

Bestemmingsplan “Ootmarsumsestraat 40-42”

Gemeente Oldenzaal

Vastgesteld



Projectnummer 2016.0387

Project Ootmarsumsestraat 40-42

Opdrachtgever Dhr. H. Bossink

IMRO-idn NL.IMRO.0173.BP02015-va01

Datum 17 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	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
2.1 Historische structuur	8
2.2 Bebouwingsstructuur	8
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Plangebied	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	12
4.2 Opzet van het plan	12
4.2 Wijze van bestemmen	14
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	16
5.1 Beleid	16
5.2 Milieu	27
5.3 Water	33
5.4 Erfgoed en archeologie	36
5.5 Ecologie	38
5.6 Besluit milieueffectrapportage	41
5.7 Verkeer en parkeren	43
5.8 Economische uitvoerbaarheid	44
6. PROCEDURE	46
6.1 Vooroverleg	46
6.2 Inspraak	46
6.3 Vaststellingsprocedure	46
6.4 Beroep	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	49
Bijlage 2 Bodemonderzoek	50

Bijlage 3	Standaard waterparagraaf	51
Bijlage 4	Quicksan Natuurwaardenonderzoek	52

I. INLEIDING

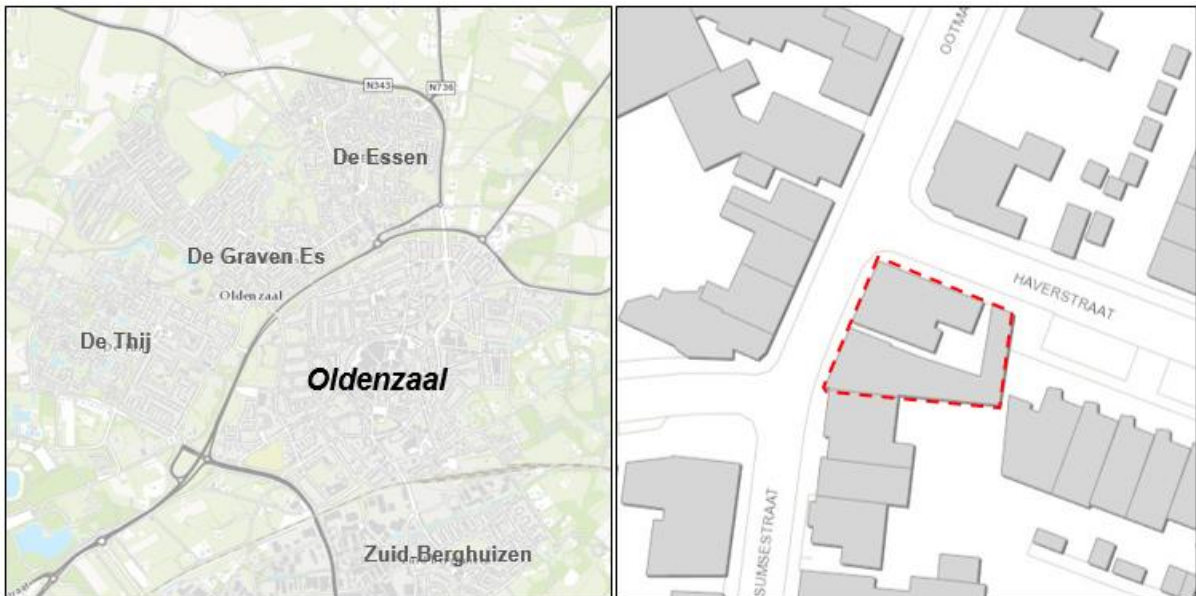
I.1 Aanleiding

Op het perceel Ootmarsumsestraat 40-42 in Oldenzaal staan een tweetal leegstaande gebouwen. In deze gebouwen was voorheen een fietsenwinkel met bovenwoning gevestigd. De afgelopen jaren hebben, met uitzondering van een incidentele tijdelijke functie, beide panden leeg gestaan. Door de leegstand en het ontbreken van een concrete vervolgfunctie voor beide panden is er al geruime tijd geen onderhoud meer gepleegd aan de gebouwen. Beide panden ogen hierdoor vervallen en ook de bouwkundige staat van beide gebouwen laat te wensen over.

Initiatiefnemer is voornemens beide gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Omdat herontwikkeling van de gronden naar woningbouw niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ootmarsumsestraat 40-42 in de kern Oldenzaal, op de hoek met de Haverstraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie C, nummer 208. In afbeelding I.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

I.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Meijbree-Haerbroek'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad 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 'Winkel'. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weer. Met een rode stippellijn is het plangebied aangegeven.



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

De bestemming 'Winkel' ter plaatse van het plangebied is bedoeld voor detailhandel. Het maximaal toegestane verkoopvloeroppervlak in het plangebied bedraagt ongeveer 180 m².

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwblok. De goot- en nokhoogte bij het hoofdgebouw in het plangebied mag respectievelijk maximaal 4 en 7 meter bedragen. De goot- en nokhoogte van bijgebouwen mag maximaal respectievelijk 3 en 4,5 meter bedragen. De afstand tot naastgelegen woningen moet minimaal 3 meter bedragen, tenzij de hoogte en goothoogte van de betreffende (delen van de) hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 3 meter.

Voorliggend plan voldoet qua functie en hoogte van de bebouwing niet aan het vigerende bestemmingsplan. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen juridisch planologisch mogelijk.

I.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ootmarsumsestraat 40-42' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NLIMRO.0173.BP02015-va01);
- 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 de 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. Hier wordt ingegaan 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

2.1 Historische structuur

De historische kern van Oldenzaal is ontstaan rond de St. Plechelmusbasiliek. Rond 1600 bestond de stad uit een stadsmuur met een binnen- en buitengracht. Deze muur en grachten zijn verdwenen, maar de structuur is nog wel terug te zien. In de historische topografische kaarten op afbeelding 2.1 wordt de ontwikkeling van Oldenzaal in de periode ± 1900 tot ± 1950 inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat het plangebied in 1900 was gelegen aan de rand van het bebouwd gebied van de stad Oldenzaal. Ook is te zien dat in 1900 de buitengracht nog aanwezig was. In 1950 is ook deze gracht verdwenen. De huidige wegenstructuur in Oldenzaal is kenmerkend voor de historische ontwikkeling van de kern. Ook de Ootmarsumsestraat maakt onderdeel uit van de historische wegenstructuur van Oldenzaal. Het plangebied wordt tevens weergegeven in de onderstaande afbeelding.



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

2.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwing in de Ootmarsumsestraat kenmerkt zich door de diversiteit qua bouwstijlen en bouwperiodes (variërend van circa 1900 tot 1999). De gebouwen zijn van oorsprong veelal in gebruik geweest als woningen, of nog steeds als zodanig in gebruik, waarbij in sommige woningen door de jaren heen een commerciële functie op de begane grond is of was gevestigd. De gebouwen zijn divers qua bouwhoogte en bestaan veelal uit twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met een kap. De bebouwing ten oosten van het plangebied, in de Haverstraat, is gerealiseerd in de jaren '90. Deze bebouwing wijkt in duidelijke mate af van de bebouwing in het plangebied en de Ootmarsumsestraat.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de binnenstad van Oldenzaal in de Ootmarsumsestraat, een aanloopstraat naar het centrum. Met name voor de economische recessie kenmerkte de Ootmarsumsestraat zich als een straat met een grote diversiteit aan functies. Woningen werden afgewisseld met winkels en horecabedrijven. Tegenwoordig zijn veel winkels, met name ter hoogte van het plangebied, uit het straatbeeld verdwenen. Deze winkels hebben plaatsgemaakt voor woningen of er is sprake

van leegstand. De Ootmarsumsestraat vormt tegenwoordig een belangrijke schakel in de fietsverbinding van de woonwijk De Essen naar de Oldenzaalse binnenstad.

2.4 Plangebied

De bebouwing in het plangebied bestaat uit 2 bedrijfspanden waarin een fietsenzaak was gevestigd. Het gebouw waarin de winkel zat, staat op de hoek met de Haverstraat. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een afgetopt zadeldak. De tweede bouwlaag zit onder de kap. Aan de achterzijde, de zijde aan de Haverstraat, staat een uitbouw van het hoofdgebouw. Deze uitbouw heeft eenzelfde dakvorm maar is qua bouwhoogte lager dan het hoofdgebouw. Achter de uitbouw staat de garage, deze heeft een plat dak en is niet hoger dan drie meter.

Het tweede gebouw in het plangebied is alleen zichtbaar vanaf de Ootmarsumsestraat. Dit gebouw is afgedekt met een plat dak en bestaat deels uit twee en deels uit één bouwlaag. Aan de zijde van de Ootmarsumsestraat is sprake van twee bouwlagen. De garage die uitkomt op de Haverstraat maakt onderdeel uit van dit gebouw.

Door de leegstand en het ontbreken van een concrete vervolgfunctie is er al genuime tijd geen onderhoud meer gepleegd aan de gebouwen. Beide panden ogen hierdoor vervallen en ook de bouwkundige staat van beide gebouwen laat te wensen over. Afbeelding 2.2 geeft het huidige aanzicht van het plangebied weer.

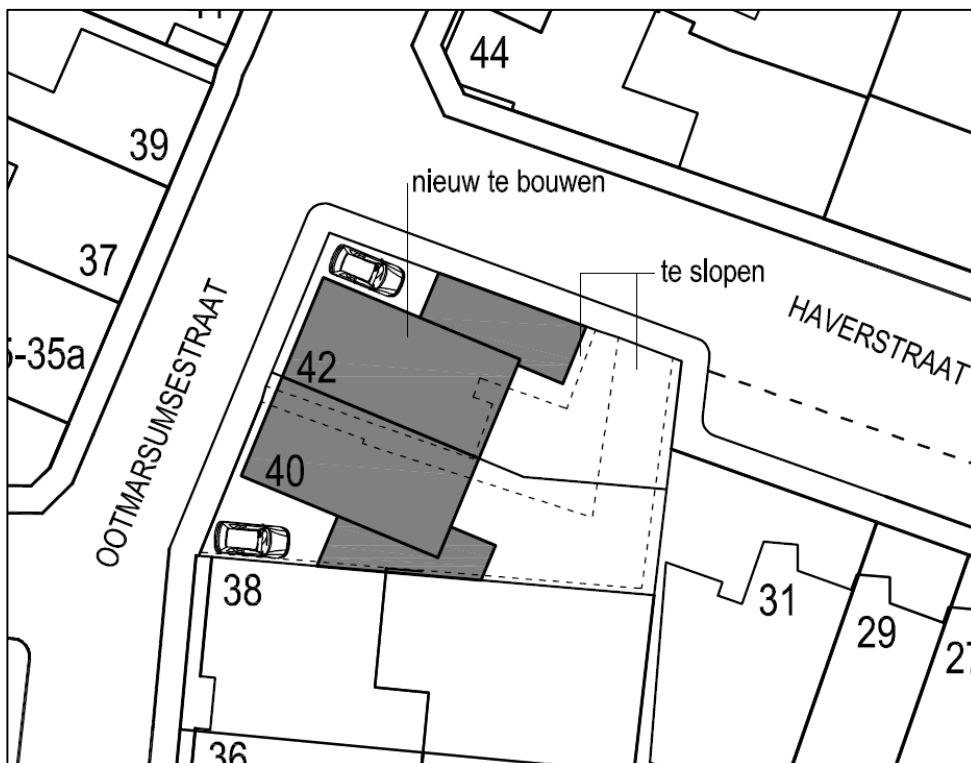


Afbeelding 2.2: Huidig aanzicht plangebied (bron: Google Maps)

3. PLANBESCHRIJVING

Na de sloop van de opstallen in het plangebied zullen de gronden worden herontwikkeld met woningbouw. Initiatiefnemer wil 2 woningen met ieder een bijgebouw realiseren in het plangebied. De woningen worden gebouwd als twee-onder-één-kap met elk een eigen garage/ bijgebouw. De woningen worden met de voorzijde naar de Ootmarsumsestraat gesitueerd waarbij de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing circa 0,5 meter wordt teruggelegd. Hierdoor wordt de kruising met de Haverstraat overzichtelijker. De woningen staan daardoor vrijwel direct aan de stoep. Aan de achterzijde beschikken de woningen wel over een tuin.

Afbeelding 3.1 geeft de bebouwing weer die gesloopt gaat worden en de nieuwe inrichting van het plangebied.



Afbeelding 3.1: Toekomstige situatie plangebied (bron: Dhr. H. Bossink)

De twee-onder-één-kap woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. De hoogte van de woningen bedraagt ongeveer 10 meter, de goothoogte bijna 6 meter. De woningen krijgen een zadeldak waarbij de kap parallel ligt aan de Ootmarsumsestraat. De bijgebouwen worden circa zes meter achter de voorgevel geprojecteerd waardoor wordt voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. Afbeelding 3.2 geeft het vooraanzicht (vanaf de Ootmarsumsestraat) en het zijaanzicht (vanaf de Haverstraat) weer.



Afbeelding 3.2: Aanzichten nieuwe woningen, links vooraanzicht, rechts zij aanzicht (bron: Dhr. H. Bossink)

4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.2 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

In de navolgende hoofdstukken van deze toelichting wordt 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 de 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 1):

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 bestemming opgenomen. De opbouw van de bestemming 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:* 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:* in deze regel 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 wordt de binnen het plangebied voorkomende bestemming nader toegelicht.

4.1.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5):
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 6):
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 7):
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 8):
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 9):

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.

Verkeer - Verblijfsgebied

Functie

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 worden de woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing circa 0,5 meter teruggelegd waardoor de kruising met de Haverstraat overzichtelijker wordt. Om te verzekeren dat hier geen woonbebouwing wordt opgericht zijn deze gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming en/of nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bijvoorbeeld een overstek van de goot van de woningen boven deze bestemming ook wordt toegestaan, dit belemmert immers ook niet het zicht op de kruising met de Haverstraat. Daarnaast zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter.

Wonen (Artikel 4)

Functie

De woningen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maximaal 2 aaneengebouwde grondgebonden woningen, 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, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen in het voordakvlak 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 55 graden te bedragen.

Met de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is onder meer vastgelegd dat deze zowel binnen bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd mogen worden en dat de goothoogte maximaal 3 mag bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is afhankelijk van de oppervlakte van perceel.

De regeling inzake de dakkapellen is opgenomen in verband met de dakkapellen die gesitueerd worden in het voordakvlak. De regels voor deze dakkapellen zijn afgestemd op de regels uit het Besluit omgevingsrecht en de voorwaarden die de gemeentelijke welstandsnota hieraan stelt.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hierbij is qua maatvoering wel onderscheidt 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 Rijnakken (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.

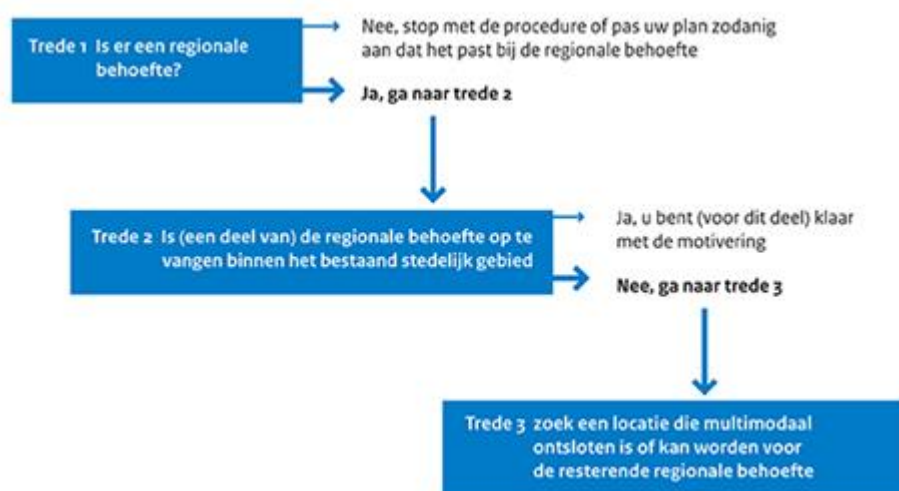
De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als 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 3.1.6, 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling van twee woningen derhalve niet te worden doorlopen.

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.

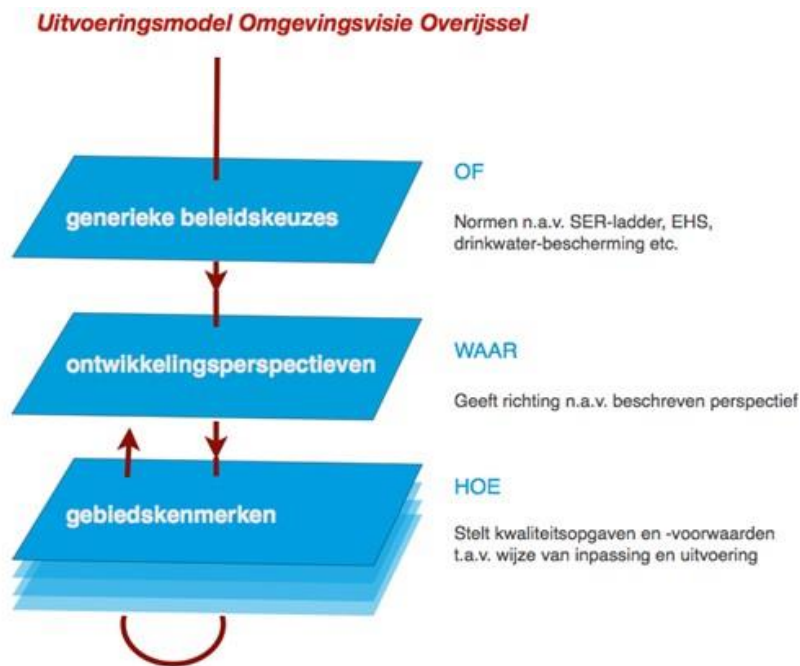
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie 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 gezien 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 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. Gelet op het feit dat het voorliggend plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie wordt derhalve ook voldaan aan 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 een winkel. Detailhandel 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 'historische centra, binnensteden' en daarmee 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 twee 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 ontwikkelingsperspectieven 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 voorzieningsmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een locatie waar bestaande slecht onderhouden panden worden gesloopt en plaatsmaken voor twee grondgebonden woningen. Gelet op de slechte staat van onderhoud van de huidige gebouwen, is met de nieuwbouw sprake van een forse kwaliteitsverbetering. Dit komt de aantrekkelijkheid van de straat ten goede. 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 'Historische centra, binnensteden'. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Historische centra, binnensteden

De historische centra, binnensteden vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied maakt vervallen bebouwing plaats voor twee grondgebonden woningen in een aanloopstraat naar het centrum. De woningen worden met de voorgevel gebouwd in de rooilijn van de overige (woon)bebouwing in de Ootmarsumsestraat en voegen zich zowel qua maat als schaal in het grotere geheel. 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 Leisurelaag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' 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 twee 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 volgende vier strategische ingrepen laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt:

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,

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.4 is hiervan een uitsnede opgenomen. Met rode pijl is het plangebied aangegeven.

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

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*.

Doorwerking plangebied

Projectnummer 2016.0387

gebouwen gesloopt en komt er nieuwbouw in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. De gewenste nieuwbouw draagt bij aan een verbeterde uitstraling van de straat. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan bijdraagt aan het realiseren van enkele in de Structuurvisie Oldenzaal genoemde ambities.

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 bij de woonvisie (Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025) 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, herprogrammering, een flexibele opstelling van de gemeente en de inzet van gemeentelijke instrumenten kunnen goede plannen de komende jaren in ontwikkeling komen.

Het plangebied is in de betreffende bijlage, van de woonvisie, niet specifiek genoemd en valt daarmee onder 'diverse locaties' in het stedelijk kerngebied. Hiervoor zijn 30 woningen gereserveerd op inbreidingslocaties.

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. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen.

Conclusie

Met de herontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, worden twee grondgebonden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woningbouwaantallen worden niet specifiek als locatie genoemd in de bij de woonvisie als bijlage opgenomen "Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025" en vallen daarmee onder de diverse locaties waar de bouw van 30 woningen voor zijn gereserveerd. 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 bedrijfssoort 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.

Gebiedstypen

In de VNG-handreiking is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Het

omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

5.2.1.2 Beoordeling

Het plangebied ligt in een aanloopstraat naar het centrum. Deze aanloopstraat kenmerkt zich door woningen afgewisseld met functies als detailhandel en horeca. Ook de ter plaatse geldende bestemmingsplan staan deze afwisseling van functies toe. Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het gebiedstype 'gemengd gebied' ligt. Dit betekent dat de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering, met uitzondering van de richtafstand voor het aspect 'gevaar', met één afstandstap verlaagd kunnen worden.

Invloed nieuwe functie op de omgeving

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.

Invloed omgeving op de nieuwe functie

De nieuwe functie, de functie 'wonen', betreft 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 'gemengd gebied';
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en het plangebied.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Detailhandel (Ootmarsumsestraat 21)	1	0 meter	± 9,5 meter
Bedrijf (achter Ootmarsumsestraat 21)	2	10 meter	± 39 meter
Maatschappelijk (gezondheidscentrum, Haverstraat 15)	Max. 2	Max 10 meter	± 60
Horeca, (café, zalencentrum, Ootmarsumsestraat 13)	2	10 meter	± 75 meter

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

5.2.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

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 ligt momenteel nog binnen de geluidzone van de Ootmarsumsestraat, op deze weg geldt nog een snelheid van 50 km/u. Midden 2017 wordt de Ootmarsumsestraat echter heringericht tot een fietsstraat waar de auto 'te gast is' en waarbij de fietsen zoveel mogelijk voorrang krijgt. Onderdeel van de herinrichting is het aanbrengen van een ander wegdektype en het verlagen van de snelheid tot 30 km/u. 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/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

Akoestisch onderzoek

De geluidbelasting ten gevolge van de Haverstraat is lager dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting ten gevolge van de Ootmarsumsestraat is met 57 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht in de volgorde van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Gebleken is dat de maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten. Omdat de Ootmarsumsestraat door de aanpassing naar 30 km/uur geen wettelijke geluidzone heeft hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Beide woningen hebben aan de achterzijde tenminste één geluidluwe gevel. Voor beide woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

¹ Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing, Akoestisch onderzoek plan woningen Ootmarsumsestraat te Oldenzaal, d.d. 10 februari 2017

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is gelegen op een afstand van meer dan 1,2 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van deze spoorlijn. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai 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 derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Voor beide woningen is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd in het plangebied. 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.

Verkennd en aanvullend bodemonderzoek

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond:

De bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen welke waarschijnlijk te relateren zijn aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en/of kolengruis. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De ondergrond bevat eveneens licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en minerale olie welke waarschijnlijk te relateren zijn aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en/of kolengruis. De gemeten gehalten overschrijden de (voormalige) tussenwaarden niet en vormen derhalve geen

² Lycens B.V., Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Ootmarsumsestraat 40-42 te Oldenzaal, d.d. 1 februari 2017

belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Resultaten grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan tetrachlooretheen (Per) welke te relateren is aan de voormalige chemische wasserij op circa 35 meter ten noorden van de onderzoekslocatie. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5.2.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 twee nieuwe woningen. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling van twee woningen zeker worden aangemerkt als NIBM.

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

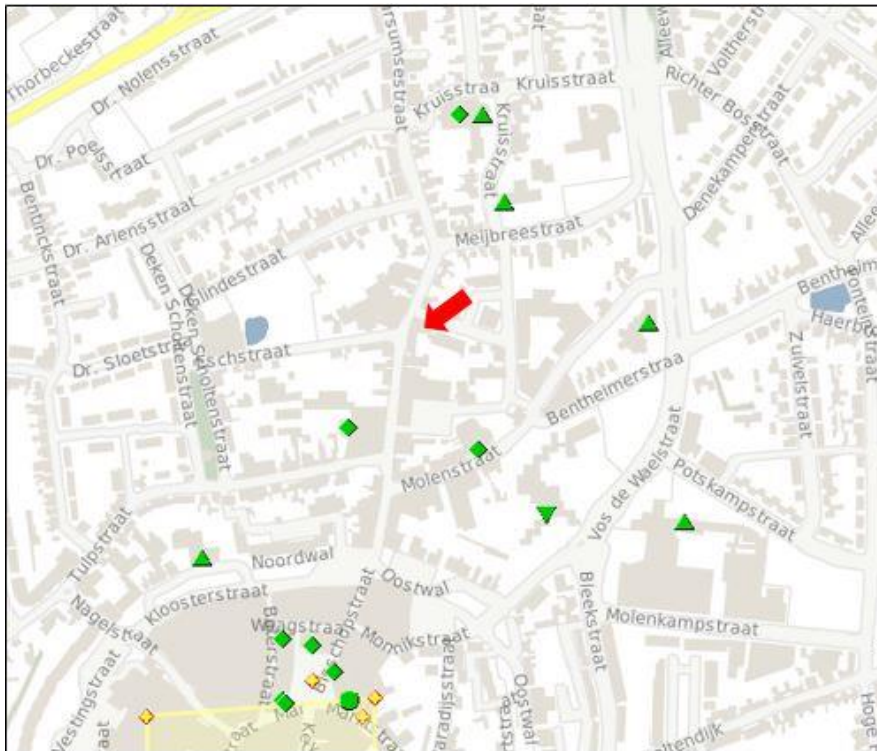
5.2.5.1 Algemeen

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 met rode pijl het plangebied aangegeven (Bron: Risicokaart.nl)

Volgens de Risicokaart 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 Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.3 *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 29 maart 2016 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2016-2020 (GRP) vastgesteld. In het GRP zijn de doelen, functionele eisen en maatstaven met betrekking tot de riolering in de gehele gemeente gegeven. Het GRP heeft primair tot doel het gemeentelijk beleid weer te geven ten aanzien van de zorgplichten van de gemeente op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is het de juridische grondslag voor de rioolheffing.

De gemeente wil de voordelen ('lusten') van water benutten, maar eerst de nadelen ('lasten') aanpakken. Dat gebeurt door te zorgen voor een goed en duurzaam rioleringsstelsel en door wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. De komende vijf jaar wil het college € 6,5 miljoen investeren in rioolvervanging, aanleg van blauwe aders, afkoppelen en vervanging van pompen en gemalen.

De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- optimaliseren van de financiering om de rioolheffing zo laag mogelijk te houden;
- samenwerking met partners zoals het Waterschap Vechtstromen het Twents Waternet;

- toegroeien naar een robuuster rioolstel om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen;
- voortzetten van afkoppelen van regenwater van de riolering, uiteindelijk tot 40% van het verharde oppervlak. Hierdoor worden (afval)waterstromen gescheiden, verbetert de kwaliteit van het oppervlaktewater en vermindert de overlast door overstorten.

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 en nader overleg met het waterschap heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat doorgedaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarden dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. De betreffende standaard waterparagraaf is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting³.

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

³ Waterschap Vechtstromen, Standaard waterparagraaf, d.d. 29 november 2016

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. In de toekomstige situatie zal hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van minder verhard oppervlak doordat het bebouwd oppervlak beperkter zal zijn en door de aanwezigheid van achtertuinen. Waar mogelijk wordt het vallende hemelwater geïnfiltreerd. Er wordt nog nader bekeken op welke wijze dit wordt vormgegeven, één van de mogelijkheden waar aan gedacht wordt is het toepassen van infiltratiekratten onder bijvoorbeeld het terras.

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 Erfgoed en archeologie

5.4.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

5.4.2 Beoordeling

Erfgoed

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebouwde monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

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. In de directe nabijheid van het plangebied staan wel diverse gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk monument met een hoge cultuurhistorische waarde. Afbeelding 5.6 geeft met oranje stippen aan welke gebouwen dit betreffen.



Afbeelding 5.6: kaart cultuurhistorische waarden (bron: gemeente Oldenzaal)

Met voorliggend plan worden twee bestaande gebouwen welke in vervallen staat verkeren gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gebouwd. Deze herontwikkeling komt de uitstraling van het plangebied en daarmee de uitstraling van de omgeving van het plangebied ten goede. Voorliggend plan heeft daarom een positieve effect op de belevingswaarde omliggende monumenten.

Archeologie

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.

5.4.3 Conclusie

Het aspect erfgoed en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

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 Beschermden Natuurmonumenten 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.

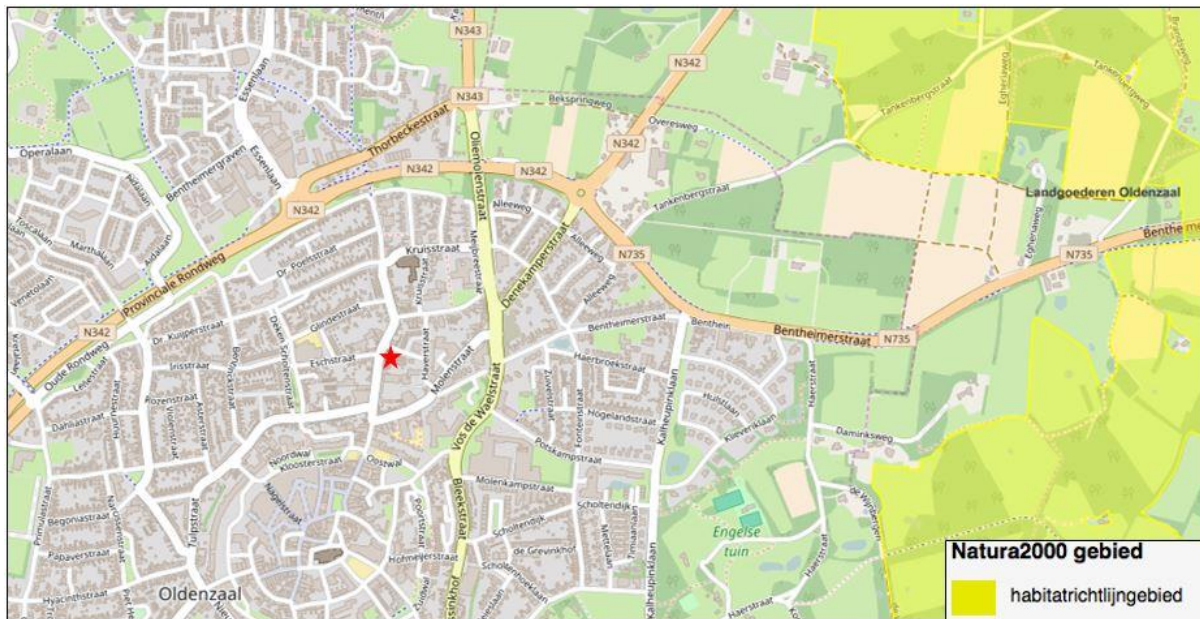
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen 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

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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 ongeveer 1,2 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.6 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit natuurgebied weergegeven.

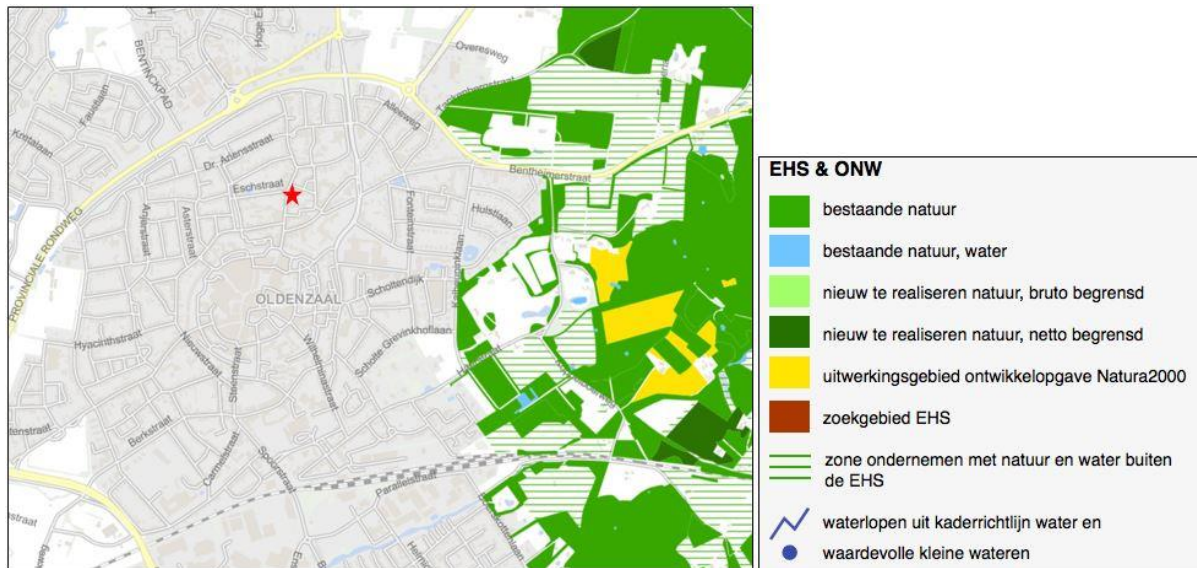


Afbeelding 5.6: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenoemde activiteit is lokaal. Gelet op aard, de omvang en de afstand van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt tot het Natura 2000-gebied, zal van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied geen sprake zijn.

5.5.2.2 Provinciaal beleid

De NNN is gelegen op een afstand van ongeveer 650 meter ten oosten van het plangebied. In afbeelding 5.7 wordt dit weer gegeven.



Abbeelding 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 de EHS. 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 de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang).

5.5.2.3 Flora- en faunawet

In verband met de ontwikkeling in het gebied heeft Natuurbank Overijssel een Quicksan flora en fauna⁴ 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 de bijlage bij deze toelichting.

Quicksan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Andere beschermde soortgroepen zijn tijdens het veldonderzoek niet vastgesteld of het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere soortgroepen beschouwd.

Er nestelen mogelijk vogels in het plangebied. Bezette nesten mogen niet verstoord/vermied worden en er kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vermieden van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied of benutten het plangebied als foerageergebied. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast en leiden daarom niet tot wettelijke consequenties. Soorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten staan vermeld in de wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren,

⁴ Natuurbank Overijssel, Quicksan Natuurwaardenonderzoek Ootmarsumsestraat 40-42 Oldenzaal, 27 januari 2017

verwonden en doden' als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb.

5.5.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het provinciaal natuurbeleid vormen geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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. Het NNN is gelegen op een afstand ongeveer 650 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 plan, 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 parkeer kencijfer. 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 'Winkel' is bedoeld voor detailhandel. Deze functie kan en mag op basis van het geldend bestemmingsplan nog steeds ter plaatse worden uitgeoefend. 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
48,4 per 100 m ² BVO	1,8 (± 180 m ²)	± 87 verkeersbewegingen

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie geldend bestemmingsplan

Verkeersgeneratie op basis van voorliggend bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van twee grondgebonden woningen gebouwd als twee-onder-één-kap. In de CROW-uitgave worden dergelijke woningen aangemerkt als 'koop, twee-onder-één-kap'. Een dergelijke woning zorgt gemiddeld voor 7,6 verkeersbewegingen per dag. Voorliggend plan zorgt dan gemiddeld voor $7,6 \times 2 = 15,2$ verkeersbewegingen per dag.

Vergelijking twee situaties

Als beide situaties met elkaar worden vergeleken, dan blijkt dat de toekomstige situatie waarbij winkelruimte plaats maakt voor twee woningen, zorgt voor een planologische afname van 72 verkeersbewegingen. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering.

⁵ Bron: CBS Statline

5.7.1.3 Ontsluiting

In de huidige situatie zijn er geen parkeerplaatsen in het plangebied. Het merendeel van de bezoekers die voorheen de fietsenzaak bezochten en met de auto kwamen, parkeerden langs de Ootmarsumsestraat. Van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is in de huidige situatie geen sprake.

In de toekomstige situatie is het mogelijk om bij iedere woning één auto op eigen terrein te parkeren. Deze parkeerplaatsen, de in- en uitrit bij de woningen, ontsluiten op de Ootmarsumsestraat. Hoewel hiermee sprake is van nieuwe ontsluitingen op de Ootmarsumsestraat, is hiermee in vergelijking tot de voorheen aanwezige situatie waarbij sprake was van langsparkeren sprake van een verbetering.

Langzaam verkeer kan net als in de huidige planologische situatie via het trottoir (voetgangers) of via de Ootmarsumsestraat zelf (fietsers) worden ontsloten.

5.7.2 Parkeren

Het geldend bestemmingsplan staat in dit geval een functie 'detailhandel' toe. Deze functie genereert een bepaalde parkeerbehoefte. In vergelijking met de planologisch toegestane situatie dient de toename qua parkeerbehoefte, indien hier sprake van is, opgevangen te worden op eigen terrein. Voor de functie 'detailhandel' hanteert de gemeente een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De winkel heeft een oppervlakte van ongeveer 180 m² bvo. Dit betekent dat in de planologisch vigerende situatie sprake is van een parkeerbehoefte van 6,3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte werd volledig opgevangen in de openbare ruimte aangezien er momenteel op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voor een twee-onder-één-kapwoning hanteert de gemeente een parkeerkencijfer van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor het plangebied sprake is van een parkeerbehoefte van $1,7 \times 2 = 3,4$ parkeerplaatsen.

Indien de geldende planologische situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie dan blijkt dat sprake is van een afname qua parkeerbehoefte van bijna 3 parkeerplaatsen. Daarbij wordt in de toekomstige situatie bij elke woning op eigen terrein voorzien in 1 parkeerplaats. De resterende parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaatsen wordt opgevangen in de openbare ruimte. In vergelijking met de geldende planologische situatie neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte derhalve af met bijna 5 parkeerplaatsen. Voorliggend plan zorgt derhalve voor een planologische verbetering van de parkeersituatie bij het plangebied.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de aspecten verkeer en parkeren ten opzichte van de vigerende planologische situatie een verbetering optreedt met de uitvoering van voorliggend plan.

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 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 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 waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12, lid 2 sub a. 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 en kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. 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 Bro (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

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst zijn woningbouwplannen tot en met zes woningen opgenomen. Voorliggend plan maakt 2 woningen mogelijk, daarom wordt dit bestemmingsplan niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de beantwoording van de vragen en na nader overleg met het waterschap, blijkt dat voor dit plan geen overleg meer hoeft te worden gevoerd met het waterschap. Daarom wordt afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is daarmee 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 wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan, waardoor het plan op 17 juli 2017 ongewijzigd is vastgesteld door 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