

Bestemmingsplan De Nieuwe Post, Oldenzaal

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Bestemmingsplan
“De Nieuwe Post, Oldenzaal”*

Plannaam: “De Nieuwe Post”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP05010
Plantype: Bestemmingsplan



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | 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	10
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	12
4.1	INLEIDING.....	12
4.2	OPZET VAN DE REGELS	12
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	13
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	14
5.1	BELEID.....	14
5.2	MILIEU	24
5.3	WATER.....	30
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.5	ECOLOGIE.....	33
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
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	41
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 3	WATERTOETS.....	43
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH PROEFSLEUVENONDERZOEK	44
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	45
BIJLAGE 6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	46
BIJLAGE 7	MEMO INLOOPAVOND.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

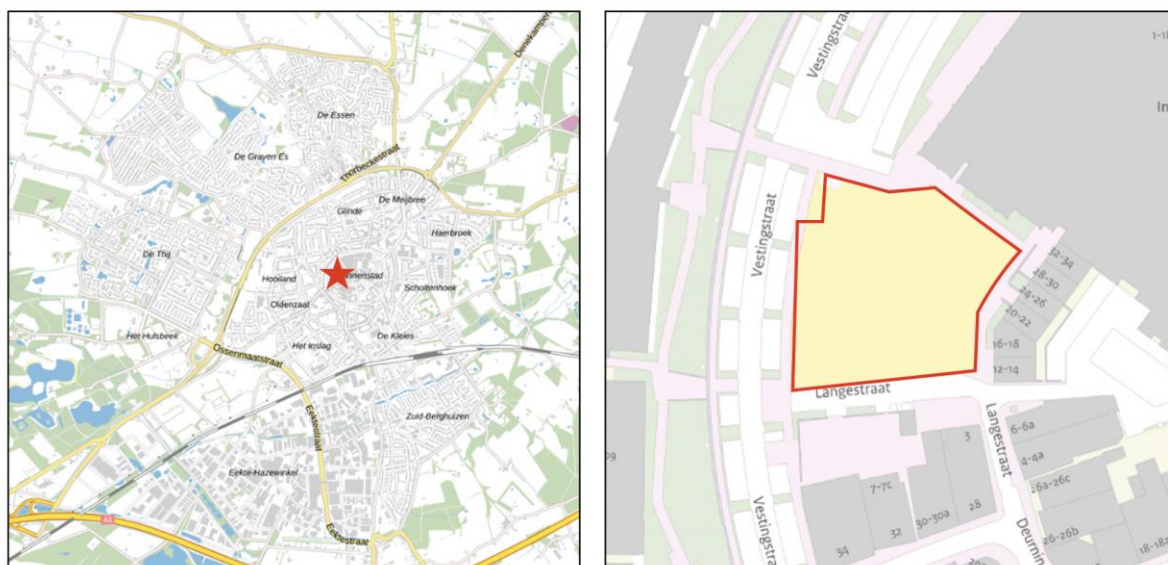
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de hoek van de Vestingstraat en de Langestraat in het centrum van Oldenzaal, kadastraal bekend als perceel ODZ00-B-723 en delen van perceel ODZ00-B-1172 (hierna: plangebied). Deze locatie heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Op deze locatie was in het verleden een postkantoor gevestigd. Het postkantoor is inmiddels gesloopt, en het plangebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde gronden.

De initiatiefnemer van dit plan is voornemens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, woon-zorgeenheden, commerciële ruimte en een sociale voorziening (de huiskamer van Oldenzaal). De verschillende functies worden gezamenlijk gerealiseerd binnen één gebouw: “De Nieuwe Post”.

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.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Langestraat in de binnenstad van Oldenzaal. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied in Oldenzaal en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en 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)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Nieuwe Post” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP05010) en een renvooi;
- regels (met bijlage).

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.

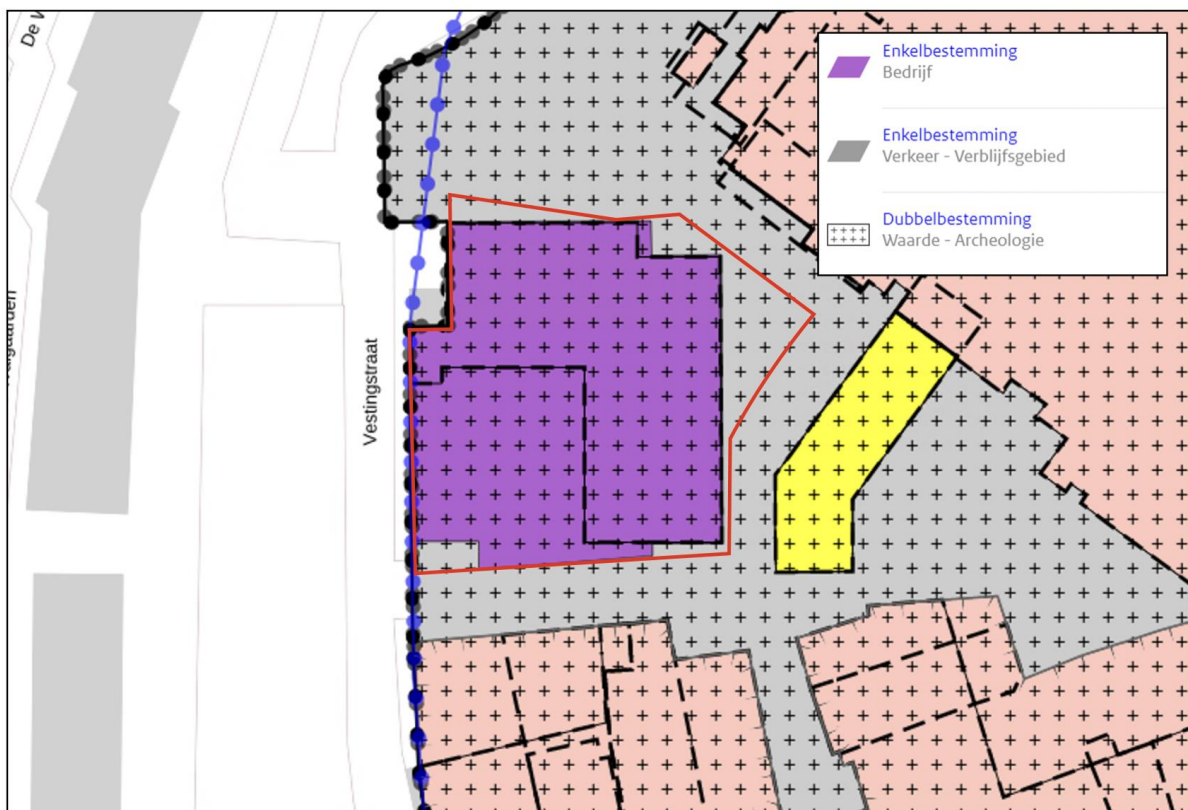
1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Binnenstad” van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2011. Daarnaast geldt voor het plangebied het paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Oldenzaal” (vastgesteld 28 november 2018).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan “Binnenstad” de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en deels ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Daarnaast is voor het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden die voor ‘Bedrijf’ zijn aangewezen zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of een postbedrijf. Gebouwen dienen hierbij binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

Gronden die voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn aangewezen zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, markten en evenementen.

Gronden die voor ‘Waarde – Archeologie’ zijn aangewezen zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van woningen, woonzorgeenheden en maatschappelijke functies op deze locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de huidige bestemming dit niet toelaat. 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 reeds aangegeven ligt het plangebied aan Langestraat in het centrum van de stad Oldenzaal. Het plangebied heeft een omvang van circa 1880 m² en bestaat in de huidige situatie uit een onbebouwde gronden.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de parkeerplaats aan de Vestingstraat. Aan de oostzijde bevindt zich een naburig winkelpand. Aan de oostzijde van het plangebied zijn woningen aanwezig. Aan de overige zijden zijn centrumfuncties aanwezig, voornamelijk bestaande uit detailhandel.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied is weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Het plan gaat uit van het realiseren van het gebouw ‘De Nieuwe Post’. In samenwerking met de gemeente is er door diverse partijen gewerkt aan een stedenbouwkundig model. Uiteindelijk is het model ‘pakhuis’ het voorkeursmodel geworden. In afbeeldingen 3.1 en 3.2 is dit model door middel van impressies weergegeven.

Daarnaast wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor de ontwikkeling. Voor de afwijkingmogelijkheden zoals opgenomen in de planregels behorend bij dit bestemmingsplan geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan.

Binnen de beoogde bebouwing van De Nieuwe Post worden de volgende functies gerealiseerd:

- 33 woonzorgeenheden
- 25 appartementen
- 491 m² commerciële ruimte
- 300 m² ontmoetingsplek “De huiskamer van Oldenzaal”



Afbeelding 3.1 Plattegrond situatieschets nieuwe situatie (Bron: VAB Architecten)



Afbeelding 3.2 Impressies nieuwbouw (Bron: VAB Architecten)

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.

Opgemerkt wordt dat bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan “Binnenstad”.

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: in welke gevallen en onder welke voorwaarden van de bouwregels kan worden afgeweken;

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.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van het aspect parkeren en waterberging opgenomen.

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.

Gemengd (Artikel 3)

De bestemming ‘Gemengd’ is toegekend aan de gronden binnen het plangebied. Hierbij is aangesloten op de bestemmingsplanregels van de omliggende centrumbestemmingen. Op basis van de bouwregels en het afwijken van de bouwregels kan de bebouwing zowel plat als met kap gerealiseerd worden. Binnen de centrumbestemmingen zijn verschillende maatvoeringen (bouw- en goothoogtes) opgenomen op basis van het huidige stedenbouwkundige ontwerp.

Waarde - Archeologie (Artikel 4)

Deze archeologische dubbelbestemming is conform het onderliggende bestemmingsplan “Binnenstad” overgenomen. Uit het archeologische proefsleuvenonderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en zijn reeds enkele archeologische artefacten aangetroffen. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een graafonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van de te realiseren funderingen. De archeologische dubbelbestemming wordt daarom vooralsnog gehandhaafd.

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).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wanneer er 500m² of meer aan bedrijfsfuncties gerealiseerd wordt. Daarnaast blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

In voorliggend geval worden 25 reguliere woningen, 33 zorgwoningen, 491 m² aan commerciële ruimte en 300 m² aan een sociale voorziening wordt toegevoegd. Gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie is de ontwikkeling ladderplichtig aangezien er meer dan 11 woningen en meer dan 500 m² aan bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd wordt.

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing met een andere functie, wordt in voorliggend geval er vanuit gegaan dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De reguliere woningen en zorgwoningen worden gerealiseerd voor de lokale woonbehoefte. De commerciële ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van lokale bedrijvigheid en de vraag hiernaar. Ten aanzien van het verzorgingsgebied wordt daarom uitgegaan van de stad Oldenzaal.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in 25 reguliere woningen, 33 zorgwoningen, 491 m² aan commerciële ruimte en 300m² aan sociale voorziening in de stadskern van Oldenzaal. De gemeente beschikt over een eigen actueel woonbeleid. In het woonbeleid wordt zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan. De woningbouwbehoefte is in het woningbouwprogramma vastgelegd.

In de toetsing aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 5.1.3 (met name paragraaf 5.1.3.3 en 5.1.3.4) wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan zowel de kwantitatieve woonbehoefte als de kwalitatieve woonbehoefte in Oldenzaal. Daarnaast wordt geconcludeerd dat wat betreft de commerciële ruimte, de ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Detailhandel Oldenzaal. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is hiermee aangetoond.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied past binnen de genoemde definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’. Het plangebied ligt immers binnen de historische stadskern van Oldenzaal en is in de huidige situatie reeds voorzien van een bestemming bedoeld voor stedelijke functies. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen, zorgwoningen en commerciële ruimte binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen. Daarnaast is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

5.1.1.4 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met 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:

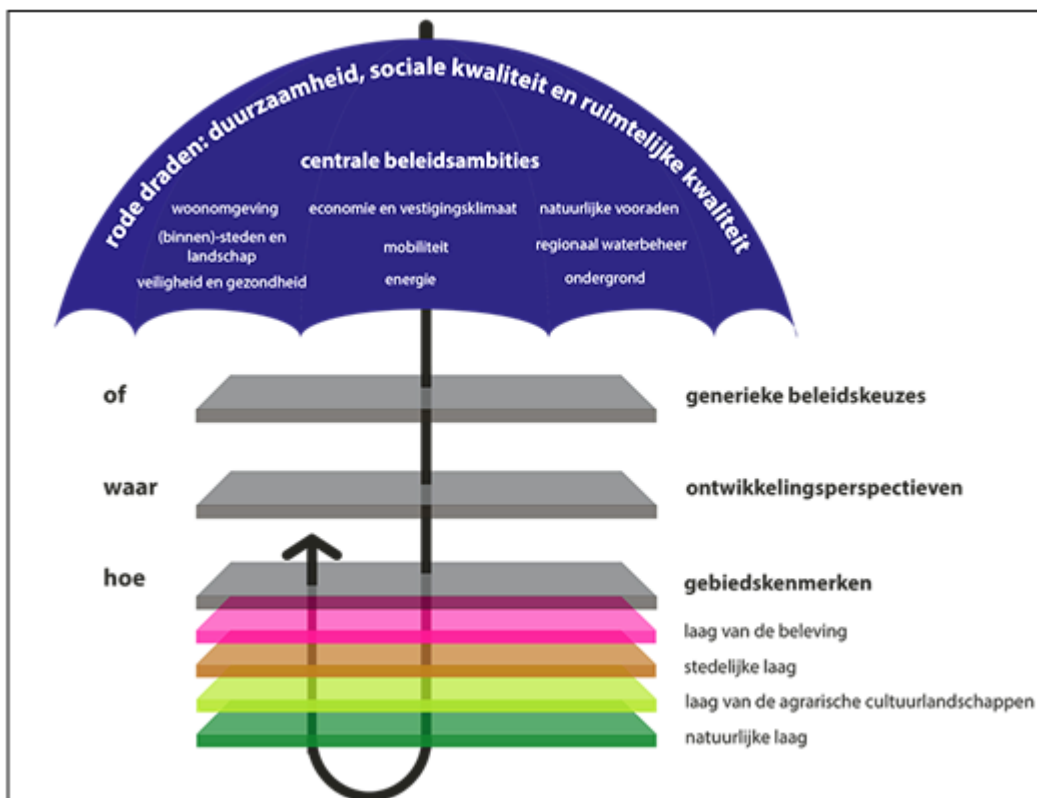
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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 Gebiedskenmerken (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 2.1.2 (*Principe van concentratie*), artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

lid 1:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de lokale (woon)behoefte. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.1.2 waar het voornemen aan het gemeentelijke (woon)beleid wordt getoetst.

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:

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

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

In voorliggend geval wordt op een binnenstedelijke locatie in Oldenzaal gebouwd, op de locatie van het voormalig postkantoor. Hiermee is sprake van een inbreidingsproject op een locatie die onderdeel uitmaakt van het bestaand bebouwd gebied. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Hiermee is sprake van een zorgvuldig overwogen ruimtegebruik. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5) Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op en getoetst aan de criteria zoals hierboven opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het bepaalde in dit artikel.

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 worden (zorg)woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. Deze woningen passen binnen de (lokale) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.3 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 vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied in de binnenstad van Oldenzaal. Om die reden is met name het ontwikkelingsperspectief 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 woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied ligt in de ontwikkelingsperspectieven ‘Binnensteden binnen de stedelijke netwerken’ en ‘Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken’.

“Binnensteden binnen de stedelijke netwerken”

De binnensteden leggen de basis voor de identiteit van de steden. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In de binnensteden binnen de stedelijke netwerken (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne) is ruimte voor concentratie van stedelijke voorzieningen (winkels, cultuur, openbaar vervoer). Hier moeten kansen benut worden – bijvoorbeeld bij herbestemming, herstructurering en transformatie – voor het creëren van grootstedelijke multifunctionele woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor de ‘creatieve klasse’. Er wordt gestuurd op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

“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.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

In dit geval worden woningen, woonzorgeenheden, commerciële ruimte en een maatschappelijke voorziening toegevoegd op een inbreidingslocatie in het centrum van Oldenzaal. Het gebouw wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Daarnaast wordt er bijgedragen aan het stedelijke voorzieningenniveau door het realiseren van commerciële functies maar ook aan het realiseren van een multifunctioneel woonmilieu op een centrale locatie. Geconcludeerd 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 “Laag van beleving” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn. Omdat sprake is van een reeds gesloopte in intensief beheerde locatie in stedelijk gebied worden ook de “natuurlijke laag” en de “laag van het agrarisch cultuurlandschap” niet relevant geacht.

De “Stedelijke laag”

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Historische centra binnensteden’ van toepassing op het plangebied.

“Historische centra binnensteden”

De historische centra binnensteden vormen de functionele en emotionele kernen van de steden. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden 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, 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’

Met het realiseren van de bebouwing wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de bebouwing qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Daarnaast wordt bijgedragen aan een mix van functies binnen de historische kern. De invulling van het plangebied is hiermee in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

5.1.2.4 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 nulredenwoningen (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. Ook in de stad verdient het openbaar groen sterke aandacht. Het groen kan een visitekaartje van de stad vormen. 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 herontwikkeling van een onbebouwde locatie binnen het historisch centrum van Oldenzaal. De mix van functies zorgt voor een toekomstbestendige functie op een binnenstedelijke locatie. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het versterken en het behoud van voorzieningen in het centrum.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025.

5.1.3.2 *Structuurvisie Oldenzaal*

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

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 woonwijken.

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep ‘Vergroten van het stedelijk kerngebied’ van belang.

Over de binnenstad, waar het plangebied deel van uitmaakt wordt het volgende aangegeven:

“Het historische karakter van de binnenstad en het brede aanbod van voorzieningen is een onderscheidende waarde voor Oldenzaal. De binnenstad moet toekomstbestendig gemaakt worden waarbij het historische karakter verder wordt versterkt, de historie kan beter beleefd worden in de binnenstad. Dit betekent onder

andere het behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen en gevels, het (weer) zichtbaar en herkenbaar maken van oude structuren en plekken met een passende inrichting voor de openbare ruimte, maar ook door het slopen van gebouwen om historische structuren weer te herstellen. Naast een aanpak van gebouwen en openbare ruimte ligt de nadruk op programmatische vernieuwing om leegstand tegen te gaan en routes te activeren. Voor de Vijfhoek wordt gezocht naar mogelijkheden om het gebied toekomstbestendiger te maken. Op korte termijn kan worden gedacht aan tijdelijke experimenten. De eigenaar wil een invulling binnen de reguliere bekende detailhandel. WBO heeft plannen voor een "facelift" met meer groen en duidelijker structuren. Op de lange termijn kan door sloop en -nieuwbouw de historische structuur van de binnenstad worden hersteld.

- *Zichtbaar maken en herstellen van historische structuren en pleinen als de Grote Markt. Behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen. Ruimte maken (sloop) voor herstel van historische structuren*
- *Leegstand tegengaan door ruimte voor nieuwe functies, doelgroepen, experimenten en tijdelijke programma's. Kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers*
- *Vijfhoek en omgeving toekomstbestendig maken"*

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Het plangebied bevindt zoals aangegeven in een gebied dat valt onder het stedelijk kerngebied. Herontwikkeling ten behoeve van nieuwe functies zoals wonen, woonzorg en kleinschalige commerciële functies betreffen ontwikkelingen die goed passen binnen dit gebiedstype. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Oldenzaal.

5.1.3.3 Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken.

In 2021 is de nieuwe 'regionale Woonagenda Twente' vastgesteld. Tijdens de totstandkoming van deze woonagenda heeft de gemeente Oldenzaal, tevens op basis van de uitgangspunten uit de woonagenda, de 'Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030' vastgesteld.

De woonvraag 2020-2030

De woonopgave in Oldenzaal wordt minder gedreven door demografische groei, maar steeds meer door veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens (huishoudensverdunning), de vergrijzingsgolf is zichtbaar en jongeren trekken weg vanwege studie en aantrekkelijke banen elders.

Voor invulling van de lokale vraag legt de gemeente deze nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 voor waarbij de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

Daarnaast neemt de vraag naar wonen en zorg de komende 10 jaar nog sterk toe. Dit betreft zowel de vraag naar intramuraal als beschut wonen. Ook de vraag naar wonen en zorg vanuit VG (verstandelijk gehandicapten) en GGZ (geestelijke gezondheidszorg) groeit. Ook is er behoefte aan extra maatschappelijke opvang.

Toetsing van het initiatief aan de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Voorliggend plan heeft de insteek om een divers programma te realiseren met ruimte voor wonen, wonen met zorg, een ontmoetingsplek en commerciële ruimte. In het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal is aangegeven dat binnen de gemeente vraag is naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is aangegeven dat de gemeente graag de komst van kleine zorgcomplexen stimuleert. Voorliggende ontwikkeling levert een bijdrage aan de huisvesting van deze doelgroepen middels de realisatie van sociale huurwoningen en zorgeenheden. In het kader van de Woondeal Twente is voorliggend plan één van de drie door de provincie aangewezen sleutelprojecten in Oldenzaal. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 en het aanvullende geldende gemeentelijke woonbeleid.

5.1.3.4 *Structuurvisie Detailhandel Oldenzaal (2021)*

In 2021 is de detailhandelsvisie Oldenzaal vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de beoogde locatie voor De Nieuwe Post in het kernwinkelgebied van de binnenstad ligt. Ook is daarin aangegeven dat er een beperkt aanbod is qua retail en dat de parkeermogelijkheden ruim voldoende zijn (pag. 41). De gemeente heeft tevens aangegeven dat er per saldo niet meer oppervlakte detailhandel toegevoegd mag worden in de binnenstad.

Door de reeds afgeronde sloop van circa 900 m² aan bebouwing van het voormalige postkantoor komt deze ruimte te vervallen. Dit biedt bewegingsruimte om commerciële ruimte toe te voegen aan de nieuwbouwplannen. In voorliggend geval wordt 491 m² aan commerciële ruimte gerealiseerd. Onder deze ruimte wordt geen detailhandel verstaan. Op deze manier neemt het aantal m² aan retailoppervlak per saldo af in de binnenstad. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Detailhandel Oldenzaal.

5.1.3.5 *Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid*

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Oldenzaal.

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, namelijk de reguliere en zorgwoningen. Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeerslawaai hierna behandeld.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van meerdere wegen. In voorliggend geval is door BIZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan wordt. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich buiten de wettelijke geluidszone van spoorwegen. Een akoestisch onderzoek inzake railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

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

De wet geluidhinder vormt 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

In voorliggend geval is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plandoelichting. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik. De gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Voorliggend bodemonderzoek is echter formeel gezien verouderd. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een actualiserend verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd waarbij zal aangetoond moeten worden dat de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor langdurig verblijf wordt geacht. Gelet op het vorenstaande worden er wat betreft het aspect ‘bodem’ geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht. Voor het aspect bodem wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van het bodemonderzoek opgenomen.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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 luchtverontreiniging 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

In dit geval is sprake een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen zone van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.

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:

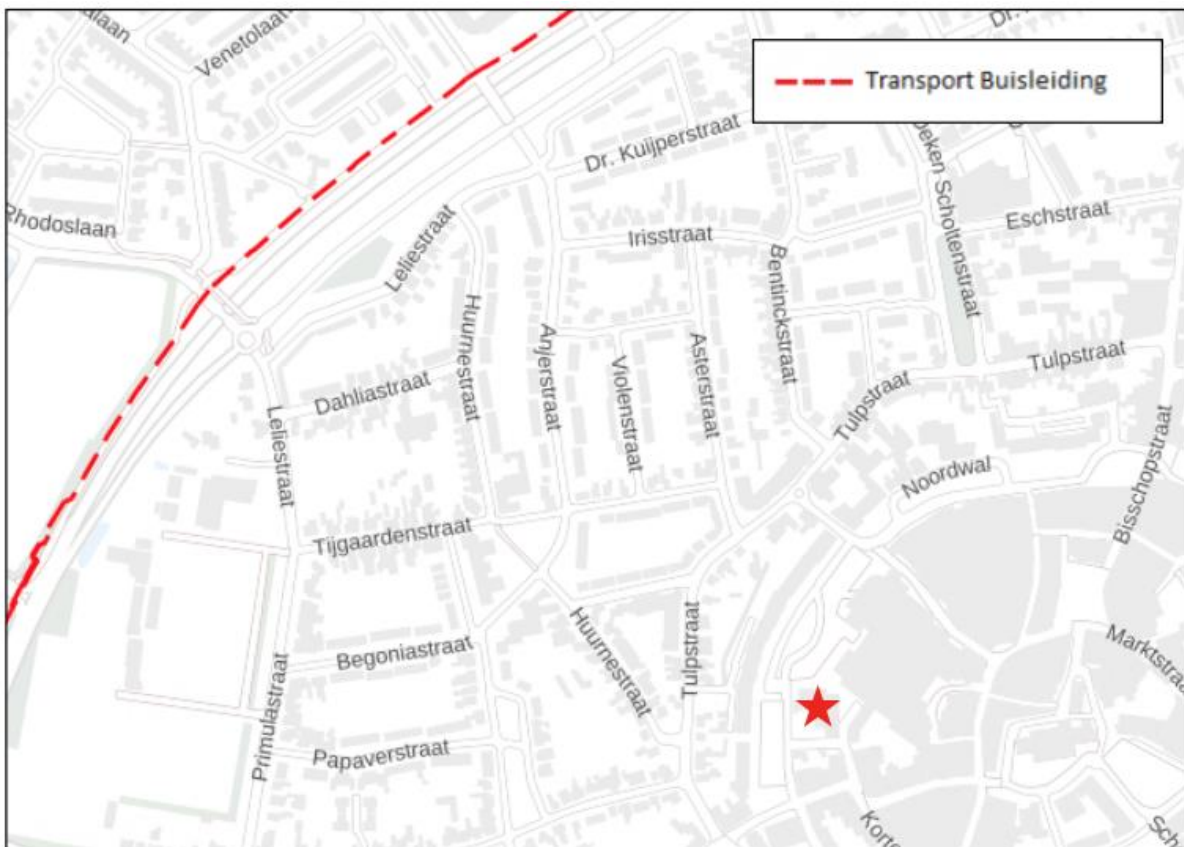
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Zoals in afbeelding 5.2 is aangegeven ligt op nabije afstand een buisleiding van de Gasunie, waarvoor een 1% GR-letaliteitsafstand (invloedsgebied) van 70 meter geldt. Deze buisleiding bevindt zich echter op circa 640 meter afstand van het plangebied en valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- 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 en/of (gas)buisleidingen;

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

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het pand is centraal gelegen in de kern Oldenzaal. Hier komen diverse functies, maatschappelijke functies, gemengde functies en woonfuncties, naast elkaar voor om levendigheid te creëren. Het plangebied is dan ook gelegen in een gebied dat is aan te merken als het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging of waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Hierbij moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- *Categorie A:*
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- *Categorie B:*
Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- *Categorie C:*
De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

5.2.5.3 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het historische centrum van Oldenzaal waar sprake is van sterke functiemenging. De richtafstanden uit de VNG-uitgave kunnen dan ook niet zonder meer toegepast worden.

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ is aangegeven dat in gebied met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) – functiemenging’ bevat geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van reguliere woningen, zorgwoningen, commerciële ruimte en een ontmoetingsplek. De reguliere woningen betreffen geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. De zorgwoningen, commerciële ruimte en de ontmoetingsplek worden op basis van de 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' maximaal aangemerkt als een categorie B inrichting. Deze functies kunnen worden uitgevoerd mits zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. In voorliggend geval wordt een bouwkundige afscheiding gerealiseerd. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. In het plangebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk de (woonzorg)appartementen.

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende centrumfuncties. Op basis van de ‘Staat van Bedrijven (SvB) – functiemenging’, worden dergelijke functies aangemerkt als een categorie A en maximaal categorie B inrichting. Hiervoor geldt dat deze functies in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. In voorliggend geval is sprake van een bouwkundige afscheiding. De omliggende functies vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

Functies in het plangebied onderling

In voorliggend geval worden woonfuncties in pandig aan de zorgwoningen, commerciële ruimte en ontmoetingsplek gerealiseerd. De beoogde commerciële ruimte zal gebruikt worden door lichte bedrijfsfuncties (milieucategorie 1 of 2) die zich doorgaans goed verhouden tot woonfuncties. Het komt in dorps- en stadscentra (functiemengingsgebieden) veel voor dat dienstverlening of detailhandel zich op de begane grond bevindt met woningen daarboven. De zorgwoningen, commerciële ruimte en ontmoetingsplek kunnen dan ook maximaal aangemerkt worden als een categorie B. Deze functies kunnen worden uitgevoerd mits zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies worden gerealiseerd. Hier is in voorliggend geval sprake van. Ter plaatse van de in pandige woonfuncties wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

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*

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

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.
- 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.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging te waarborgen. Een en ander conform de regels zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan. De waterbergende maatregelen zullen in de binnentuin en/of op het dak gerealiseerd worden. Dit wordt tijdens de omgevingsvergunning voor de bouw nader uitgewerkt. Of er wordt voorzien in voldoende waterbergende capaciteit wordt getoetst ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

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 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Het aandachtspunt hierbij is het aantal te realiseren woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat het afvalwater van de woningen (en de overige functies) wordt afgevoerd op het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater zal plaatselijk geïnfiltreerd worden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 10) van dit bestemmingsplan. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in bijlage 3.

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 plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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*

Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ aanwezig. Bij ontwikkelingen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 50 m² is archeologisch onderzoek naar de archeologische waarden benodigd. Hier is in voorliggend geval sprake van.

Door Laagland Archeologie is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de archeologische waarde van de locatie hoog is. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn reeds enkele archeologische artefacten aangetroffen. Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt een opgraving geadviseerd ter plaatse van de te realiseren fundering. Het graafonderzoek zal plaatsvinden wanneer de concrete bouwtekeningen van het plan gereed zijn. De archeologische dubbelbestemming blijft daardoor vooralsnog behouden in het voorliggende plan. Voor het archeologische proefsleuvenonderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

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 het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten etc.) die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed als gevolg van deze ontwikkeling. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde grond.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan archeologisch graafonderzoek noodzakelijk is. De opgraving zal plaatsvinden ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er is geen sprake van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

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 plangebied bevindt zich op circa 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Landgoederen Oldenzaal’. Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn in relatie tot stikstof, is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 5 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat in beide fases van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gelet op vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. 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.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.5.3 **Soortenbescherming**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) 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.

In voorliggend geval betreft het plangebied braakliggende gronden. Binnen het plangebied zijn geen relevante groenstructuren aanwezig die als vaste rust- of verblijfplaats worden gebruikt voor beschermde soorten. Een quickscan natuurwaardenonderzoek kan in voorliggend geval dan ook achterwege worden gelaten.

5.5.4 **Conclusie**

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

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.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. 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.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*’. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is of met de ontwikkeling sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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 verkeersgeneratie 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”.

Parkeren op eigen terrein

Bij de berekening van het gewenste aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt uitgegaan van het 'bruto' aantal parkeerplaatsen. Het 'bruto' aantal parkeerplaatsen wordt verminderd met de parkeermogelijkheden op eigen terrein. In de praktijk is dit echter lastig te hanteren. Om toch duidelijkheid te verschaffen acht de gemeente Oldenzaal het redelijk om er standaard van uit te gaan dat er bij woningen van het type 'halfvrijstaand' of 'vrijstaand' één auto op de oprit geparkeerd kan worden.

5.7.3 Berekening parkeerbehoefte

In 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal de nota parkeernormen vastgesteld. Hierin zijn voor de verschillende functies/doelgroepen de parkeernormen opgenomen. De gemeente Oldenzaal heeft echter aangegeven dat voor deze ontwikkeling parkeren op eigen terrein voor het beoogde programma niet langer als een ruimtelijke randvoorwaarde geldt.

Deze zullen worden ingezet als parkeerplaatsen voor acute zorg, zoals het halen en brengen van bewoners van de zorgwoningen of voor een arts of andere zorgverlener. Voor de commerciële ruimte en de woningen in het pakhuis geldt dat nieuwe parkeerplaatsen voor oude parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor er geen invloed is op de parkeerbalans.

Voor de woonzorgeenheden en de overige woningen geldt een parkeernorm van respectievelijk 1 (zorg- of aanleunwoningen) en 1,4. Dit komt neer op 33 + 35 parkeerplaatsen. Omdat de zorgeenheden niet geheel vergelijkbaar zijn met zorg- of aanleunwoningen, zal de parkeervraag hier lager liggen. Voor de bezoekers van de zorgeenheden zijn circa 10 parkeerplaatsen nodig. De bezoekers hebben de mogelijkheid gebruik te maken van parkeerterrein Vestingstraat. Voor personeel van de zorgeenheden bestaat de mogelijkheid voor een woon-werkvergunning.

Voor de bewoners van de overige appartementen wordt binnen het bestaande beleid een abonnement afgegeven voor de parkeergarages in de directe omgeving. Bezoekers van de huiskamer van Oldenzaal die met de auto komen, hebben ook de mogelijkheid om te parkeren op parkeerterrein Vestingstraat.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt er geconcludeerd dat er ten opzichte van de huidige situatie geen parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. In de nabijheid worden in het openbaar gebied een paar plekken voor bijvoorbeeld een huisarts gerealiseerd. Conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde *'Nota van uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Langestraat e.o. Oldenzaal'* wordt er voor de nieuwe bewoners vanuit gegaan dat zij gaan parkeren in de parkeergarage van de Driehoek. Zij krijgen geen parkeervergunning voor het openbaar gebied. Mocht deze mogelijkheid in de toekomst vervallen dan zullen de verschillende partijen (eigena(a)r(en) en gemeente) kijken of er in de omgeving andere mogelijkheden zijn. Ook wordt er op dit moment (november 2023) gewerkt aan een grote inventarisatie van alle parkeergelegenheden in de binnenstad van Oldenzaal. Mogelijk komen hier naar de toekomst toe andere inzichten naar voren. Voor nu kan geconcludeerd worden dat de benodigde parkeerplaatsen aanwezig zijn in de parkeergarage in de Driehoek.

5.7.4 Berekening verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW publicatie 'Toekomstig parkeren'. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: Centrum
- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk (Bron: CBS Statline, gemeente Oldenzaal)

Dit leidt tot de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Categorie o.b.v. CROW	Aantal	Norm	Totaal
Reguliere woningen	Koop, appartement, midden	25	5,1	127,5
Zorgwoningen	Serviceflat	33	2,35	77,55
Commerciële ruimte	Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000 – 50.000 inwoners	491 m ²	27 per 100 m ² bvo	132,57
Huiskamer van Oldenzaal	Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum	300 m ²	27 per 100 m ² bvo	81
				Totaal: 418,57 (afgerond: 419)

De ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van afgerond 419 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Daarbij wordt opgemerkt dat een groot deel van de voorgenoemde verkeersgeneratie elders zal plaatsvinden aangezien bewoners van de reguliere appartementen gebruik maken van de parkeergarages in de omgeving. De parkeerplaatsen aan de Vestingstraat worden overzichtelijk ontsloten op de Vestingstraat en Deurningerstraat. De omliggende wegenstructuur is van voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie verkeersveilig te kunnen verwerken.

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. Hoofregel 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 de ambtelijke kosten voor de herziening bestemmingsplan en het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten inzake de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning 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.

6.2 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 plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt naar de provincie Overijssel toegestuurd voor vooroverleg.

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 normale procedure van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.3.2.

6.3 Zienswijzen

Op 21 november is er een inloopavond geweest voor zowel de voorliggende ontwikkeling als de naastgelegen ontwikkeling ‘Het Pakhuis’. Omwonenden zijn op deze manier geïnformeerd over de plannen en hebben via deze manier hun mening kunnen geven over het plan. In bijlage 4 bij deze toelichting is een korte samenvatting van de inloopavond opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 7 **Memo inloopavond**