

Bestemmingsplan

Kerkstraat 4 t/m 6

Gemeente Oldenzaal

Datum: 26 september 2017
Projectnummer: 110177.01
ID: NL.IMRO.0173.BP05007-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving	5
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	5
2.2	Functionele karakteristiek	6
2.3	Planbeschrijving	7
3	Wijze van bestemmen	9
3.1	Opzet van het plan	9
3.2	Dit bestemmingsplan	10
4	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	12
4.1	Beleid	12
4.2	Milieu	24
4.3	Water	30
4.4	Archeologie - cultuurhistorie	31
4.5	Flora en fauna	32
4.6	Verkeer en parkeren	35
4.7	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Procedure	37
5.1	Overleg	37
5.2	Zienswijzen	37
5.3	Ambtshalve wijzigingen	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Faunaconsult (2012), Flora- en faunaquickscan aan de Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal. Oktober 2012
- Bijlage 2: Geofoxx milieu expertise (2015), Actualisatie quick scan flora en fauna Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal. Kenmerk: 20153342_a1BRF. 18 december 2015
- Bijlage 3: Geofoxx milieu expertise (2017), Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal: Addendum inzake Wet natuurbescherming bij rapport Quickscan flora en fauna (kenmerk 20153342_a1BRF dd 18 december 2015). 18 januari 2017
- Bijlage 4: Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologisch-juridische regeling voor de percelen Kerkstraat 4 t/m 6 in Oldenzaal. Het plan omvat de verbouw van het bestaande pand aan de Kerkstraat 4 t/m 6, waarbij de voorste bebouwingsgrens naar voren komt ten opzichte van de geldende situatie en de hoogte enigszins wordt aangepast. De bebouwing moet ruimte bieden aan detailhandel op de begane grond en zes appartementen en een maisonnette op de eerste en tweede verdiepingen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' aangezien onder andere de daarin opgenomen bebouwingsgrens wordt overschreden. Tevens zijn de in het bestemmingsplan 'Binnenstad' opgenomen bouwhoogtes voor de percelen Kerkstraat 4 t/m 6 destijds foutief vermeld en kunnen met het huidige plan worden hersteld.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt een planologisch kader geboden voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt midden in het historische centrum van Oldenzaal en betreft de percelen Kerkstraat 4 t/m 6.

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied.



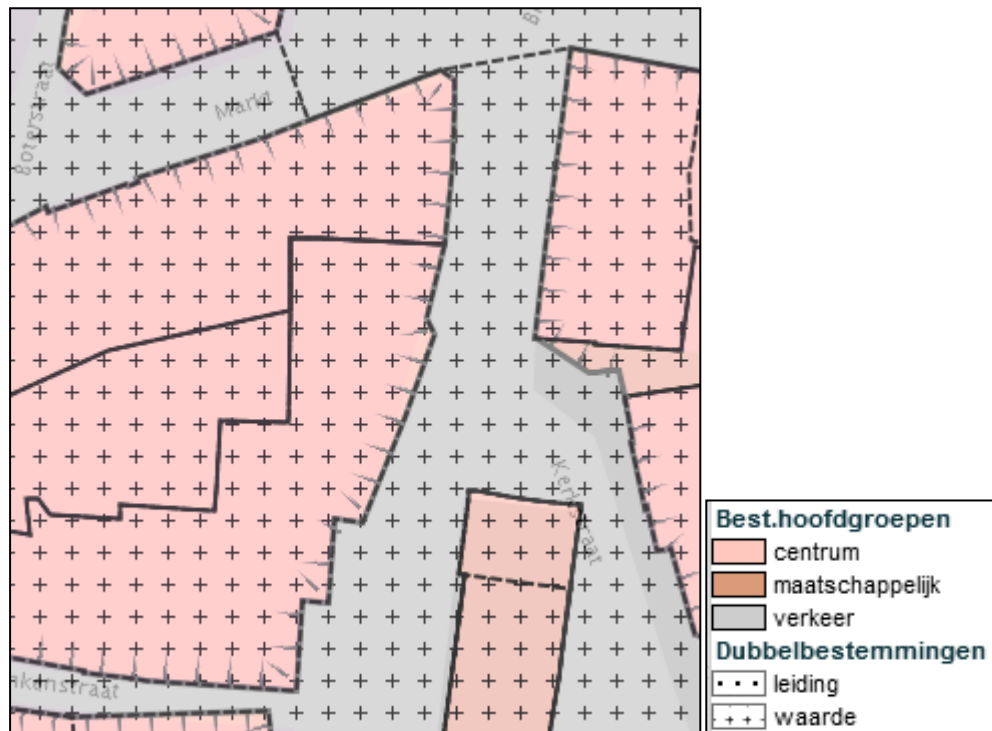
Globale ligging plangebied

Bron: Google Maps

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 28 februari 2011.

De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming Centrum en de dubbele bestemming Waarde - Archeologie. De ontwikkeling aan de Kerkstraat 4 t/m 6 past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' omdat met deze ontwikkeling de geldende bebouwingsgrens wordt overschreden.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 ten slotte, is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Algemeen

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Kerkstraat 4 t/m 6 en ligt in de historische kern van Oldenzaal. De historische kern van Oldenzaal is ontstaan rondom de St. Plechelmusbasiliek, waarop de dichtbebouwde, gebogen straten alle gericht werden. Verscheidene radiale wegen verbinden de basiliek via drie toegangspoorten met het vroegere 'buiten'. De begrenzing van de stad bestond ten tijde van de tachtigjarige oorlog uit een stadsmuur, een binnengracht en een buitengracht voorzien van bastions: de stadswallen. Deze zijn weliswaar allemaal verdwenen, maar de vestingstructuur inclusief hoogteverschillen is nog terug te vinden in het huidige beeld van Oldenzaal.

De huidige bebouwing in het plangebied betreft een voormalig winkel-/kantoorpand alsmede een maisonnette op de verdieping. Op onderstaande foto's is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Foto's huidige situatie plangebied

bron: Google Maps 2012

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Het historische centrum van Oldenzaal is door de concentratie van commerciële en openbare functies het levendige hart van de gemeente. De bebouwing en de open ruimten vormen de ruggengraat van het stadscentrum. De smalle, gebogen straten worden afgewisseld door drie pleinen: de intieme Groote Markt (een gemeentelijk monument) en de grootschaliger Ganzenmarkt en Plechelmusplein met de forse bebouwing van het stadhuis en de St. Plechelmusbasiliek. De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal.

De gebogen, afwisselende gevelwanden geven een gevarieerd beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, waarbij de afzonderlijke panden de wisselende rooilijn volgen en zich oriënteren op de straat. De gemiddelde gevelbreedte van 8 meter wordt bepaald door de oorspronkelijke smalle percelen.

De individuele bebouwing kenmerkt zich over het algemeen door een verticale gevel-opbouw van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. De eenheid die door deze diversiteit ontstaat wordt gezien als waardevol, waarbij de smalle, individuele gevels moeten worden gekoesterd. De gevels zijn veelal uit baksteen in aardkleuren opgetrokken; voor de daken zijn rode of grijze gebakken pannen of leien gebruikt.

De huidige bebouwing aan de Kerkstraat 4-6 bestaat uit twee en drie bouwlagen met een plat dak. Deze bebouwing past qua architectuur niet bij de omliggende bebouwing van de historische kern van Oldenzaal. Immers de bebouwing heeft een plat dak en heeft geen kap en daklijsten. Ook heeft de bebouwing geen dak met rode of grijze pannen of leien.

2.1.3 Verkeerstructuur

De binnenstad wordt ontsloten via de wegen Nieuwstraat/Tulpstraat en de Beatrixstraat/Bleekstraat. Deze wegen verbinden het centrum met de overige delen van Oldenzaal en de belangrijke N342.

Het centrum van Oldenzaal is autoluw, met uitzondering van het bestemmingsverkeer dat moet laden en lossen en fietsers.

Het plangebied wordt ontsloten op de Kerkstraat. De Kerkstraat is een smalle twee richtingsstraat en komt uit op de Groote Markt.

2.1.4 Groenstructuur

In de binnenstad van Oldenzaal is veel aandacht voor groenvoorzieningen. De bomen, heesters, gras in de Singel en de van oudsher belangrijke linden rondom de St. Plechelmusbasiliek, de bomenstructuur van de Ganzenmarkt en het groen rondom de Paradijsstraat en de Kerkstraat zijn bepalend voor het groene beeld van het centrum.

Het plangebied Kerkstraat 4 t/m 6 is geheel bebouwd en er is geen groen aanwezig.

2.2 Functionele karakteristiek

In het centrum van Oldenzaal bestaat een grote verscheidenheid aan functies. Het betreft functies zoals woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, bedrijvigheid en openbare ruimte.

De bebouwing op de percelen Kerkstraat 4 t/m 6 betreft een voormalig winkel-/kantoorpand op de begane grond. Op de verdiepingen bevinden zich kantoorruimte en een maisonnette.

2.3 Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en heeft als doel het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' te herzien.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de verbouw van het bestaande kantoorpand aan de Kerkstraat 4 t/m 6. De nieuwe bebouwing gaat ruimte bieden aan detailhandel op de begane grond en zes appartementen alsmede één maisonnette op de eerste en tweede verdieping.

De appartementen en de maisonnette zijn gelegen op de eerste, tweede en derde verdiepingen. De appartementen en de maisonnette hebben allen een ruim dakterras aan de achterzijde van de bebouwing. Op de begane grond aan de Kerkstraat zijn de entree en het trappenhuis van de appartementen en de entree van de maisonnette. Op de begane grond van de bebouwing is tevens ruimte voor detailhandel. In de kelder magazijnen voor de detailhandel en een fietsenkelder en bergingen voor de bewoners van de appartementen.

Het nieuwe complex bestaat uit 4 bouwlagen waarbij de bovenste laag in een kap is uitgevoerd. De maximale bouwhoogte is 13,5 m. Aan de achterzijde is de maximale bouwhoogte begrensd tot deels 10,5 m, deels 11 m. De nieuwe uitstraling van het pand aan de Kerkstraat 4 t/m 6 past beter in de omgeving en het karakter van de bebouwing in de binnenstad. De hoogte van de bebouwing, het gebruik van de kap met daklijsten en de verticale geleding met hoge plint op de begane grond (etalages) sluiten aan op de bebouwing in de omgeving. Bovendien is er sprake van een verspringende rooilijn en een verscheidenheid in architectuur waardoor de individualiteit van het pand wordt benadrukt.

Er wordt gestreefd naar samenhang en continuïteit van het huidige bebouwingsbeeld, waarbij de complexen De Parel en Boven de Gracht aan de Ganzenmarkt als referentiebeeld dienen.



Ontwerp gevels Kerkstraat 4-6, Oldenzaal

Bron: THERO Huisvesting- & Bouwmanagement BV, 02-02-2016



*Situatie 1943 vanuit Grote Markt richting Kerkstraat
Bron: gemeente Oldenzaal*



*Impressie van de nieuwe situatie vanuit Grote Markt richting Kerkstraat
Bron: Schlichter NVM Makelaars, TIMA X 3D.nl*

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 *Inleiding*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de bestemmingen die in het plan is opgenomen.

3.1.2 *Planmethodiek*

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene wijzigingsregels en overige regels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotregels behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

3.2 Dit bestemmingsplan

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Centrum

De bestemming 'Centrum' is bedoeld voor diverse functies binnen het plangebied zoals: detailhandel, dienstverlening, bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, wonen, kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Het gebruik van de

commerciële ruimten is alleen toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat de kelder ook gebruikt kan worden als magazijnruimte.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. Zij worden afgedekt met een kap met een minimale dakhelling. Ook is de nokrichting opgenomen in de bouwregels. De bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt voor het gehele plangebied en is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn uitsluitend toegestaan na afwijking en indien door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

In enkele gevallen is geen afwijking nodig voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Het betreft bijvoorbeeld bebouwing met een oppervlakte kleiner dan 50 m².

3.2.2 Algemene regels

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

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

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

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

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

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

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

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

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

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Naast de nationale belangen wordt zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd.

Onderhavig plan betreft geen nationaal belang. Met het plan is wel sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan voldoet aan een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, immers de locatie Kerkstraat 4 t/m 6 is een vorm van herstructurering in het stedelijk gebied van Oldenzaal.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

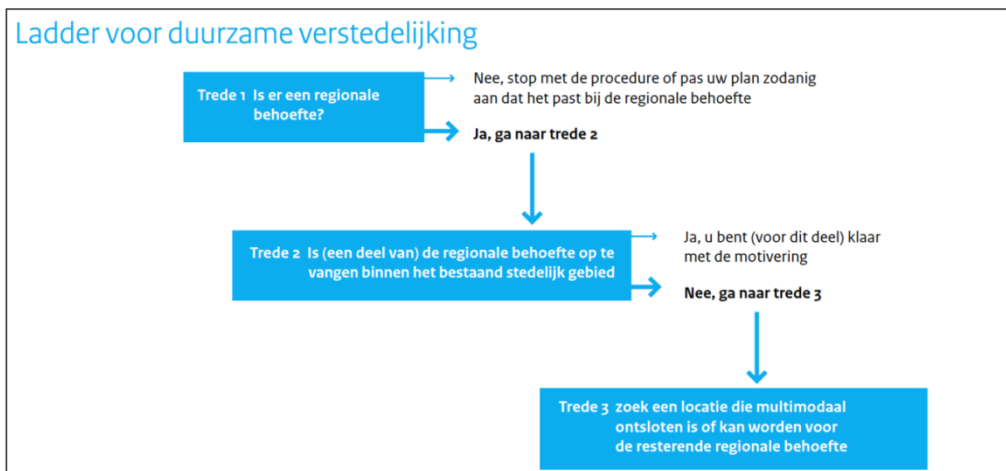
- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.



Volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient voor het toepassen van de ladder sprake te zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Blijkens de Handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking vallen onder 'overige stedelijke voorzieningen' onder meer alle accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur en indoor sport en leisure.

Onderhavige planontwikkeling dient, op basis van het beperkte aantal appartementen, de geringe overschrijding van het bouwvlak waar in de huidige situatie reeds detailhandel is toegestaan en conform vaste jurisprudentie niet te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. De ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

Conclusie

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn, behoudens de 'Ladder voor verstedelijking' niet van toepassing op onderhavig plangebied. Ten aanzien van de 'Ladder voor verstedelijking' is het van belang te constateren dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte op een goede bereikbare inbreidingslocatie. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

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

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord

beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

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

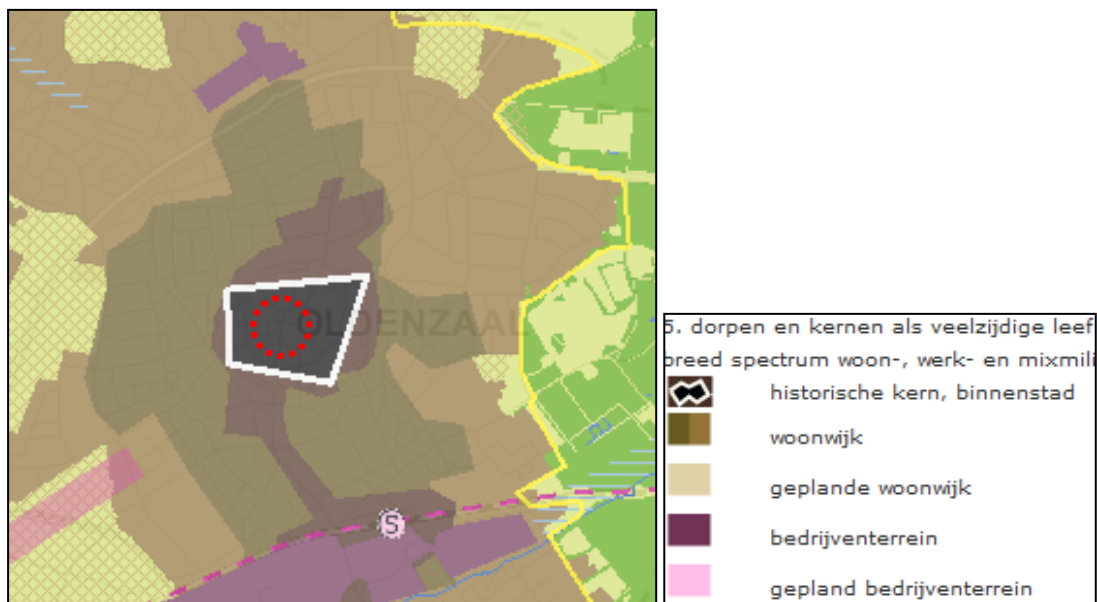
De gebiedskenmerken spelen dus een belangrijke rol. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Daarnaast heeft de provincie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

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

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

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

Op de navolgende figuur is het ontwikkelingsperspectief weergegeven.



Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving met aanduiding plangebied (rood stippenlijn)

bron: provincie Overijssel

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

Conclusie

De verbouwing van het pand Kerkstraat 4 t/m 6 in de historische kern van Oldenzaal past binnen het beleid van de Omgevingsvisie. Met de verbouwing wordt de kwaliteit van de binnenstad door herstructurering, die zich qua architectuur beter voegt in de omgeving dan de huidige bebouwing, vergroot. Met het bouwplan wordt recht gedaan aan het historische karakter van de omgeving.

Omgevingsverordening

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

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt aan de Kerkstraat 4 t/m 6 in de binnenstad van Oldenzaal een voormalig kantoorpand verbouwd. In de nieuwe bebouwing wordt woningbouw en detailhandel mogelijk gemaakt.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande woongebieden. De SER- ladder is hierbij van belang. De SER-ladder is erop gericht dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties allereerst moet plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied als daar nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Door de verplichte afstemming met buurgemeenten wordt ervoor gezorgd dat de toepassing van de SER-ladder in breder verband wordt geplaatst dan de schaal van de individuele gemeenten.

Wat betreft detailhandel is opgenomen dat de binnensteden het hart van Overijsselse steden en regionale centra vormen. De kwaliteit van de binnensteden bepaalt de identiteit en het imago van de steden, maar ook de mate waarin Overijssel als geheel als aantrekkelijke en dynamische economische en culturele regio wordt gezien. De bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra draagt bij aan het creëren van aantrekkelijke winkelomgevingen en is belangrijk voor de aantrekkingskracht van binnensteden als woon/werklocaties en recreatieve bestemmingen.

Conclusie

De verbouwing van het bestaande pand Kerkstraat 4 t/m 6 in de binnenstad van Oldenzaal past binnen de omgevingsverordening. Met de ontwikkeling wordt de kwaliteit van de binnenstad van Oldenzaal verbeterd. De woningbouw op deze locatie past binnen de SER-ladder, immers er is sprake van woningbouw in bestaande bebouwing. Detailhandel en woningbouw zijn passende functies in de binnensteden.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel "Natuurlijk wonen in Twente". De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. In 2015 zijn op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt. Deze bestuursovereenkomst wordt begin 2016 ondertekend. In het programmeringsdocument Twente is de regionale woonprogrammering opgenomen. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen. De provincie zal de regionale woonvisie verankeren in de provinciale Omgevingsvisie (2016).

Het voorgenomen plan aan de Kerkstraat 4-6 past binnen de Woonvisie Twente, de regionale woonprogrammering en gelet op het aantal van zes woningen op een inbreidingslocatie naadloos in de woonafspraken met de provincie.

Stadsvisie 2025

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

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling aan de Kerkstraat 4 t/m 6 past binnen de Stadsvisie 2025. Met de verbouwing van de panden wordt ruimte geboden aan woningbouw en detailhandel. De leef- en woonkwaliteit in de binnenstad van Oldenzaal wordt met de nieuwe ontwikkeling versterkt. Passende nieuwbouw draagt eveneens bij aan de sfeer en beleefbaarheid van de binnenstad.

Masterplan Binnenstad Oldenzaal

Het Masterplan Binnenstad is een visie op de toekomst en is leidend voor plannen in de binnenstad. De Oldenzaalse binnenstad verkeert aan de vooravond van een ontwikkelingsfase. Teneinde een aantrekkelijke binnenstad te bieden aan bewoners, ondernemers en bezoekers, vraagt de ontwikkeling van de binnenstad om een zorgvuldige afstemming en inpassing.

Het centrum van Oldenzaal is levendig door de verschillende functies die het kent en de vele initiatieven die er worden ontplooid. Monumenten en musea, horeca- en winkelaanbod, bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn onder meer van invloed op de totale beleving. De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad vraagt daarom nadrukkelijk aandacht.

Conclusie

Onderhavig plangebied is op de Masterplankaart aangewezen als gebied voor zakelijke dienstverlening, detailhandel en wonen op verdieping. De ontwikkeling van het plangebied en de beoogde functie van de nieuwbouw past binnen deze aanduiding binnen het Masterplan. De ontwikkeling aan de Kerkstraat 4 t/m 6 is de eerste particuliere investering binnen het Masterplan Binnenstad en toont aan dat er vanuit particulier opdrachtgeverschap interesse is voor de ontwikkeling van de binnenstad.



Masterplankaart met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn)
bron: gemeente Oldenzaal, 2009

Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan vastgesteld. Het mobiliteitsbeleidsplan is een dynamisch beleidsinstrument dat in beginsel een visie geeft voor de komende 6 à 10 jaar met een doorkijk tot circa 2025. Het is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen wordt vastgelegd.

Parkeren

De ambitie met betrekking tot parkeren is om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken optimaal te waarborgen.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er ruim voldoende reservecapaciteit aan parkeergelegenheid beschikbaar is en dat bij een evenwichtig parkeerbeleid een door de gemeente te realiseren parkeergarage in de komende 5 à 10 jaar niet noodzakelijk is. Daarnaast heeft een in 2008 uitgevoerd parkeeronderzoek opnieuw uitgewezen dat er

geen parkeerprobleem is in de binnenstad en gelet op de ontwikkelingen van de laatste jaren, de resultaten van het in 2010 verrichte parkeeronderzoek en de verkeersprognoses voor 2020, wordt dat ook niet verwacht gedurende de komende 5 à 10 jaar.

Bij bouwplannen voor nieuwe woonwijken en overige nieuwe functies dienen de parkeerkencijfers (normen) uit de uitgave 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van de CROW (landelijk kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) uit 2012 te worden toegepast, dan wel nieuwere parkeerkencijfers zodra deze worden gepubliceerd door het CROW (of vergelijkbare instantie).

Conclusie

In paragraaf 4.6 is nader aandacht besteed aan het aspect verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte van voorliggend plan geen uitbreiding van de parkeercapaciteit ten opzichte van de huidige planologische situatie vraagt. Het plan is daarmee in overeenstemming met het mobiliteitsbeleid.

Structuurvisie Oldenzaal

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Met deze structuurvisie slaat de gemeente Oldenzaal een nieuwe weg in. Zij wil initiatiefnemers en ondernemers meer ruimte geven hun plannen en dromen te verwezenlijken. Uiteraard wel in onderling overleg en op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal ten goede komt. In een interactief proces met mensen van binnen en buiten Oldenzaal zijn vier strategische ingrepen in de stad bepaald:

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

Binnen het vergroten van het stedelijk kerngebied valt het grootste deel van de projecten waaraan de komende jaren wordt gewerkt. De projecten zijn verdeeld onder Historische Binnenstad en Stationsomgeving.

Versterken historische binnenstad.

Het historische karakter van de binnenstad en het brede aanbod van voorzieningen is een onderscheidende waarde voor Oldenzaal. Naast een aanpak van gebouwen en openbare ruimte ligt de nadruk op programmatische vernieuwing om leegstand tegen te gaan en routes te activeren. Het tegengaan van leegstand kan door ruimte voor nieuwe functies, doelgroepen, experimenten en tijdelijke programma's. Kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers. Daarnaast ligt de focus in het stedelijk kerngebied op het concentreren van detailhandel in de historische binnenstad.

Conclusie

Onderhavig plan sluit goed aan bij de gemeentelijke structuurvisie waarbij leegstand wordt voorkomen door het toevoegen van nieuwe functies aan een bestaand pand. Daarnaast is het toevoegen van detailhandel op de begane grond passend binnen de visie om dergelijke voorzieningen te concentreren in de historische binnenstad.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

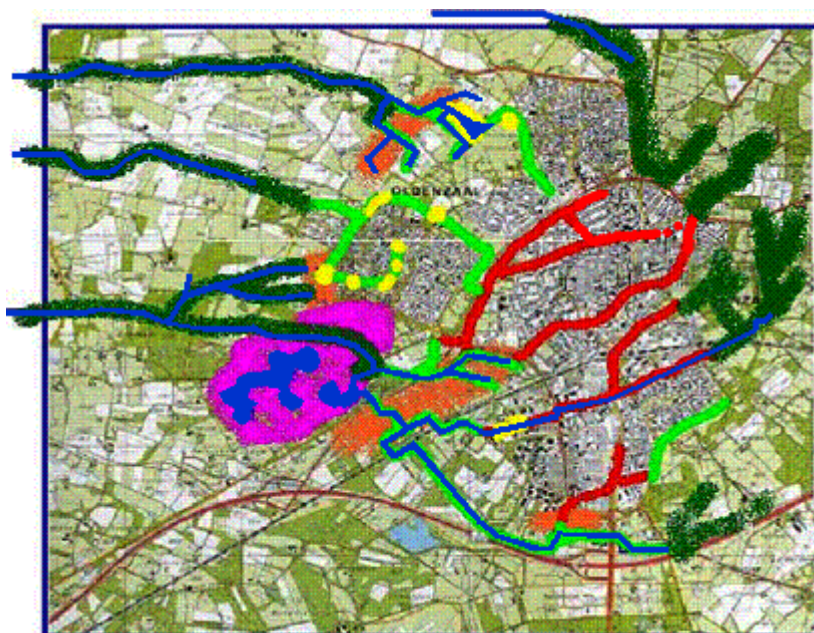
De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

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

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

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast. Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten

komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

Conclusie

De ontwikkeling aan de Kerkstraat 4 t/m 6 betreft de herstructurering van bestaand bebouwd gebied. In de huidige situatie is er geen sprake van wateroverlast of andere waterhuishoudkundige problemen. Er kan worden aangesloten op de huidige riolering. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de waterhuishouding van het gebied.

Welstandsnota 2012 gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, wijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied “stadscentrum”.

Stadscentrum

De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal.

Het centrum is één totaal, maar qua sfeer en aard van de bebouwing is er een fijnere verdeling te maken in de Historische Kern, Singelpark en Centrumrand.

Het karakteristieke fijnmazige karakter van het stratenpatroon en de verkaveling en afwisseling van dak- en nokhoogte zijn kenmerkend.

Historische Kern

De smalle, gebogen straten worden afgewisseld door pleinruimtes: de intieme Groote Markt en de grootschaliger Ganzenmarkt/Plechelmusplein met kloeke bebouwing. De gebogen, afwisselende gevelwanden geven een variërend en verrassend beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, waarbij de individuele, smalle panden de wisselende rooilijn volgen en zich oriënteren op de straat. Er is een verticale gevelopbouw van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. Gebouwen zijn rijk gedecoreerd, gevels bestaan uit baksteen in aardkleuren, afgedekt met rode of grijze gebakken pannen of leien.

In de welstandsnota zijn enkele gebiedscriteria en reclamecriteria opgenomen. Deze criteria voor het stadscentrum zijn op het Masterplan Binnenstad Oldenzaal afgestemd. Onder andere het toepassen van een kapvorm is verplicht in de historische kern, de bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm en daarnaast dient er een variatie in gebouwhoogte, goothoogte, noghoogte en kapvorm plaats te vinden.

Conclusie

Met de verbouwing van het pand aan de Kerkstraat 4-6 wordt de ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum versterkt. In plaats van het huidige platte dak is gekozen voor een dak met een kap en daklijsten en een verticale geleding met hoge plint op de begane grond (etalages). Daarnaast is er, evenals bij de overige omliggende bebouwing, sprake van een verspringende rooilijn waarbij de gebouwen zich richten op de straat.

De uitstraling van de beoogde nieuwbouw sluit daarmee aan bij het karakter van de historische bebouwing in de binnenstad.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het plangebied maakt deel uit van een 30 km/uur gebied. In de nabije omgeving van het plangebied ligt geen spoorweg. Uitgaande van een etmaalintensiteit op de Kerkstraat van minder dan 1.000 mvt/ etmaal kan ervan worden uitgegaan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er in het kader van deze bestemmingsplanherziening geen akoestisch onderzoek naar (spoor-) wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

4.2.2 Bodem

In een bestemmingsplan moet gemotiveerd worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Op basis van historische informatie, beschikbare bodemonderzoeken en eventueel de bodemkwaliteitskaart, kan een inschatting worden gemaakt of de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik/functie en/of dat dit mogelijk wordt gemaakt door middel van het nemen van maatregelen. Indien de bodemkwaliteit risico's (hu-maan) met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de herziening van het bestemmingsplan om bepaalde nieuwe functies toe te staan geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerd of weggenomen door sanering.

Voor zover uit historische informatie bekend is hebben binnen het plangebied geen bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. Wel hebben in de openbare weg aan de oostzijde van het plangebied twee ondergrondse huisbrandolietanks gelegen. Eén tank is in 1993 gesaneerd tijdens een actie tankslag. Deze tank is toen niet verwijderd maar is gereinigd en afgevuld met zand. In 2009 is de tweede tank aangetroffen tijdens voorbereidende werkzaamheden voor de herinrichting (ook ondergronds) van het gebied Plechelmusplein en Kerkstraat. De vondst van deze tank gaf aanleiding voor het uitvoeren van een indicatief bodemonderzoek. In zowel grond als grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Beide tanks zijn

bij de uiteindelijke ondergrondse herinrichtingswerkzaamheden van de Kerkstraat in november 2012 verwijderd.

Het plan omvat de verbouw van het bestaande pand waarbij de voorste bouwgrens naar voren komt ten opzichte van de huidige situatie. Onder het pand is momenteel een kelder aanwezig. Deze kelder blijft intact en wordt niet vergroot.

Op basis van bovenstaande informatie wordt geen dusdanige bodemverontreiniging binnen het plangebied verwacht welke een risico kan vormen voor het beoogde gebruik. Ook wordt geen spoedeisend geval van bodemverontreiniging vermoed. De conclusie is dan ook dat de bodemkwaliteit geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming.

4.2.3 Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een gemengd gebied (het betreft immers een centrumlocatie). De directe nabijheid van het plangebied wordt gekenmerkt door detailhandel en dienstverlening op de begane grond en woningen op de verdiepingen. De nieuwe functie komt hiermee overeen en is derhalve inpasbaar zonder dat omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Anderzijds ligt de nieuwe functie niet binnen de hindercirkel van omliggende bedrijvigheid.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te

worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Conclusie

Het plan betreft de verbouw van een bestaand pand waar in de huidige situatie reeds woningen, een winkel- en kantoorfunctie in is gevestigd. In de nieuwe situatie blijven deze functies gehandhaafd, met dien verstande dat de (gedeeltelijke) kantoorfunctie op de verdiepingen nu vervangen worden door de woonfunctie.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Vanwege de kleine omvang van het project is voor deze ontwikkeling een nader onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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

4.2.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Het ministerie van I & M coördineert het overheidsbeleid voor externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- 1 inrichtingen;
- 2 vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- 3 vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit of bepaalde Wabo-besluiten, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het Bevi van toepassing.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen,

met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hier geldt eveneens een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico alsmede een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan geeft de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

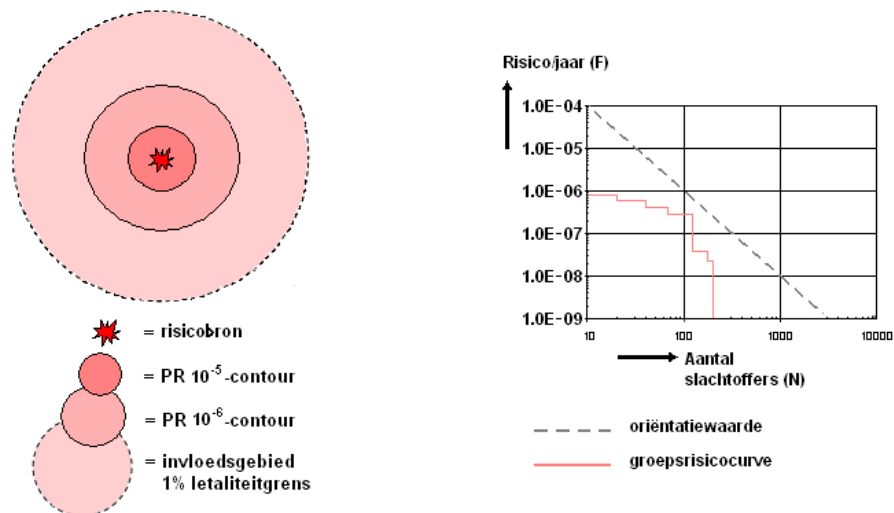
Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fNcurve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

In het Bevi en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

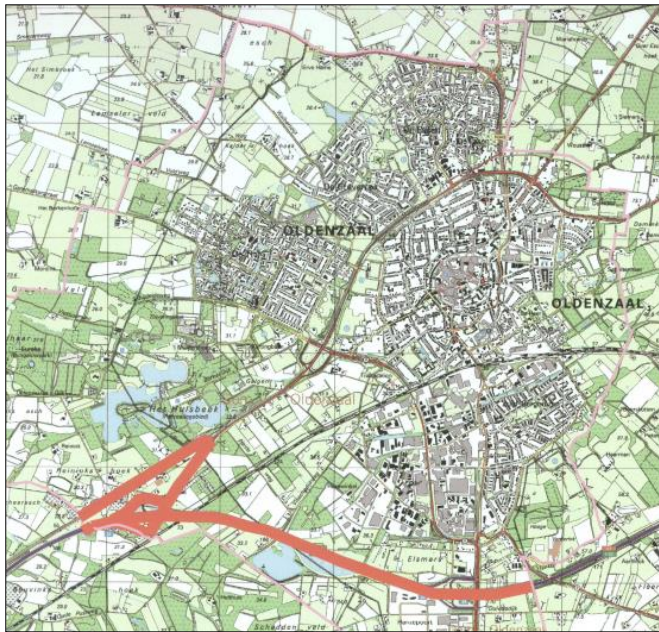
Stationaire bronnen in het plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Overijssel bevinden zich geen stationaire bronnen met risicovolle activiteiten in en om het plangebied. In het centrum van Oldenzaal vindt echter wel tweemaal per jaar een groot evenement plaats, te weten het Twentse Carnaval en Boeskool is Lös. Op de risicokaart is dit gebied daarom aangegeven waar het risico 'paniek in menigten' voorkomt.

Gezien het feit dat de organisatie van deze evenementen via de Algemene Plaatselijke Verordening wordt geregeld, vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden.

Uitsnede provinciale risicokaart met aanduiding plangebied (rood)
bron: risicokaart.nl



Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal

bron: www.oldenzaal.nl

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

Er lopen daarnaast geen spoorwegen, vaarwegen, gasleidingen of hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied, deze hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

4.3 Water

4.3.1 *Beleid waterschap Regge en Dinkel*

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

4.3.2 Situatie plangebied

De komende 10 jaar zullen in de binnenstad van Oldenzaal enkele riolen vervangen moeten worden. Zo wordt het bestaande gemengde riool aan de Kerkstraat nog dit jaar vervangen door een gescheiden riool. Dit zijn activiteiten die kunnen plaatsvinden binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding. Ook staat dit bestemmingsplan deze activiteit niet in de weg. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

Binnen het plangebied komt geen open water voor in de vorm van vijvers of watergangen, die vanwege hun omvang en/of relevantie zijn voorzien van een waterbestemming.

De ontwikkeling aan de Kerkstraat 4 t/m 6 betreft uitsluitend een herstructurering van bestaande bebouwing. Er kan te zijner tijd worden aangesloten op de nieuwe riolering. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de waterhuishouding van het gebied.

4.4 Archeologie - cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8^e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd¹.

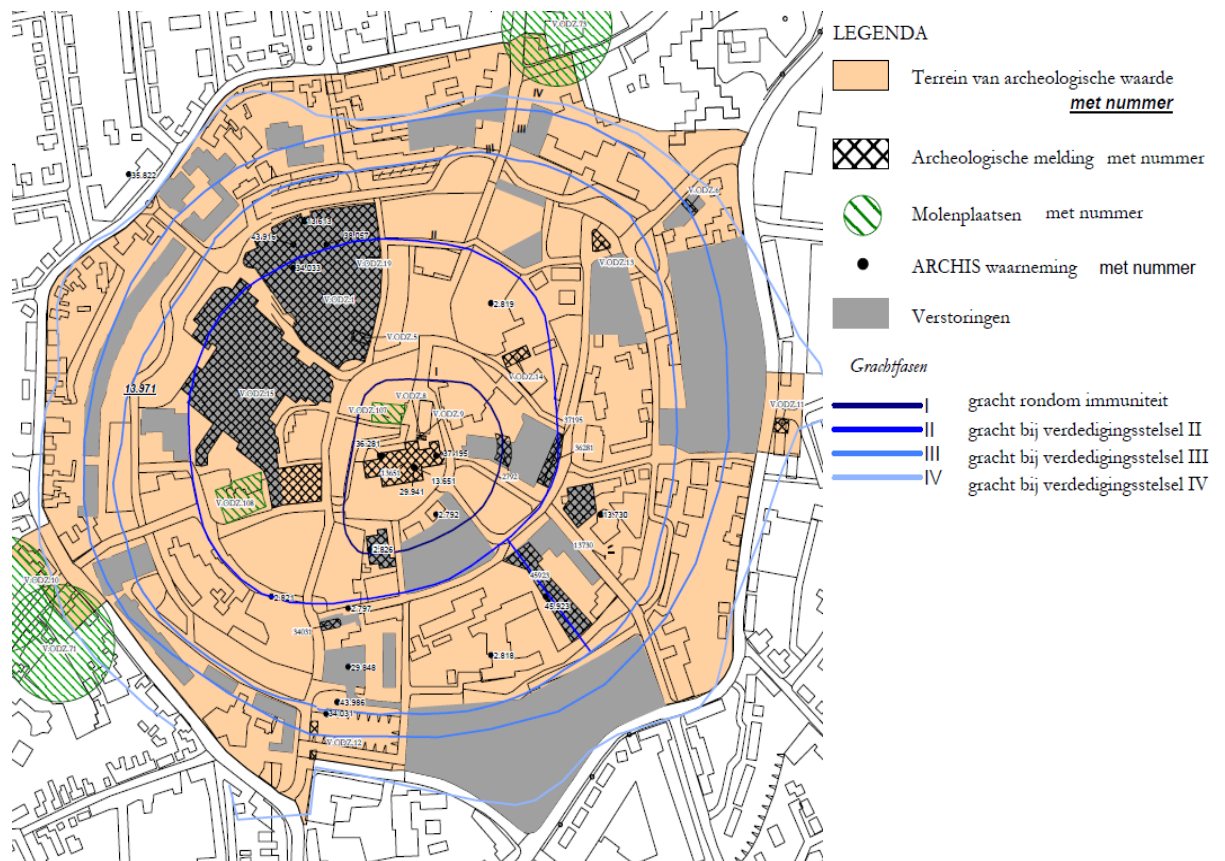
De gemeente Oldenzaal beschikt over de Archeologische Beleidsadvieskaart. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal een archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Het ontheffingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten is 250 m² voor terreinen met een hoge archeologische verwachting.

Het bouwplan heeft uitsluitend betrekking op een herstructurering van de panden aan de Kerkstraat 4 t/m 6 en er worden geen gronden geroerd welke in de huidige situatie nog niet geroerd zijn. Het pand is momenteel reeds onderkelderd en de kelder wordt niet vergroot.

Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

¹ Inventarisatie werkgroep stadskernonderzoek (Poldermans) Stadskern van Oldenzaal.



Archeologische waarnemingen en onderzoeken in de binnenstad
bron: gemeente Oldenzaal, 2006

4.4.2 Cultuurhistorie

Oldenzaal heeft een groot aantal waardevolle panden. In de stad zijn negentien rijksmonumenten aanwezig (waaronder twee archeologische monumenten) en 30 gemeentelijke monumenten. Dit cultuurhistorische erfgoed geeft een goed beeld van de ontwikkeling van de stad. De bescherming van een monumentale status, en de eventuele beperkingen die dit oplevert, is geregeld in de Monumentenwet. Dit gaat boven de regels van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten. Het aspect Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn.

Het plangebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het plangebied is ook niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet van toepassing.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1988, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daartoe dient per 1 januari 2017 bij ruimtelijke ingrepen getoetst te worden aan het gestelde in deze nieuwe wet.

Quickscan flora en fauna

Door Faunaconsult is in oktober 2012 een quick scan flora en fauna² uitgevoerd. Ten aanzien van de mogelijke effecten van het plan wordt daarin het volgende geconcludeerd.

Effecten op algemeen beschermde zoogdieren

Door de verbouwing van het bestaande gebouw zullen mogelijk enkele vaste rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende beschermde zoogdieren verdwijnen. De nieuwe gebouwen zullen deze functie op termijn weer overnemen.

Effecten op vogels

Doordat het plangebied ongeschikt is als broedhabitat, zijn er geen negatieve effecten op vogels te verwachten. Er hoeft bij de verbouwing daarom geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Effecten op EHS, Natura 2000-gebied en Nationaal Landschap

De EHS en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' liggen op een grote afstand (respectievelijk circa 870 meter en 1,3 km) van het plangebied; bovendien bevinden zich vele huizen tussen het plangebied en deze beschermde gebieden. Negatieve effecten op deze gebieden zijn daarom niet te verwachten.

In het plangebied bevinden zich geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde dier- en plantsoorten, zodat er ook geen negatieve effecten op Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente' zijn te verwachten.

Wat betreft de consequenties vanuit de wet- en regelgeving worden de volgende conclusies getrokken.

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

² Faunaconsult (2012), Flora- en faunaquickscan aan de Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal. Oktober 2012.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing.

Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente' zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Actualisatie quickscan flora en fauna

Door Geofoxx is in december 2015 de in 2012 uitgevoerde quickscan flora en fauna geactualiseerd³. Omdat er in het kader van de in 2012 uitgevoerde quickscan reeds naar de omgeving is gekeken heeft het onderzoek van Geofoxx zich gericht op het veldbezoek. Het doel van het onderzoek was vaststellen of de locatie wel of niet wordt gebruikt door streng beschermde soorten.

Resultaat veldinspectie

De veldinspectie heeft plaatsgevonden op donderdag 3 december 2015. Daarbij is het pand ook inpandig geïnspecteerd. Tijdens de inspectie zijn geen (sporen van) beschermde soorten op de locatie aangetroffen. Er zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen (ligging in binnenstad, geen spouwmuur, plat dak). Er zijn geen sporen van steenmarter of exemplaren van beschermde muurplanten aangetroffen. Er zijn geen vogelnesten op of in het pand aangetroffen.

Wet natuurbescherming

Door Geofoxx is in januari 2017 een memo⁴ opgesteld als gevolg van de inwerking-treding van de Wet natuurbescherming. Deze memo wordt als addendum gebruikt bij de in december 2015 uitgevoerde actualisatie van de quickscan flora en fauna. De memo constateert dat er aangaande soortenbescherming weinig is veranderd onder de nieuwe wet, aangezien de soortenlijst van beschermde flora en fauna slechts licht is gewijzigd. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet geschikt is als leefgebied voor onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten waardoor er voor de voorgenomen ontwikkeling verder geen aandachtspunten zijn vanuit de Wet natuurbescherming.

³ Geofoxx milieu expertise (2015), Actualisatie quick scan flora en fauna Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal. Kenmerk: 20153342_a1BRF. 18 december 2015.

⁴ Geofoxx milieu expertise (2017), Kerkstraat 4-6 te Oldenzaal: Addendum inzake Wet natuurbescherming bij rapport Quickscan flora en fauna (kenmerk 20153342_a1BRF dd 18 december 2015). 18 januari 2017.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op de locatie geen streng beschermde soorten voorkomen. Daarmee zijn de resultaten van voorgaand onderzoek (2012) geactualiseerd. Er zijn geen aandachtspunten voor de voorgenomen ontwikkeling vanuit de Flora- en faunawet. Deze conclusie blijft ongewijzigd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor dit plan.

De quick scan flora en fauna, alsmede de actualisatie en de memo Wet natuurbescherming, zijn opgenomen in de bijlagen.

4.6 Verkeer en parkeren

Ten aanzien van het aspect 'verkeer en parkeren' kan worden gesteld dat de verbouw van het bestaande pand geen nadelige invloed heeft op de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse. Feitelijk is er uitsluitend sprake van een netto toevoeging van woningen ter vervanging van kantoorruimte op de verdiepingen. De overige functies blijven ongewijzigd. In de binnenstad van Oldenzaal is het voor bewoners mogelijk om in aanmerking te komen voor een parkeervergunning.

Bezoekers van functies in de binnenstad kunnen parkeren ter plaatse van de openbare parkeergelegenheden.

In het onderstaande is een uiteenzetting opgenomen van de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte als gevolg van de functie van het pand Kerkstraat 4-6

Bestaande parkeerbehoefte

Kantoor met baliefunctie $630 \text{ m}^2 + 240 \text{ m}^2$ magazijnruimte = 870 m^2 bvo
1 maisonnette

Parkeernorm CROW: kantoor met baliefunctie 3,3 per 100 m^2 bvo

Behoefte: $8,7 \times 3,3 = 28,7$ parkeerplaatsen
 $1 \times 1,7 = 1,7$ parkeerplaats

Bestaande situatie: 31 parkeerplaatsen

Nieuwe parkeerbehoefte

Winkelruimte $330 \text{ m}^2 + 170 \text{ m}^2$ magazijnruimte = 500 m^2 bvo

Parkeernorm CROW: winkel 3,8 per 100 m^2 bvo
wonen 1,7 per woning

Behoefte: $5 \times 3,8 = 19$ parkeerplaatsen
 $7 \times 1,7 = 12$ parkeerplaatsen

De totale behoefte in de toekomstige situatie bedraagt 31 parkeerplaatsen.

Bovenstaande berekening van de parkeerbehoefte toont aan dat voorliggend plan geen substantiële uitbreiding van de parkeercapaciteit vraagt.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald en zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten. Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Indien de vooroverlegpartners een reactie geven op het concept ontwerpbestemmingsplan worden deze in deze paragraaf weergegeven.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kerkstraat 4-6' heeft vanaf 12 april 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- het schrappen van de zinsnede 'met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op hoekpanden' in artikel 3.2.1 onder e van de planregels;
- het schrappen van artikel 3.3 onder b van de planregels
- het schrappen van artikel 8 van de planregels.

Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Indien er naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen ook ambtshalve wijzigingen op dit bestemmingsplan worden gegeven, worden deze in deze paragraaf opgenomen.