

Bestemmingsplan Steenstraat 44

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan 'Steenstraat 44'

Plannaam: 'Steenstraat 44'
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP04022-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	ALGEMEEN	9
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	11
4.1	INLEIDING.....	11
4.2	OPZET VAN DE REGELS	11
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	12
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	13
5.1	BELEID.....	13
5.2	MILIEU	23
5.3	WATER.....	29
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.5	ECOLOGIE.....	33
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
5.7	VERKEER EN PARKEREN	36
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	39
6.1	INSPRAAK.....	39
6.2	VOOROVERLEG.....	39
6.3	ZIENSWIJZEN.....	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		40
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	40
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	40
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK.....	40
BIJLAGE 4	NATUURWAARDEN ECOLOGIE.....	40
BIJLAGE 5	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	40
BIJLAGE 6	PARTICIPATIEVERSLAG.....	40

1.1 Aanleiding

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het plangebied ligt binnen de kern Oldenzaal, grenzend ten zuiden van het centrum. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie D, nummers 2064, 1150 en 1844. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Oldenzaal (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Oldenzaal en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

Het bestemmingsplan 'Steenstraat 44' bestaat uit de volgende stukken:

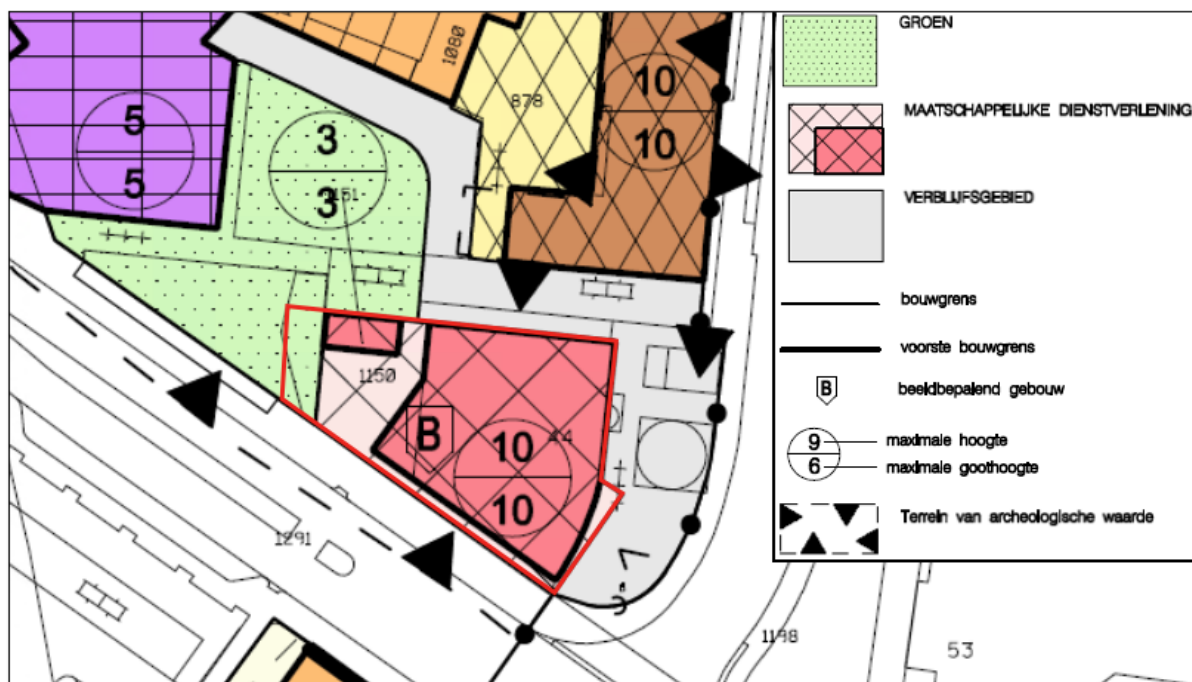
- Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008. Daarnaast geldt voor het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Oldenzaal' (vastgesteld 28 november 2018).

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' relevant. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is indicatief hierop aangeduid met een rode omlijning. Voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' (Bron: gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Groen', 'Maatschappelijke dienstverlening' en 'Verblijfsgebied' met de aanduidingen 'voorste bouwgrans', 'beeldbepalend gebouw' en 'maximale goot en bouwhoogte'. Tenslotte geldt de dubbelbestemming 'Terrein van een archeologische waarde'.

Hierna wordt op de geldende (dubbel)bestemmingen ingegaan.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, paden, uitritten, bermen met beplanting, water, parkeren en voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen.

Maatschappelijke dienstverlening

De voor 'Maatschappelijke dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening, dienstwoningen ten tijde van terinzagelegging en met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen.

Voor het bouwen van bebouwing zijn diverse bouwregels opgesteld. Zo zijn ter plaatse de aanduidingen 'beeldbepalend gebouw', 'maximale (goot)-hoogte' en 'voorste bouwgrans' opgenomen.

'Verblijfsgebied'

De voor 'Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) verblijfsdoeleinden, parkeren, groen, speelvoorzieningen en ten behoeve van waterbergend vermogen.

'Terrein van een archeologische waarde'

De voor 'Terrein van een archeologische waarde' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

De transformatie van het oude kantoorpand naar reguliere appartementen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. aangezien de benodigde gebruiksregels en bouwregels ontbreken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven ligt het plangebied aan de Steenstraat in de kern Oldenzaal, ten zuiden van het centrum. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de voormalige buitengracht langs de vestigingswal (niet te verwarren met de middeleeuwse stadsmuur, deze bevindt zich op ruimere afstand van het plangebied), in de schil rond het stadscentrum. Vanuit het zuiden vormt de Steenstraat onderdeel van de historische invalsroute Enschedesestraat-Spoorstraat-Steenstraat. De Steenstraat heeft tegenwoordig dan ook een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de binnenstad. De Steenstraat maakt deel uit van een belangrijke wegenstructuur en verbindt diverse delen van de zuidzijde van de stad en het centrum met elkaar.

In de periode 1850 tot 1950 is de ruimte om het centrum ingevuld en verdicht. In deze periode is bebouwing voor met name winkels en bedrijven gecombineerd met woningen gerealiseerd. De bestaande bebouwing rondom het plangebied bestaat uit bebouwing van drie of vier bouwlagen met kap. De laatste decennia is echter ook gekozen voor meer differentiatie door het toevoegen van extra bouwlagen.

Het plangebied wordt omringd door stedelijk gebied met aan de noordzijde de Badhuisstraat, de oostzijde de Steenstraat en aan de zuidzijde de Steenstraat/Nieuwstraat als directe begrenzing. Om het plangebied heen bevindt zich, naast de hoofdfunctie wonen, enkele winkels, kantoren, centrumvoorzieningen en een parkeerterrein ten oosten.

Het plangebied zelf betreft een oud kantoorpand genaamd 'het Stadshart' en naastgelegen groen en parkeervoorzieningen met een totale omvang van circa 820 m². Het oude kantoorpand was in gebruik ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin bovenstaande zichtbaar is. Het plangebied is hierop met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

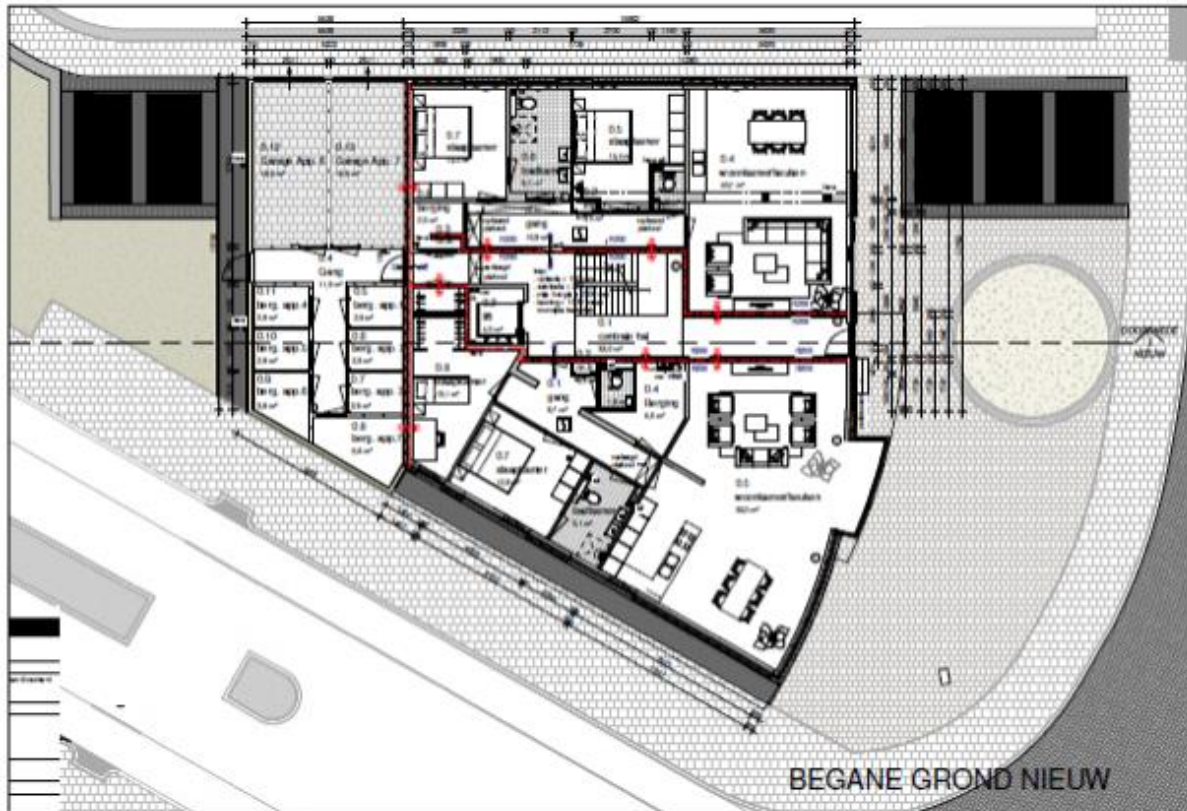
Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het oude kantoorpand aan omliggende gronden naar een woonfunctie met zeven woonappartementen, bijhorende parkeervoorzieningen en een berging. Om dit te bewerkstelligen worden er enkele aanpassingen gedaan aan de huidige gevels van het beeldbepalende gebouw. De boom aan de oostzijde (de rode beuk) blijft behouden. Het aanzicht van de huidige situatie en bestaande boom zijn te zien op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 Huidig aanzicht van 'het Stadshart' (Bron: Google.Streetview)

Om de transformatie van het oude kantoorpand tot een woonappartementengebouw met zeven levensloopbestendige appartementen te voltooien zal, naast een interne verbouwing, een extra bouwlaag (penthouse) gerealiseerd worden. Ook zullen er enkele gevelwijzigingen plaatsvinden zoals extra (raam)kozijn. De hoogte van het gebouw zal zodoende meer dan 14 meter zijn. Door deze aanpassingen zullen de appartementen zich goed voegen in het huidige straatbeeld langs de Steenstraat en wordt de stedenbouwkundige uitstraling van de Steenstraat versterkt.

De begane grond wordt uitgebreid met zeven bergingen en twee garages. Aan de westzijde worden vier parkeerplaatsen (waarvan twee garages) gerealiseerd. Aan de oostzijde worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding 3.2 is een plattegrond van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Te Kiefte Architecten bv)

De zeven levensloopbestendige appartementen variëren in grootte van circa 94 tot 127 m². Tevens zal het huidige voorterrein van het gebouw aan de Steenstraat en op het voorplein, bij de entree van het gebouw, een vergroening plaatsvinden.

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

4.2.2 Inleidende regels

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

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

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik;

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van voorwaarden.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

4.3 Wijze van bestemmen

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

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

Wonen (Artikel 3)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen. Dit is ter plaatse van het woonappartement met de bijhorende berging en garage. Binnen deze bestemming mag gewoond worden al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Het totaal aantal toegestane wooneenheden wordt aangeduid op de verbeelding en mag maximaal 7 bedragen. Tevens zijn ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte maatvoeringen opgenomen op de verbeelding, te weten een maximale hoogte van 14,75 meter ter plekke van het huidige gebouw.

Naast bouwregels voor het gebouw, zijn ook bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

'Waarde - Archeologie' (Artikel 4)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen op het plangebied. Ten behoud van de archeologische waarde die in de grond kan zitten. De archeologische waarde kan dieper dan 1 meter beneden maaiveld kunnen zitten waardoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is samengevat bepaald dat bij bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden dieper dan 1 meter het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

5.1.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Gezien het feit dat onderhavig plan slechts voorziet in de transformatie van bestaande bebouwing naar zeven appartementen, wordt gesteld dat dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

5.1.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

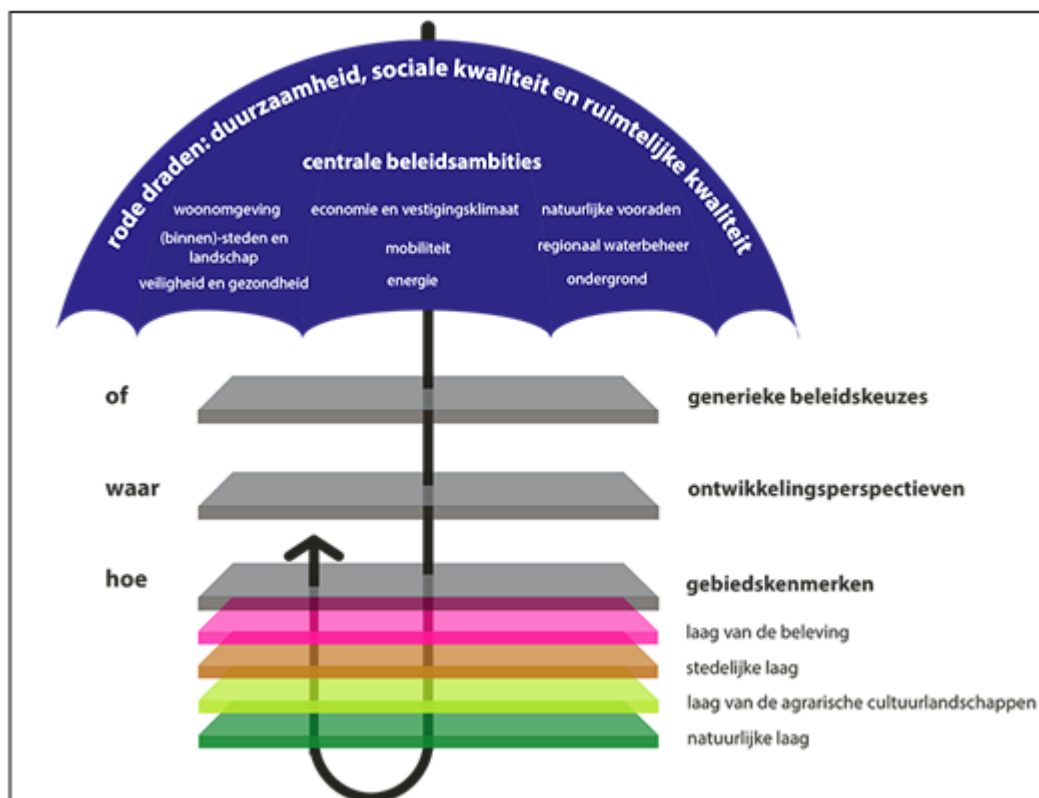
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Hoe - gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

5.1.2.4 *Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- 1. 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;*
- 2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling vindt plaats binnen de het bestaande stedelijk gebied van Oldenzaal en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling en transformatie die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. De ontwikkeling vindt immers plaats op bestaande bebouwde locatie. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt in totaal zeven levensloopbestendige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgeving en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

In voorliggend geval wordt een leegstaand kantoorgebouw getransformeerd naar zeven woonappartementen binnen een stedelijk netwerk. Er is daarnaast sprake van een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in de kern Oldenzaal. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze locatie. Tevens blijft door deze transformatie het centrumgebied van Oldenzaal vitaal en aantrekkelijk aangezien leegstand wordt voorkomen. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe - gebiedskenmerken

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

De ‘Stedelijke laag’

In de ‘Stedelijke laag’ ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied ligt in het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden en landstadjes’, dit is in afbeelding 5.3 weergegeven.



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

'Historische centra, binnensteden en landstadjes'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze 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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in de omgeving. Voor wat betreft de aanpassingen om een volwaardig appartementencomplex te zijn is in de bouwregels aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing, waardoor de extra bouwlaag zich goed in het straatbeeld zal voegen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarom passend is binnen de 'stedelijke laag'.

5.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Stadsvisie 2025

Algemeen

De stadsvisie is vastgesteld in oktober 2008 en beschrijft de ambities van de stad, waarbij rekening is gehouden met ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, economie, ruimtelijke ordening en welzijn.

Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

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

Voor het plangebied is met name 'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft' van belang.

'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft'

Op allerlei momenten tijdens de dialoog voor de Stadsvisie kwam naar voren dat Oldenzaal een 'stedelijkheid op maat' kent. Deze stedelijkheid wordt gekenmerkt door de huidige omvang van de stad. Deze omvang moet gehandhaafd blijven om de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken. Dit is een belangrijke reden om te streven naar behoud van het inwonertal. Dit vergt de nodige inzet, omdat de demografische prognoses laten zien dat het inwonertal van Oldenzaal, maar ook van Twente (en zelfs heel Europa), op termijn gaat afnemen.

Er is sprake van een voorlopig nog doorzettende trend van afnemende woningbezetting en een toenemende permanente vervangingsbehoefte. Het feit dat de bouwambitie in Oldenzaal, maar ook in Twente, de woningbehoefte overstijgt, vraagt om duidelijke keuzes en regionale afstemming. Met de nu beschikbare gegevens, ten aanzien van de toekomstige inwonersaantallen, verdienen binnenstedelijke locaties de voorkeur boven uitleglocaties. Als gevolg van de afnemende behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad moet er zorgvuldig worden omgegaan met het schaarser wordende nieuwbouwprogramma. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker om in de woningbehoefte te voorzien. Daarbij moet de, in het regionale woningmarktonderzoek geconstateerde, beperkte behoefte aan goedkope koopwoningen voor starters en de grote belangstelling onder senioren voor nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) worden betrokken.

Daarnaast dient het aanwezige groen in de stad te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. De altijd onder druk staande groene vingers tussen de wijken en op het bedrijventerrein zijn hier goede voorbeelden van. De afzonderlijke identiteit van de wijken wordt ermee bepaald en het geeft de wijkbewoners en bedrijven een parkachtige setting. De gemeente streeft naar behoud van het openbaar groen. Men kan denken aan bomen langs wegen, maar ook aan de terugkeer van het park op de stadswallen. Daarbij is water in de stad een grote wens.

Toetsing van het initiatief aan de Stadsvisie 2025

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de transformatie van een oud kantoorpand aan de Steenstraat 44, binnen de stad Oldenzaal. Het betreft de transformatie van een bestaand gebouw, waarna er zeven levensloopbestendige woonappartementen met bijhorende berging en parkeervoorziening gerealiseerd worden. Op basis van het recente woonbeleid (zie paragraaf 5.1.3.1) wordt met de levensloopbestendige appartementen voorzien in de woningbouwbehoefte. Tevens wordt op het voorplein en om het gebouw heen groen toegevoegd. De aanpassingen in de bebouwing voegt zich zodoende goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze locatie. Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025.

5.1.3.2 Structuurvisie Oldenzaal

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.

Vergroten van stedelijk kerngebied

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

Binnen het stedelijk kerngebied neemt de rand van de binnenstad c.q. voormalige stadswal een bijzondere positie in. Door de mentale uitbreiding van het stedelijk kerngebied komen het historisch- en cultureel erfgoed als de oude stadswal in het centrum te liggen, wat het karakter, de identiteit en de trots op de stad vergroot. De gewenste groene stadswal wordt niet gezien als een grens maar als een overgangsgebied.

Toetsing van het voornemen op de Structuurvisie Oldenzaal

Met voorliggend plan wordt een beeldbepalend gebouw (het Stadshart) getransformeerd naar woonappartementen en krijgt dit gebouw een nieuwe functie die passend is bij de rand van het stedelijk kerngebied. Door de transformatie wordt leegstand in een beeldbepalende gebouw voorkomen en wordt een hoogwaardig woonmilieu toegevoegd binnen het kerngebied van Oldenzaal. In zekere zin draagt het plan, met name het duurzame behoud van een beeldbepalend pand bij aan enkele in de Structuurvisie Oldenzaal genoemde ambities.

5.1.3.1 Woonvisie Oldenzaal

Algemeen

De woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 is op 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal hebben de basis gevormd voor de geactualiseerde woonvisie. Tevens is de 'Leidraad nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 juli 2019. De punten uit de woonvisie zijn hierin uitgewerkt voor woningbouwinitiatieven. Gemeente Oldenzaal zet in op 5 speerpunten, namelijk:

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

Ten aanzien van voorliggend plan is met name het speerpunt 'wonen en zorg' van belang. Hierna wordt nader ingegaan op dit speerpunt.

Wonen en zorg

Bij wonen en zorg is de inzet om in te spelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere 1- en 2 persoonshuishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1.000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonvormen is beperkt (vanwege extramuralisering). De gemeente zet in op levensloopbestendige woningen en ontmoeting. Daarnaast stimuleert de gemeente vanuit het scheiden

van wonen en zorg de totstandkoming van kleine complexen (zelfstandige woningen voor doelgroepen in elkaars nabijheid, ook vanuit de ontmoetingsgedachte) via planologische medewerking.

Toetsing van het initiatief aan de woonvisie Oldenzaal

De leidraad woningbouwinitiatieven gaat voor gestapelde woningen uit van levensloopbestendig, nabijheid van voorzieningen een minimale omvang van 50 m² als ook een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit c.q. stedelijke vernieuwing. Het transformatieplan bevat 7 appartementen van 94 tot 127 m² waarbij de appartementen op de verdieping door middel van een lift toegankelijk zijn. Verder is het pand gelegen in de binnenstad met de (winkel-)voorzieningen op loopafstand. Gesteld kan worden dat daarmee voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de leidraad woningbouwinitiatieven.

5.2 Milieu

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

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd binnen het plangebied (appartementen). Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeers- en luchtvaartlawaai hierna behandeld.

Wegverkeerslawaai

Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van drie wegen met een 50 km/uur regime, te weten de Steenstraat, Nieuwstraat en Spoorstraat. Om de geluidsbelasting van deze wegen op de appartementen in het plangebied te bepalen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan. In bijlage 1 van deze toelichting is het gehele rapport opgenomen.

Resultaten wegverkeerslawaai onderzoek

De geluidbelasting ten gevolge van de Spoorstraat bedraagt maximaal 35 dB, deze weg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Steenstraat en de Nieuwstraat bedraagt respectievelijk hoogstens 50 dB en 57 dB. Hiermee wordt niet aan de voorkeurswaarde voldaan. Voor beide wegen geldt dat aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. De gecumuleerde waarde bedraagt hoogstens 63 dB.

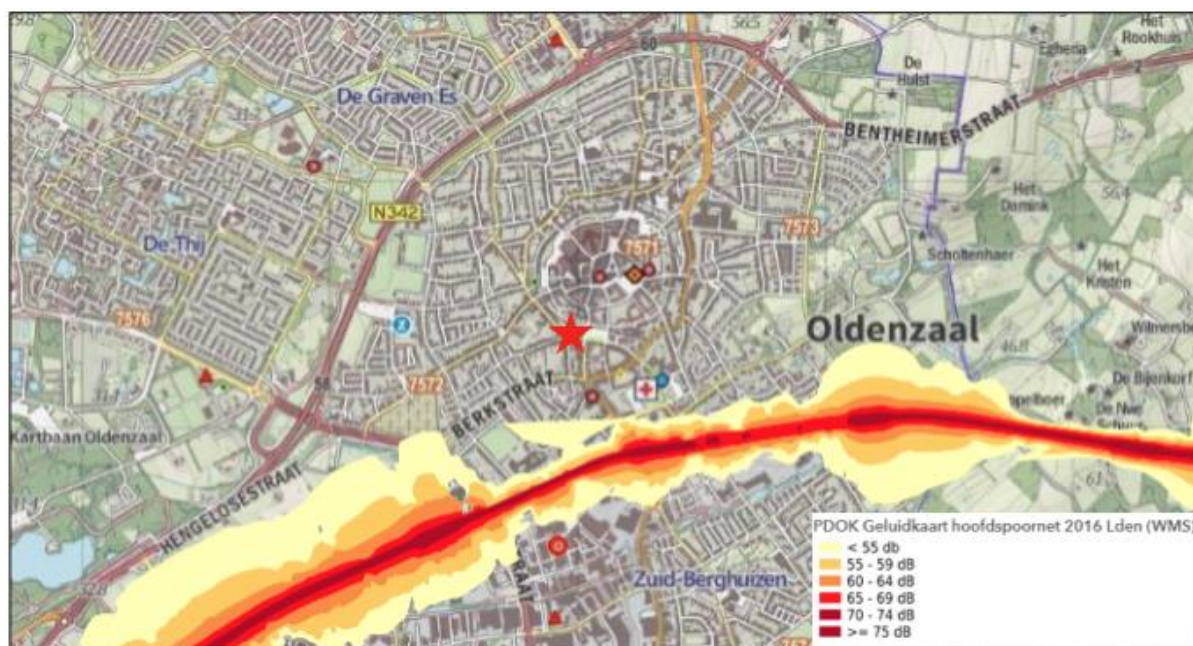
Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk.

Met het treffen van extra gevelmaatregelen van minimaal 31 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd, zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Gelet op vorenstaande is, met het nemen van extra gevelmaatregelen, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruime afstand van het plangebied (circa 470 meter). Op basis van de geluidskaat spoorwegen is het plangebied op voldoende afstand van de spoorweg gelegen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 5.4. Ten aanzien van spoorweglawaai is ter plaatse van het plangebied (rode ster) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied (zwarte cirkel) t.o.v. nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidskaat spoorwegen PDOK)

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.2.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.2.1.3 Conclusie

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde en het nemen van extra gevelmaatregelen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

Op basis van de nieuwe situatie, in vergelijking met de huidige situatie, het bestaande pand, ter plaatse van het plangebied, is zichtbaar dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet of nauwelijks sprake is van bodemingrepen. Het gaat immers om een transformatie van een bestaand gebouw. De bestaande bebouwing blijft grotendeels intact en wordt uitsluitend op de verdiepingen verbouwd en uitgebreid.

Tevens wordt opgemerkt dat de gronden ter plaatse van het plangebied reeds zijn voorzien van een bestemming alsmede bebouwing waar reeds sprake is van langdurig menselijk verblijf.

5.2.2.3 *Conclusie*

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

5.2.3 **Luchtkwaliteit**

5.2.3.1 *Beoordelingskader*

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.3.3 *Conclusie*

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 *Algemeen*

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

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

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

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

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

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

5.2.4.2 *Situatie in en bij het plangebied*

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



Afbeelding 5.5 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat ten westen van het plangebied een drietal gasleidingen aanwezig zijn. Het gaat om de volgende gasleidingen:

Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens	Afstand tot plangebied
N-528-76	219.00	40.00	100 meter	50 meter	900 meter
N-528-21	159.00	40.00	70 meter	40 meter	900 meter
N-528-80	108.00	40.00	50 meter	30 meter	900 meter

Zoals uit de tabel blijkt, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van de gasleidingen. De gasleidingen zijn daarmee niet relevant voor de externe veiligheid.

Tevens is op de risicokaart de spoorlijn Hengelo – Oldenzaal – Bad Bentheim, te zien. De spoorlijn is gelegen op een kortste afstand van circa 470 meter van het plangebied. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien deze ruime afstand tot het spoor en de barrièrewerking van de tussenliggende bebouwing vormt dit vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat:

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

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

Het plangebied ligt in een woongebied nabij het centrum van Oldenzaal, waar sprake is van een matige functiemenging gezien een aantal (lichte) vormen van bedrijvigheid. Tevens is de Steenstraat een drukke ontsluitingsweg van en naar het centrumgebied. Gelet op voorstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In de omgeving van het plangebied heb je enkele functies of bedrijven die worden genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', te weten:

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Parkeerterrein (Molkenboer (P8))	2	10	20
Detailhandel/zonnestudio (Steenstraat 40)	1	0	6
Commerciële dienstverlening/kantoor (Steenstraat 113)	1	0	15

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de omliggende milieubelastende functies zich op voldoende afstand van het plangebied bevinden. Ter plaatse van de plangebied is daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.2.5.4 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees beleid

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

ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.3.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.3.1.3 *Provinciaal beleid*

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

5.3.1.4 *Beleid waterschap Vechtstromen*

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

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

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

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

In paragraaf 5.3.2 meer over de invullingen in het plangebied omtrent de waterhuishouding.

5.3.1.5 *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2021-2025. De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van de gemeente Oldenzaal is als volgt: De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling. Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het gemeentelijk hemelwaterbeleid voor nieuwbouw als het onderhavige plan als volgt:

- Bij nieuwbouw (gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing) moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen;
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging van de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 60 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen

waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.

- Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen geheel beschikbaar is.
- In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'Korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het waterschap geeft hiermee aan geen bezwaren te hebben tegen voorgenomen ontwikkeling mits de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Er is geen aanvullend vooroverleg met het waterschap noodzakelijk. Het watertoetsresultaat met de standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

5.3.2.3 Waterhuishouding plangebied

De gemeente streeft ernaar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling – geen extra waterberging noodzakelijk. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd. Eventuele maatregelen om hemelwater (vertraagd) af te voeren worden bij de uitwerking van de plannen onderzocht. Gedacht wordt om in het plangebied infiltratievoorzieningen te realiseren. Het plan zal voorzien in de realisatie van een groen dak wat de infiltratie van water bevordert. Met het plan wordt uiteindelijk aangesloten bij een bergingsnorm van 60 mm per

vierkante meter verhard oppervlak. Indien de bergingsnorm niet op eigen terrein geregeld kan worden zal dit volgens het gemeentelijke beleid afgekocht worden.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.4.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied binnen een gebied met een archeologische waarde (zie afbeelding 5.6). Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd.



Afbeelding 5.6 Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart Oldenzaal (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Op basis van deze verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een archeologische waarde. Het toekennen van een archeologische waarde heeft te maken met het feit dat in het plangebied de voormalige buitengracht aanwezig was. Tot 1 meter diep is hier sprake van een verstoorde ondergrond. Als men dieper dan 1 meter de bodem verstoord is bodemonderzoek nodig.

Om te verzekeren dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd alvorens bodemingrepen worden verricht dieper dan 1 meter, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In deze dubbelbestemming is, samengevat, bepaald dat bij het bodemingrepen dieper dan 1 meter een archeologisch onderzoek is vereist. In voorliggend geval worden er geen bodemingrepen uitgevoerd dieper dan 1 meter waardoor er geen archeologisch onderzoek nodig is.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

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

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

5.4.2.2 Situatie plangebied

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke bebouwing aanwezig die negatief kunnen worden beïnvloed als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijnen) op omliggende monumenten en karakteristieke bebouwing. Het gebouw is wel aangemerkt als 'beeldbepalend gebouw'. Echter mag in afwijking van het bepaalde in de voorschriften bij de ter plaatse geldende bestemming, slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd dan wel worden uitgebreid, mits de gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering dan wel uitbreiding:

- a. er mede toe strekt de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers in bestaande toestand te behouden;
- b. overigens voldoet aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming.

Er zullen aanpassingen aan het beeldbepalende gebouw plaatsvinden. Deze aanpassingen zullen echter niet de karakteristieke beeldbepalende vorm wijzigen. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan. Tevens zal de aanduiding 'beeldbepalend' worden overgenomen in het bestemmingsplan om het karakteristiek van het gebouw ook in de toekomst te waarborgen en te behouden.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'landgoederen Oldenzaal' ligt op circa 1,5 kilometer afstand.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van het aspect 'stikstof' zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 van de AERIUS-berekening bijgevoegd. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.5.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand (circa 880 meter) tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

5.5.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Natuurbank Overijssel heeft een effectenbeoordeling opgesteld. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, en grondgebonden zoogdieren en amfibieën bezetten er geen vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats. Mogelijk nestelt er een houtduif in de beuk naast het voormalig kantoorpand. Deze nestlocatie wordt niet negatief beïnvloed bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

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

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd door BJZ.nu en toegevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 24 woningen. Het plan voldoet daarmee aan de definitie van 'een besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig 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 of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Voor de beoogde ontwikkelingen is onderstaande activiteit uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage relevant, namelijk 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of

meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r. plicht.

In voorliggend geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.- beoordeling is uitgevoerd door BJZ.nu en toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.7.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Oldenzaal heeft op 28 november 2018 het 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

De mate van stedelijkheid

De 'mate van stedelijkheid' is mede bepalend voor de parkeernorm. De gemeente Oldenzaal kan getypeerd worden als 'matig stedelijk'.

Gebiedsindeling

Per gebied kan de parkeernorm verschillen. Het zal duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in centra anders is dan in woonwijken. Dit heeft onder anderen te maken met de aard van het gebruik en de al dan niet verkeersaantrekkende werking van voorzieningen. Ook is het zo dat iemand die in het centrum woont gemakkelijker kan kiezen voor een andere manier van vervoer, namelijk fietsen of lopen, dan iemand die elders in de gemeente woont. Daarnaast spelen bebouwingsdichtheid, de locatie van de voorzieningen en kennis van de plaatselijke omstandigheden een rol. Om bovengenoemde redenen heeft CROW gekozen voor een parkeerkengetal gebaseerd op een gebiedsindeling namelijk de indeling naar:

- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

In de bijlage van de Nota parkeernormen is een kaart met de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied ligt in het gebied 'Centrum'.

Minimum en maximum aantal parkeerplaatsen

In CROW publicatie wordt een bandbreedte aangehouden voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Bij de berekening van de gewenste aantallen gaat de gemeente bij uitbreidingsplannen uit van het gemiddelde van 'minimum' en 'maximum'. Bij inbreidingsplannen wordt door de gemeente Oldenzaal gezocht naar een goede balans tussen 'minimum en maximum'.

Parkeernorm bij functieverandering en/of -vergroting

Bij functieverandering is het niet mogelijk om de initiatiefnemer verantwoordelijk te stellen voor eventuele parkeertekorten uit het verleden. Daarom wordt bij functieverandering de berekende parkeereis op grond van de nieuwe functie verminderd met de parkeereis van de laatst actieve functie. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt hier vervolgens bij opgeteld. Voor de omgeving blijft de parkeersituatie dan ongewijzigd. Om dezelfde reden, wordt bij functievergroting uitsluitend voor de uitbreiding een parkeernorm opgelegd. Indien de uitbreiding ten koste gaat van bestaande parkeergelegenheid, dient dit te worden gecompenseerd.

5.7.3 Uitgangspunten

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied in het gebiedstype 'Centrum'.

Op basis van de Nota parkeernormen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) per flat/appartement >80 m² bvo.

Voor de verkeersgeneratie geldt op basis van de CROW publicatie 'Toekomstig parkeren' een kengetal van gemiddeld 6,8 verkeersbewegingen per appartement (koop en huur) per weekdagemaal.

5.7.4 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval worden zeven woonappartementen gerealiseerd. Dit resulteert op basis van het bovenstaande tot een parkeerbehoefte van afgerond 10 parkeerplaatsen. Zoals zichtbaar in afbeelding 3.2, kunnen zeven parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt niet aan de parkeerbehoefte voldaan.

In de gemeentelijke parkeernota is echter opgenomen dat bij functieverandering en/of -vergroting uit mag worden gegaan van een afwijkende parkeernorm. Bij uitsluitend functieveranderingen mag de nieuwe parkeerbehoefte worden gesaldeerd met de bestaande parkeerbehoefte. Indien er ook sprake is van een uitbreiding, dan dient voor de uitbreiding wel te worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering ten behoeve van vijf appartementen en het uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van twee appartementen. Inhoudende dat voor vijf appartementen mag worden gesaldeerd met het bestaand kantoorpand en er dient voor twee appartementen op eigen terrein te worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Saldering parkeerbehoefte (5 appartementen)

Ter plaatse van het plangebied staat in de huidige situatie een kantoorpand (met baliefunctie) met een bruto vloeroppervlak van 690 m². Voor een dergelijke functie geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De parkeerbehoefte van het bestaande kantoorpand bedraagt afgerond 14 parkeerplaatsen.

Indien de vorenstaande parkeerbehoefte wordt gesaldeerd met vijf te realiseren appartementen, ontstaat het volgende beeld: $(1,4 * 5) - 14 = - 7$ parkeerplaatsen.

Gelet op het vorenstaande resulteert de functieverandering van de bestaande bebouwing in een reductie van de parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De parkeerdruk in- en om het plangebied neemt hiermee aanzienlijk af.

Nieuwe parkeerbehoefte (2 appartementen)

Voor de twee te realiseren appartementen die mogelijk worden gemaakt door de bestaande bebouwing uit te breiden dient te worden voorzien in een parkeerbehoefte van $(1,4 * 2)$ afgerond 3 parkeerplaatsen. Deze drie parkeerplaatsen worden ten oosten van het plangebied gerealiseerd.

Resumé

Binnen het plangebied is in de huidige situatie ruimte voor vijf parkeerplaatsen. Dit aantal wordt met de nieuwe situatie vergroot naar zeven parkeerplaatsen.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert per saldo in een reductie van de parkeerbehoefte ter plaatse en voorziet in meer parkeerplaatsen op eigen terrein. Al met al wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied en omgeving sprake is van een verbeterde parkeersituatie.

5.7.5 Berekening verkeersgeneratie

In voorliggend geval worden 7 woonappartementen gerealiseerd. Dit resulteert op basis van bovenstaande uitgangspunten (norm van 6,8) op een aantal van afgerond 48 verkeersbewegingen. In de bestaande situatie dient voor een kantoor (afhankelijk van wel of geen baliefunctie) een norm van 9,6 per 100 m² bvo te worden aangehouden. In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen dus afnemen in vergelijking met de oude kantoorfunctie.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woningen en parkeerplaatsen wordt ontsloten via de rustige Badhuisstraat en de goed ontsloten Steenstraat. Deze beide wegen kan de het aantal verkeersbewegingen op een verkeersveilige verantwoorde manier afwikkelen.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

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

6.1.1 Participatie

Initiatiefnemers heeft omwonende in september 2021 geïnformeerd over de plannen. Naar aanleiding daarvan is het ontwerpbouwplan op een aantal punten aangepast onder andere in het materiaalgebruik, het deels toepassen van geblindeerde ramen, het verplaatsen van ramen naar een andere gevel en een aanpassing in de plattegrond. Het verslag is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

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

6.2.2 Provincie Overijssel

Het conceptbestemmingsplan is als ambtelijk vooroverlegplan aan de provincie aangeboden. De provincie heeft op 22 juli 2022 te kennen gegeven te kunnen instemmen met bestemmingsplan.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

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

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Steenstraat 44" heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.

Voorliggend bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 2	Watertoetsresultaat
Bijlage 3	Stikstofonderzoek
Bijlage 4	Natuurwaarden ecologie
Bijlage 5	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 6	Participatieverslag