het sportterrein, wat een overschrijding veroorzaakt, buiten beschouwing blijven. Dat geldt niet voor stemgeluid vanaf het binnenplein. Het binnenplein ligt echter op ruim 80 meter uit de geplande woningen en wordt afgeschermd door gebouwen. Stemgeluid vanaf het binnenplein is daarom niet relevant. Het fluiten van het sportveld mag ook buiten beschouwing blijven conform art. 218 lid 3b. De piekgeluiden t.g.v. het rijden van brommers en auto's incl. sluiten van portieren ligt binnen de norm. In de avond/nacht komen geen brommers bij de school. De geplande woningen vormen geen beperking voor de school met betrekking tot het Activiteitenbesluit.

Piekgeluid – RO-spoor

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het toch wenselijk (onder andere op basis van jurisprudentie) om in te gaan op de (beoordeling van) piekniveaus. De richtwaarde en bovengrens voor piekgeluiden van 65 respectievelijk 70 dBA overdag wordt overschreden als gevolg van stemgeluid en het fluiten op het sportveld. Daar zijn geen bronmaatregelen tegen mogelijk. Met een 2.5 meter hoog scherm langs het sportveld kan voldoende reductie worden bereikt. Een dergelijk scherm is kostbaar en stedenbouwkundig niet gewenst. Ondanks de hoge piekgeluiden tot ± 72 dBA kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door het binnenniveau in de verblijfsruimten te waarborgen tot maximaal 55 en 50 dBA overdag respectievelijk in de avond. Bij een piekgeluid van 72 dBA is een geluidwering van de voorgevel vereist van $72 - 55 = 17$ dBA. Omdat een normale gevel een geluidwering heeft van 20 dBA wordt de norm voor het binnenniveau van 55 en 50 dBA in de dag-

¹ Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering, Akoestisch onderzoek bouwplan woningen Molenkampstraat te Oldenzaal, d.d. 17 maart 2017

respectievelijk avondperiode niet overschreden. Omdat het sportveld alleen in de dagperiode wordt gebruikt is geen sprake van slaapverstoring.

Maximale geluidniveaus hoger dan 70 dBA in de dagperiode hoeven niet per definitie te leiden tot hinder. Grenswaarden van 72 dBA in de dagperiode kunnen daarom nog als toelaatbaar worden geacht. Een piekgeluid van 70 dBA in de avondperiode tijdens het rijden van een brommer/scooter zal slechts incidenteel voorkomen, passerende auto's op de Molenkampstraat veroorzaken vergelijkbare piekgeluiden.

De mate van hinder is sterk afhankelijk van de perceptie ten aanzien van de veroorzaker van het geluid en de betrokkenheid bij de geluidbron. Tevens is de noodzaak van het geluid sterk bepalend voor de mate van hinderbeleving. Zo zal onnodig claxonneren van een auto eerder tot hinder leiden dan het langsrijden van een vrachtwagen terwijl de maximale geluidniveaus van een vergelijkbaar niveau kunnen zijn. De piekgeluiden afkomstig van het sportveld zijn inherent aan sport en spel. Vanaf de woningen zijn de activiteiten/leerlingen op het veld goed zichtbaar en zal het bijbehorende geluid niet leiden tot schrikreacties.

De piekgeluiden treden alleen op bij de voorgevel van de woningen, waar zich geen terras bevindt. Het buitengebied (terras) bevindt zich aan de luwe achterzijde. Gezien het voorgaande leiden de piekgeluiden niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indirect lawaai

De voorkeursgrenswaarde van 50 dBA wordt niet overschreden. Voor dit aspect is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Duivenvereniging

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De richtwaarde van 40 dBA wordt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor een rustige woonwijk in de avond overschreden. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. De dominante geluidbronnen zijn het stemgeluid en het rijden van de vrachtwagen, 1 x per week. Daar zijn geen maatregelen tegen mogelijk. De bovengrens van 50 dBA (etmaal) van de VNG, tevens de normen van het Activiteitenbesluit, waar de vereniging eventueel onder valt, wordt niet overschreden. Bovendien mag conform art. 2.18 lid 1a en b van het Activiteitenbesluit stemgeluid buiten beschouwing blijven en is de geluidbelasting dan nog lager.

Piekgeluid – RO-spoor

De piekgeluiden t.g.v. het rijden voertuigen en stemgeluid bedragen door de korte afstand max 74 dBA in punt 1 waarmee de VNG richtwaarden in de dag en avond ruim worden overschreden. In de andere punten, op grotere afstand, is de overschrijding minder. Maatregelen zijn niet mogelijk. De hoge piekgeluiden beperken zich tot 1 keer per week tijdens het laden/lossen van duiven en het rijden van de vrachtwagen. In de Handreiking industriellawaai en vergunningverlening 1999 (HIV) wordt gesproken over een "Regelmatische afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie".

De mate van hinder is bij 1 keer in de week aanzienlijk minder dan wanneer dit dagelijks plaats vindt. Omdat maatregelen niet mogelijk zijn wordt de overschrijding 1x per week daarom als aanvaardbaar beschouwd.

In principe is het mogelijk het binnenniveaus in de woningen te waarborgen tot maximaal 55 en 50 dBA overdag respectievelijk in de avond (zie tabel I) door maatregelen aan de gevels. Omdat een normale gevel een geluidwering heeft van 20 dBA wordt de norm voor het binnenniveau van 55 en 50 dBA in de dag- respectievelijk avondperiode niet overschreden.

Alleen in punt 1 met het hoogste piekgeluid van 73 - 74 dBA in de avond kan worden overwogen de geluidwering van de gevel te verhogen tot $(74 - 50 =) 24$ dBA. Dit is eenvoudig en met geringe meerkosten (ca € 200,-) realiseerbaar door in de voorgevel susroosters (bijv. Duco Glasmax) toe te passen i.p.v. standaard roosters.

Piekgeluid – Activiteitenbesluit

Alleen de piekgeluiden t.g.v. de vrachtwagen in de avond moeten worden beoordeeld. Formeel is de club dan in de avond in overtreding, dat is echter nu ook al het geval m.b.t. de woning (nr. 20) welke ook op enkele meters uit het clubgebouw is gelegen. De bouw van de woningen veroorzaken dus geen extra beperking voor de duivenvereniging. De duivenvereniging is niet in overtreding wanneer tussen 19-23 uur voertuigen van bezoekers (leden) komen/gaan. Om het rijden van een vrachtwagen formeel toe te staan kan een maatwerkvoorschrift (Activiteitenbesluit) worden opgenomen.

5.2.1.3 Conclusie

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt kan ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. De school en de duivenvereniging worden niet extra belemmerd als gevolg van de nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen moet aannemelijk worden gemaakt dat aan de eisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit kan worden voldaan.

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Algemeen

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 weg, spoorweg of industrieterrein 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.

5.2.2.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen in een gebied waar een 30 km/uur zone is ingesteld. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt kennen geen wettelijke geluidszone en akoestisch onderzoek is derhalve op basis van de Wgh niet noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt wel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd. De Molenkampstraat betreft een weg met een relatief beperkte verkeersintensiteit en van veelvuldig doorgaand rijverkeer is geen sprake. Het is dan ook niet te verwachten dat bij de woningen sprake zal zijn van een onaanvaardbare hoge geluidsbelasting waardoor het treffen van extra geluidswerende maatregelen noodzakelijk zou kunnen zijn.

Op de Bleekstraat, gelegen op een afstand van circa 160 meter van de dichtstbijzijnde woning, geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen kennen wel een wettelijke geluidszone van 200 meter, het plangebied is derhalve gelegen binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. Gelet op de ruime afstand tot deze weg en de geluidswerende werking van de tussenliggende bebouwing, is het echter niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen in het plangebied zal worden overschreden.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is gelegen op een afstand van meer dan 750 meter van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied kent de spoorlijn een wettelijke geluidszone van 200 meter. Gezien het feit dat het plangebied is gelegen buiten deze zone is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielowaaï is dan ook niet aan de orde. In paragraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid.

5.2.2.3 Conclusie

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.2.3.2 Beoordeling

In het voorliggende geval is in het plangebied een verkennend en nader bodemonderzoek² uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie onderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel de grond als het grondwater overwegend in lichte mate verhoogde gehalten cq. concentraties aan zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie bevat. Met uitzondering van de milieuhygiënische kwaliteit op het zuidelijk deel van de locatie Molenkampstraat 32 (werkplaats) vormt de tijdens onderhavig onderzoek vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Ter plaatse van de werkplaats op het zuidelijk deel van de locatie Molenkampstraat 32 is in zowel de grond als het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. De verontreiniging vormt een belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. De verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van het betreffende terreindeel door de jaren heen. De omvang van de sterke verontreiniging in grond is geschat op circa 28 m³ en de omvang van de sterke verontreiniging in grondwater is geschat op circa 70 m³. De totale omvang van de licht tot sterke verontreiniging in grond is geschat op circa 120

² Lycens B.V., Verkennend bodemonderzoek Molenkampstraat 32, 34 en 36 te Oldenzaal, 9 september 2016

m³. De totale omvang van de licht tot sterke verontreiniging in grondwater is geschat op circa 125 m³. Aangezien de verontreiniging voor 1987 is ontstaan en het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het kader van de geplande herontwikkeling van de locatie dient de aangetoonde verontreiniging in grond en grondwater gesaneerd te worden. Na sanering van de olieverontreiniging bestaan er ten aanzien van de (aangetoonde) milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

5.2.3.3 Conclusie

Voorafgaand aan de herontwikkeling zal de aangetoonde verontreiniging in grond en grondwater gesaneerd worden. De kosten voor deze sanering worden geschat op circa € 20.000,- (inclusief milieukundige begeleiding). Initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om deze sanering uit te kunnen voeren. In het kader van het aspect bodem is het voorliggende plan dan ook uitvoerbaar.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten 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 betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit 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.

5.2.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 5 nieuwe woningen. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling van maximaal 5 woningen zeker worden aangemerkt als NIBM. Daarnaast is planologisch gezien, zoals ook blijkt uit paragraaf 5.7, sprake van een afname van circa 87 verkeersbewegingen. Hiermee is eveneens sprake van een afname van uitlaatgassen, dit heeft een positief effect op de lokale luchtkwaliteit.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Externe veiligheid

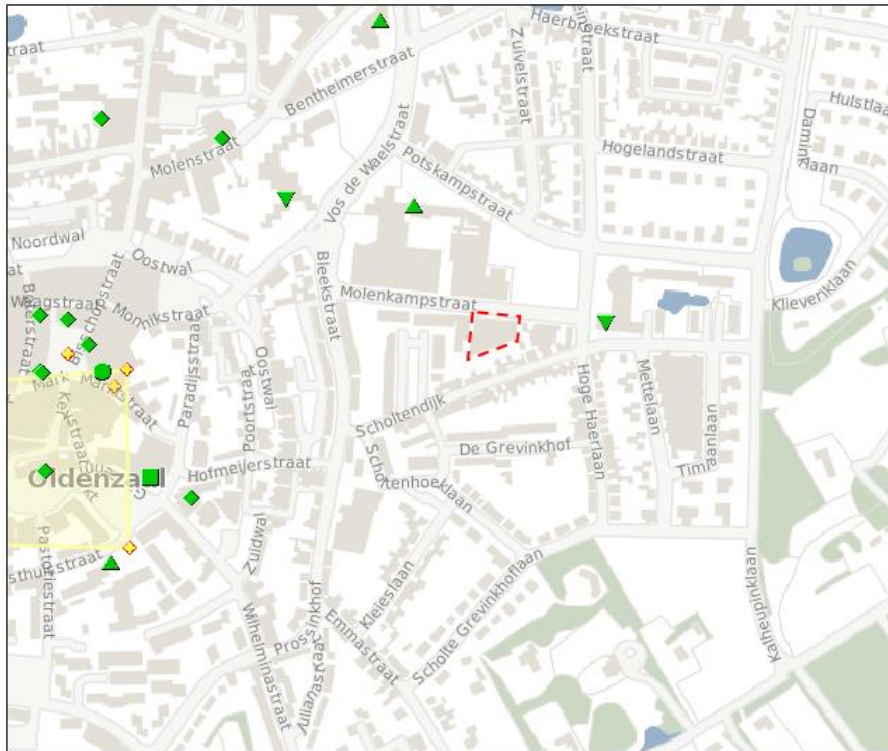
5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.2.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.5: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Volgens de Risicokaart van ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en ook niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ten slotte ligt het plangebied ook niet binnen veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Er zijn voor wat betreft externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.2.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Beleidskader

5.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse

vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kadernichtlijn 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.

5.3.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.3.4 Gemeentelijk beleid

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. 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.

De gemeente Oldenzaal en het waterschap hebben op 24 april 2013 een overeenkomst over het beheer en onderhoud van wateren binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Deze overeenkomst betreft de overdracht van het beheer en onderhoud van de gemeente naar het waterschap van de waterlopen en vijvers die van directe invloed zijn op het bekensysteem. Vijvers en waterpartijen die geen invloed hebben op het bekensysteem blijven in beheer bij de gemeente.

5.3.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

5.3.3 Beoordeling

5.3.3.1 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat doorgegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarden dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. De betreffende standaard waterparagraaf³ is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De in de standaard waterparagraaf genoemde wateraspecten worden hierna weergegeven. Hierbij wordt, indien noodzakelijk, tevens aangegeven op welke wijze met de betreffende aspecten in het plangebied wordt omgegaan.

5.3.3.2 Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een

³ Waterschap Vechtstromen, Standaard waterparagraaf, d.d. 30 mei 2016

beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Bij extreme regenval zal niet al het vallende hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd kunnen worden. Het overtollige hemelwater dat in deze gevallen niet in het plangebied geïnfiltreerd kan worden, zal worden afgevoerd via het gemeentelijke rioleeringsstelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

5.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de in bijlage opgenomen standaard waterparagraaf geeft het waterschap een positief wateradvies.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

5.4.1.2 Beoordeling

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een lage archeologische waarde. Dit betekent dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.4.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oldenzaal, in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden zoals bijvoorbeeld Rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden waardoor geen sprake is van enige aantasting of invloed op cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.5.1.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermd Natuurn Monumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

5.5.1.2 Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en

waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

5.5.1.3 Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

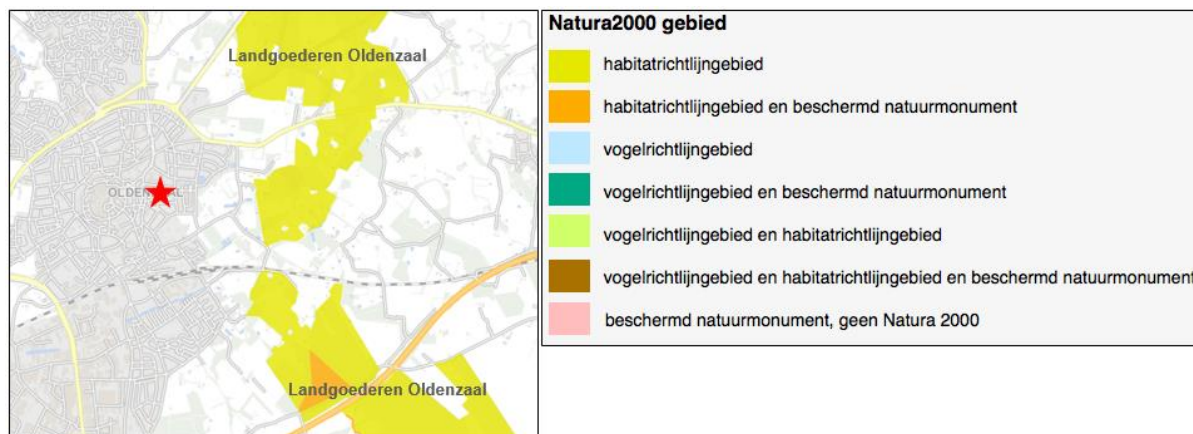
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage I en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage I verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.5.2 Beoordeling

In verband met de ontwikkeling in het gebied heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek⁴ uitgevoerd. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage bij deze toelichting.

5.5.2.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Landgoederen Oldenzaal, dit gebied is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter van het plangebied. In afbeelding 5.6 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied weergegeven.



Afbeelding 5.6: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in of direct naast een Natura2000-gebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal.

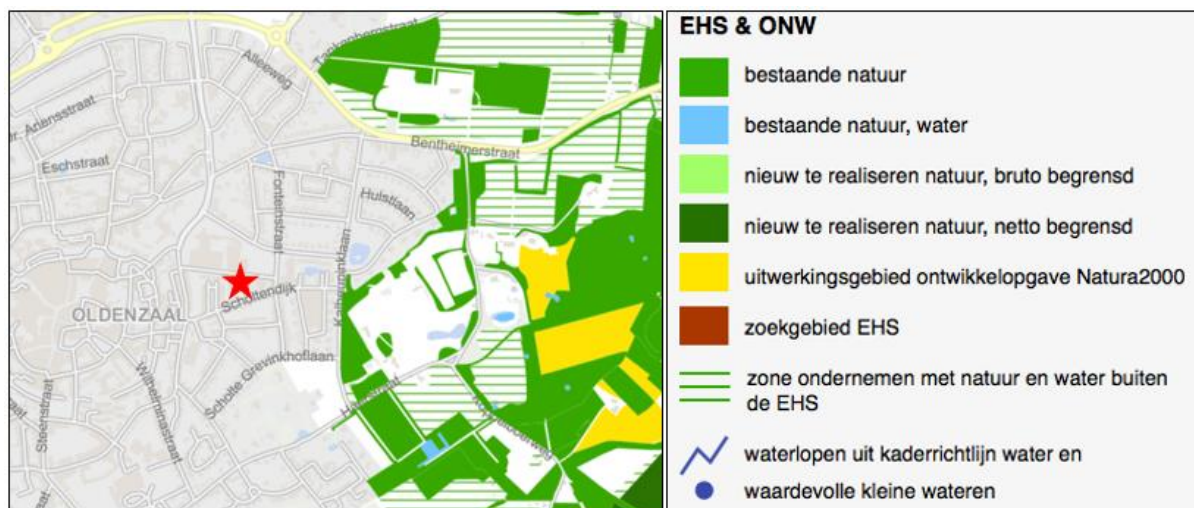
Zoals uit paragraaf 5.7.1.2 van deze toelichting blijkt is er sprake van een verkeersafname ten opzichte van de huidige planologische situatie, van extra emissie als gevolg van verkeer is dan ook geen sprake. Gelet op aard, de omvang en de afstand van de

⁴ Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaardenonderzoek Molenkampstraat 32-36 in Oldenzaal, d.d. 17 juni 2016

ontwikkeling tot Natura 2000-gebied, wordt geconcludeerd dat van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied geen sprake zal zijn.

5.5.2.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het NNN is gelegen op een afstand van meer dan 280 meter ten oosten van het plangebied. In afbeelding 5.7 wordt dit weer gegeven.



Afbeelding 5.7: Ligging projectgebied ten opzichte van de concreet begrensde EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling in of in de directe nabijheid van het NNN. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de locatie kan er op voorhand van worden uitgegaan dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang).

5.5.2.3 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het functioneel leefgebied van beschermde diersoorten. De inrichting en het gevoerde beheer maken dat het plangebied slechts voor weinig beschermde soorten een potentieel geschikt leefgebied vormt. Sommige grondgebonden zoogdiersoorten, vleermuizen en vogels benutten bebouwing soms als rust- of voortplantingslocatie, maar tijdens het onderzoek zijn deze soorten niet in het plangebied waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat deze soorten in het plangebied voorkomen. De bouwwijze en de staat van onderhoud maken dat vogels en grondgebonden zoogdieren geen toegang tot het gebouw hebben en dat er geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen in of aan het gebouw aanwezig zijn.

Wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden vormen geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Flora en faunawet aangevraagd te worden.

5.5.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.6.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

5.6.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.6.2.2 Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.5.2.1 heeft dit bestemmingsplan geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van ruim 200 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

5.6.2.3 Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

5.7.1.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte

van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'schil centrum' en 'matig stedelijk'⁵.

5.7.1.2 Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft verkeersgeneratie wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor diverse vormen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied, vanwege de aanduiding 'garagebedrijf', een garagebedrijf toegestaan.

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijf' en nader aangeduid als 'garagebedrijf'. Hoewel naast het garagebedrijf ook bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan. De toegestane bedrijvigheid kan op basis van de CROW-uitgave worden aangemerkt als 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. De huidige bedrijfsbebouwing kent een oppervlakte van circa 1.460 m².

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft indien wordt uitgegaan van de uitgangspunten als genoemd in 5.7.1.1. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie per eenheid (gemiddeld)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
8,5 per 100 m ² BVO	14,6 (± 1.460 m ²)	± 124 verkeersbewegingen

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie geldend bestemmingsplan

Verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van maximaal totaal 5 grondgebonden woningen, dit is een 'worst-case scenario' op basis van de maximale planologische mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. In het 'worst-case scenario' wordt 1 woning vrijstaand gebouwd en de overige 4 in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen. In de CROW-uitgave worden dergelijke woningen aangemerkt als 'koop, vrijstaand' en 'koop, twee-onder-één-kap'. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft in de toekomstige situatie. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie per eenheid (gemiddeld)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
7,7 per vrijstaande woning	1	7,7 verkeersbewegingen
7,4 per twee-onder-één-kapwoning	4	29,6 verkeersbewegingen
Totale verkeersgeneratie toekomstige situatie		± 37 verkeersbewegingen

Tabel 5.4: Verkeersgeneratie onderhavig bestemmingsplan/ concrete ontwikkeling

Indien de tabel 5.4 vergeleken wordt met tabel 5.3 blijkt er planologisch gezien in de toekomstige situatie sprake te zijn van een afname van circa 87 verkeersbewegingen per dag. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering.

⁵ Bron: CBS Statline

5.7.1.3 Ontsluiting

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt in de toekomstige situatie direct plaats op de Molenkampstraat. Gelet op de hoeveelheid verkeersbewegingen dat in de huidige situatie en met de huidige functies al ontsluit op de Molenkampstraat, zal de ontsluiting van de woningen op de Molenkampstraat niet tot verkeerskundige belemmeringen leiden.

Langzaam verkeer kan via het trottoir (voetgangers) of via de Molenkampstraat zelf (fietsers) worden ontsloten. Eventueel, dit wordt nog nader bekeken, kunnen voetgangers en fietser ook via een achterpad het perceel ontsluiten.

5.7.2 Parkeren

Op basis van de in 5.7.1.1 genoemde uitgangspunten geldt, op basis van de eerder genoemde CROW-uitgave, voor een vrijstaande woning een parkeercijfer van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een parkeercijfer van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen te bouwen. In beide gevallen geldt dat bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage) 6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moeten worden, dit is ook als zodanig vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze is verzekerd dat sprake is van een oprit van 6 meter. Een dergelijk oprit biedt voldoende ruimte om 2 auto's te kunnen parkeren. Er kan derhalve op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Aanvullend op het vorenstaande wordt eveneens opgemerkt dat er langs de Molenkampstraat, recht tegenover het plangebied, ruime mogelijkheden zijn voor langsparkeren. Deze parkeerplaatsen worden in de huidige situatie ook gebruikt door de bedrijvigheid in het plangebied, de middelbare school en de overige woningen in de Molenkampstraat.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

5.8.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oldenzaal verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

5.8.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er

sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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 plan in het geding zijn.

6.1.1 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.

6.1.2 Provincie Overijssel

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg besproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit bestemmingsplan.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft in de verkregen Standaard waterparagraaf, zie bijlage, aangegeven dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen en een positief wateradvies afgegeven.

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. In deze zes weken zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan is op 26 juni 2017 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Quicksan Natuurwaardenonderzoek