

Wijzigingsplan

Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. wijzigingsplan Helmichstraat – Roveniusstraat'

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan “Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. wijzigingsplan Helmichstraat – Roveniusstraat”

Plannaam: Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. wijzigingsplan Helmichstraat - Roveniusstraat
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP06004-va01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2021



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK OMGEVING	7
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING.....	7
2.3	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	AANLEIDING	9
3.2	VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....	11
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	14
4.1	INLEIDING.....	14
4.2	OPZET VAN DE REGELS	14
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	15
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	16
5.1	BELEID.....	16
5.2	MILIEU	31
5.3	WATER.....	42
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.5	FLORA EN FAUNA.....	46
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
5.7	VERKEER EN PARKEREN	49
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	52
6.1	INSPRAAK.....	52
6.2	VOOROVERLEG.....	52
6.3	ZIENSWIJZEN.....	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		53
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEERSLAWAAI	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	55
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	57
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	59
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Oldenzaal is sprake van enkele locaties waar grootschalige transformatie van bestaand bebouwd gebied gewenst is. Eén van deze locaties betreft het terrein welke omsloten wordt door de Helmichstraat - Roveniusstraat - Bisschop Balderikstraat te Oldenzaal (hierna plangebied).

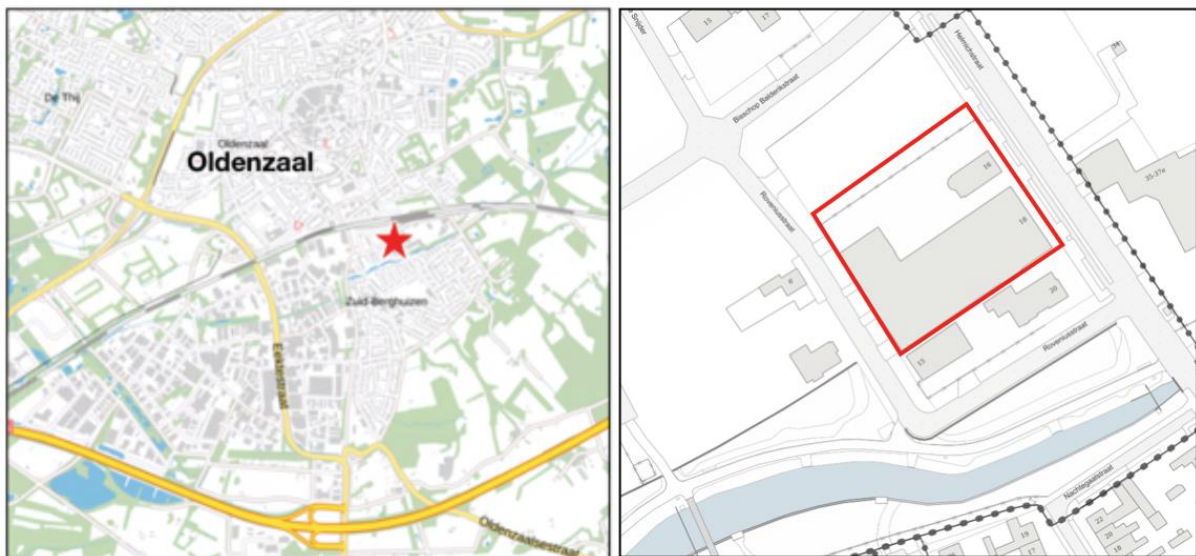
Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.’ grotendeels voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Op grond van deze gebiedsaanduiding zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de geldende bestemmingen te wijzigen naar 'Woongebied', ten behoeve van een transformatie naar woningbouw. Initiatiefnemer is voornemens hier invulling aan te geven.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van 14 grondgebonden woningen (een vrijstaande woning, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen) een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Voor de realisatie van het plan is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. In dit wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan voldoet aan criteria gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid en dat het geheel in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Helmichstraat - Roveniusstraat - Bisschop Balderikstraat nabij de kern van Oldenzaal, van de gemeente Oldenzaal. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oldenzaal en de directe omgeving globaal weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oldenzaal en de omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. wijzigingsplan Helmichstraat – Roveniusstraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP06004-va01) 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 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o." en "Parapluplan parkeernormen Oldenzaal". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 26 mei 2014 en 12 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal.

Het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Oldenzaal" is een zogenaamd parapluplan waarmee de gemeente de parkeernormering in de toen geldende bestemmingsplannen heeft geregeld. De parkeerregeling uit dit parapluplan zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Voor het overige is dit parapluplan bij de nadere uiteenzetting van het huidige planologische regime niet relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin de ligging van het plangebied weergegeven.



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

1.4.2 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o." heeft het plangebied de enkelbestemming 'Sport' en 'Woongebied'. Daarnaast is het perceel voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Verder zijn er diverse functieaanduidingen en maatvoeringsvereisten aanwezig ter plaatse van het plangebied.

Gronden met de bestemming ‘**Sport**’ zijn bestemd voor een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De voor ‘**Woongebied**’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' uitsluitend gebouwen zijn toegestaan die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

1.4.3 Strijdigheid

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.’ voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1’. Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te transformeren ten behoeve van woningbouw. Teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de geldende bestemming te worden gewijzigd in een passende bestemming.

In paragraaf 5.1.3 wordt aangetoond dat voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden en wijzigingsregels. Daarnaast wordt in voorliggende plantoelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele karakteristiek alsmede de huidige situatie in het plangebied.

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

2.1 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

In de omgeving van het plangebied geldt een open structuur, met in de tussenruimtes veel groen en bomen, welke worden afgewisseld door gebieden met een meer gesloten structuur. De centrale as (*Groene Loper*) is de belangrijkste ruimte in de omgeving van het plangebied en gaat over in het verlengde van de Helmichstraat onder het spoor. De gebouwen langs deze ruimte worden in een heldere rooilijn geplaatst, welke aan de zuidzijde naar voren springt.

Aan de zuidzijde van de Groene Loper wordt ruimte geboden aan een klein accent. De belangrijkste oost-west verbinding wordt gevormd door de Bisschop Balderikstraat/Parallelstraat. Omdat deze weg in nauwe verbinding staat met het landschap wordt deze door bomenrijen begeleid. De bebouwing krijgt aan weerszijden van de straat een losser karakter en er is sprake van verspringende rooilijnen. Hiermee ontstaat een ontspannen, vriendelijk karakter en wordt voorkomen dat de straat stedelijk oogt.

De functionele hoofdstructuur wordt gevormd door de verschillende woonvelden, appartementen en kantoren.

2.2 Functionele karakteristiek omgeving

De functionele karakteristiek van de directe omgeving wordt voornamelijk bepaald door in aanbouw zijnde verspreid liggende woonbuurten, enkele bedrijven, gemengde functies en groenvoorzieningen. De Helmichstraat, Roveniusstraat en de Bisschop Balderikstraat en de Stakenbeek en het spoor zijn de belangrijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied. In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven, het plangebied is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Het plangebied

Het plangebied welke omsloten wordt door de Helmichstraat - Roveniusstraat - Bisschop Balderikstraat heeft betrekking op het terrein waar momenteel ondermeer een sportstudio is gevestigd.

De aanwezige bebouwing kampt echter met een verouderde uitstraling. De bebouwing keert zich af van enkele structurerende elementen waaraan Oldenzaal zich kan presenteren, zoals het spoor en de Stakenbeek. Het plangebied is daarnaast grotendeels onbebouwd en braakliggend. Het plangebied is overwegend ingericht als opslag, daarnaast bevinden zich er enkele parkeerplaatsen. Afgezien van een enkele boom is er geen opgaand groen aanwezig.

De noordzijde van het plangebied is momenteel onbebouwd en in gebruik voor opslagdoeleinden, het maakt hierdoor een verloederde indruk. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn twee woningen gelegen welke gehandhaafd blijven.

Daarnaast bevindt zich er ruime parkeergelegenheid. Het geheel is met diverse in- en uitritten ontsloten op de omliggende wegen.



Aanzichtzijde vanaf Helmichstraat



Aanzichtzijde vanaf de Roveniusstraat

Afbeelding 2.2 *Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen tot een woongebied in overeenstemming met de ruimtelijke karakteristiek van het 'Masterplan Oldenzaal Centraal'. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' grotendeels voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Op grond van deze gebiedsaanduiding zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de geldende bestemmingen te wijzigen naar 'Woongebied', ten behoeve van een transformatie naar woningbouw. Initiatiefnemer is voornemens hier invulling aan te geven. Hierna wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

Relatie

Het bouwplan heeft een duidelijke relatie met de volledige herstructurering van de stationsomgeving (noordelijk en zuidelijk van het spoor), ook wel bekend als het plan 'Oldenzaal Centraal'. Dit is weergegeven in afbeelding 3.1. Deze herstructurering is in 2003 begonnen met de vaststelling door de gemeenteraad van de 'Visie op hoofdlijnen', gevolgd door het 'Masterplan Oldenzaal Centraal' in 2005, het Beelkwaliteitsplan in 2007, de herijking van het Masterplan in 2011 en inmiddels diverse bestemmingsplannen.

De realisatie van een verbinding tussen de woonwijk Zuid-Berghuizen, gelegen ten zuiden van het spoor, en het centrum van Oldenzaal aan de noordzijde van de spoorlijn, is een belangrijke pijler in het Masterplan. Het Masterplan ging uit van het realiseren van deze zogenaamde 'loper' over het verdiept aangelegde spoor via het stationsplein naar de Watertoren. De beoogde ontwikkelingen zoals besloten in dit wijzigingsplan binnen het deelgebied Bisschop Balderikstraat e.o. zijn onderdeel van de tweede serie ontwikkelingen uit het Masterplan Oldenzaal Centraal. Het betreft hier de gedeeltelijke transformatie van een voormalig en verouderd bedrijventerrein naar een hoogwaardig woon- en werkgebied. Inmiddels is duidelijk dat de aanleg van een verdiept spoor niet aan de orde is, zodat wordt uitgegaan van de aanleg van een Groene Loper als verbinding tussen het stationsgebied/centrum van Oldenzaal en de wijk Zuid-Berghuizen. De Groene Loper bestaat uit de verbinding tussen het stationsgebied/centrum, een OV-knooppunt en een Toeristisch-Overstap-Punt.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig impressie Masterplan Oldenzaal Centraal ter hoogte van het plangebied. (Bron: gemeente Oldenzaal)

Randvoorwaarden

Het Masterplan Stationspark Oldenzaal Centraal is voor het plangebied uitgewerkt in randvoorwaarden en een stedenbouwkundig voorstel. Binnen de bestemming 'Woongebied' moet sprake zijn van grondgebonden woningen, behoudens de locatie (dit betreft de hoek Helmichstraat/Roveniusstraat) welke de beëindiging van de Groene Loper markeert. Op deze plek zal een appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter worden gerealiseerd. Door middel van een Groene Loper wordt Zuid-Berghuizen direct met de binnenstad verbonden. De Groene Loper komt in het verlengde van de Helmichstraat en wordt op de watertoren georiënteerd. Gebouwen omsluiten de Groene Loper aan de noordzijde, zodat er een afgebakende ruimte ontstaat. De Bisschop Balderikstraat en Parallelstraat worden verder vloeiender aangelegd en krijgen grasbermen met bomen aan weerszijden van de weg. Langs de Stakenbeek wordt een langzaam-verkeersroute aangelegd, waardoor deze zone een hogere recreatieve waarde krijgt. Daarnaast krijgt de Bisschop Balderikstraat/Parallelstraat min of meer een ontsluitingsfunctie voor het gebied ten zuiden van het spoor. De andere wegen takken hier op aan. Genoemde principes zijn vastgelegd in een ruimtelijke basisstructuurkaart, zoals opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2

Ruimtelijke basisstructuurkaart (Bron: gemeente Oldenzaal)

Beeldkwaliteitsplan

De woongebieden worden gekenmerkt door een groen karakter en een informele ordening en uitstraling. Om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te waarborgen is een beeldkwaliteitplan¹ vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan zijn voor het gebied Bisschop Balderikstraat e.o. voor diverse thema's en onderwerpen uitgangspunten geformuleerd.

Zowel voor de openbare ruimte als voor de bebouwing zijn hieronder de belangrijkste eisen op een rij gezet. Het plangebied uit onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van de deelgebieden 'De Woongebieden' en 'De Vrije Elementen'. Om een eenheid in het plangebied te verkrijgen moet geconcentreerd worden op onderscheidende kenmerken.

Toetsing van het initiatief aan het beeldkwaliteitplan

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal deze aanvraag getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. Met voorliggend wijzigingsplan worden de hoofdlijnen van het opgestelde Masterplan en stedenbouwkundig voorstel juridisch-planologisch vastgelegd voor de locatie binnen het plangebied.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

3.2.1 Te slopen en te behouden bebouwing

Om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken dient de bestaande bebouwing en de (in de toekomst) ondienstige erfverharding te worden gesloopt en gesaneerd. In afbeelding 3.3 is de sloop- en saneringsopgave weergegeven.



Afbeelding 3.3 Sloop- en saneringsopgave + te behouden bebouwing (Bron: initiatiefnemer)

¹ Er is binnen het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' een beeldkwaliteitplan door Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

3.2.2 Te realiseren woningen

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te ontwikkelen met woningbouw. Concreet bestaat de ontwikkeling uit het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van 14 grondgebonden woningen (vrijstaande woning, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen) een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

In afbeelding 3.4 is de gewenste positionering van de woningen weergegeven.



Afbeelding 3.2 Ligging woningen in het plangebied (Bron: initiatiefnemer)

De woningen zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak, en de maximale horizontale diepte bedraagt bij de (dubbele) woningen 13 meter, bij de meer dan twee aangebouwde woningen bedraagt deze diepte 10 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij de twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m, en bij de overige aangebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m.

De dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van hoofdgebouwen van gestapelde woningen minimaal 0 graden bedraagt.

De parkeervoorzieningen bevinden zich aan de binnenzijde van het plangebied (parkeren in vakken voor de woningen), en langs de infrastructuur van de omliggende wegen (langsparkeren in vakken).

In afbeelding 3.3. is een impressie van de woningen weergegeven.



Afbeelding 3.3 Impressie van de beoogde woningen in het plangebied (Bron: initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de voorgenomen 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

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 geraadpleegd. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

4.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. De begrippen behorende bij de bestemmingsplannen “Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.” en “Parapluplan parkeren” zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten behorende bij de bestemmingsplannen “Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.” en “Parapluplan parkeren” zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

4.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de verwijzing naar de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan is gewijzigd in die zin dat ter

plaats van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de voor 'Sport' aangewezen gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt verwijderd en de bouwgrenzen worden gewijzigd en een bouwvlak wordt opgenomen.

Voor het overige blijven de bestemmingsregels voor 'Woongebied', behorend bij het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Hiervoor zijn de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o." onverkort van toepassing verklaard.

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.

Woongebied (Artikel 3)

In de bouwregels is bepaald dat de woningen in het bouwvlak moeten worden gesitueerd. De maximale horizontale diepte bedraagt bij:

- vrijstaande woningen of dubbele woningen: 13 m;
- meer dan twee aaneengebouwde woningen: 10 m;

De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte. De dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen.

Ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. 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'.

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing, aanzien sprake is van de realisatie van 14 grondgebonden woningen (vrijstaande-, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen) en en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 14 grondgebonden woningen (vrijstaande-, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen). De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte, ook wordt verwacht dat hiermee tevens vestigers uit de regio worden aangetrokken.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

De woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 is op 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal hebben de basis gevormd voor de geactualiseerde woonvisie. De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar. De woonvisie sluit aan bij de ambitie in het coalitieakkoord.

Het aantal huishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar nog toe (primosprognoses 2017-2019). In de periode tot 2030 wordt een toename voorzien van in totaal 200-300 huishoudens.

Er blijven zich starters melden op de woningmarkt, maar ze zijn steeds minder in getale. Ook het aantal gezinnen neemt af. Daar tegenover staat een sterke toename van het aantal 65-plussers. Oldenzaal wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoetkomen.

Twee derde van de woningvoorraad in Oldenzaal betreft koopwoningen. De toename van de woningbehoefte heeft vooral betrekking op de koopsector gelet op het huurbeleid van het Rijk. De vraag naar sociale huurwoningen daalt de komende 10 jaar met 600 woningen en verschuift naar vrije sector huur en koop. Daarnaast leidt het langer blijven wonen van ouderen in een grondgebonden koopwoning tot minder vrijkomend aanbod in de koopsector, waardoor de vraag naar toevoeging van met name levensloopbestendige koopwoningen verder toeneemt.

Met het voorgenomen plan, welke voorziet in zowel vrijstaande of twee-onder-een kap woningen of rijwoningen, wordt dan ook in voorzien in de woningbehoefte. Gelet op het vorenstaande is dan ook sprake van kwantitatieve behoefte aan voorliggend plan.

Kwalitatieve behoefte

Voorliggend plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van herstructurering. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Ruimtelijk gezien is de inzet onder andere een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een stedelijke samenhang. Functioneel gezien draagt het feit, dat er zowel grondgebonden koop als levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in een gebied dat centraal binnen Oldenzaal ligt bij aan de wensen en mogelijkheden voor vele Oldenzalers. Bij stedelijke vernieuwing gaat het om transformatie (functieverandering) en herstructurering. Oldenzaal kent veel transformatielocaties die in handen zijn van particuliere ontwikkelaars en particulieren. De gemeente verleidt de ontwikkelaars op de locaties woningbouw te realiseren die aansluiten bij de Oldenzaalse vraag

Ook het Mobiliteitsbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan. Het beleid uit het Mobiliteitsbeleidsplan kan worden uitgevoerd binnen dit wijzigingsplan. Voorliggend plan is hiermee in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

Het woonbehoefteonderzoek in 2019 onder jongeren en starters geeft aan dat om met nieuwbouw jongeren én ouderen te bereiken, het beste kleinere woningen kunnen worden gebouwd. Vooral met kleinere woningen worden veel jongeren bereikt. Levensloopbestendigheid van de woningen is ook voor de toekomstbestendigheid essentieel gelet op vergrijzing van de bevolking en toename van het aantal oudere huishoudens.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied kent reeds een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk kunnen worden gemaakt en is daarnaast gelegen binnen de kern Oldenzaal. Het plangebied was daarnaast aan te merken als 'rotte kies' met gedateerde en vervallen bebouwing. De bebouwing wordt grotendeels gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld naar woongebied.

Met het plan wordt op een inbreidingslocatie voorzien in het realiseren van voldoende woningen voor de lokale behoefte. Hiermee is het project in overeenstemming met de hiervoor genoemde speerpunten zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Met voorliggende ontwikkeling is dan ook sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan

beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

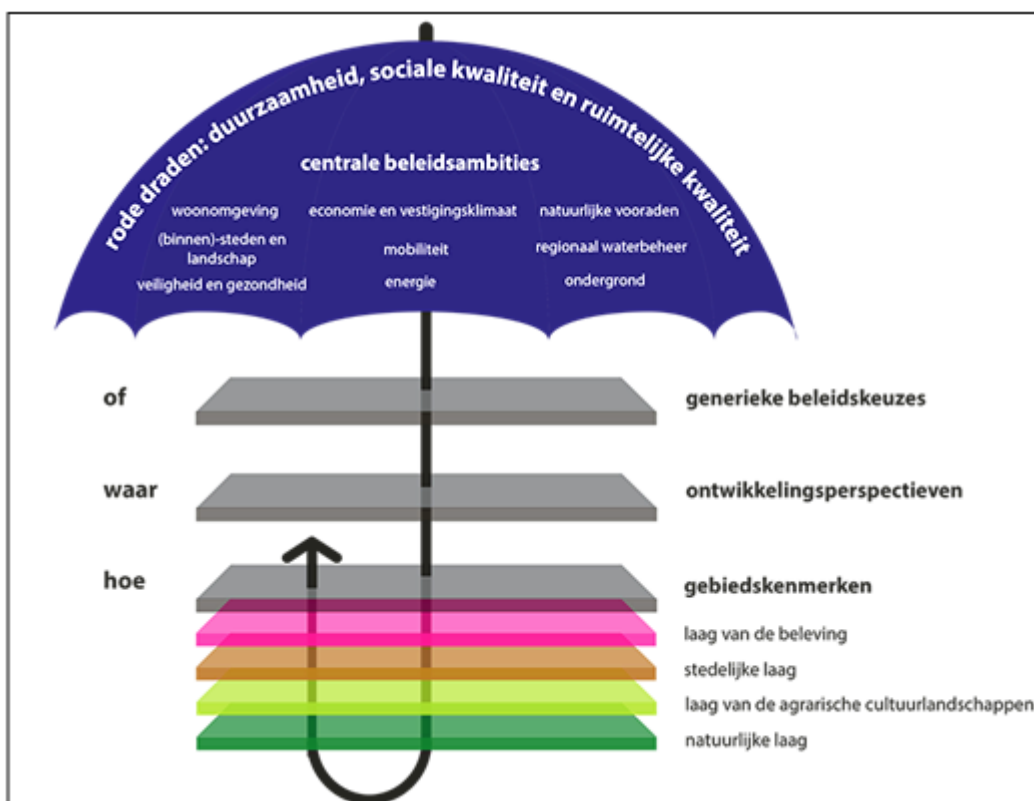
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3. Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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.

1. Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op de artikelen nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *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.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voornemen gaat uit van de sloop en sanering van de bestaande opstallen, waarbij 14 grondgebonden woningen (vrijstaande-, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen) teruggebouwd worden, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Het betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende 'Ontwikkelingsperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling worden woonkavels toegevoegd tussen bestaande bebouwing. Per saldo is er geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving door het bouwen en de verharding. Geconcludeerd wordt dat hiermee in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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.*

Toetsing van initiatief van artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 5.1.3 wordt het voornemen getoetst aan onder andere het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal. Hieruit blijkt dat binnen de gemeente nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. Op deze plaats wordt korthedshalve dan ook verwezen naar de genoemde paragraaf. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het plangebied het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



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

'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Diverse woon- en werklocaties, elk met een eigen woon-, werk- of mixmilieu, bevinden zich rond binnensteden. Middels herstructurering en transformatie worden de locaties vitaal en aantrekkelijk gehouden, waardoor de diversiteit aan milieus wordt versterkt, bijgedragen kan worden aan de energietransitie en geanticipeerd kan worden op klimaatverandering.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Woningbouw betreft een functie dat passend is binnen het ontwikkelingsperspectief. Het voornemen draagt met de transformatie van het perceel bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van Oldenzaal. Voorliggend initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief, gezien er een kwaliteitsslag wordt gemaakt in de woningvoorraad. Er wordt voorkomen dat een onwenselijke situatie (onwenselijk voor het straatbeeld) in stand blijft en de locatie wordt daardoor vitaler en aantrekkelijker. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

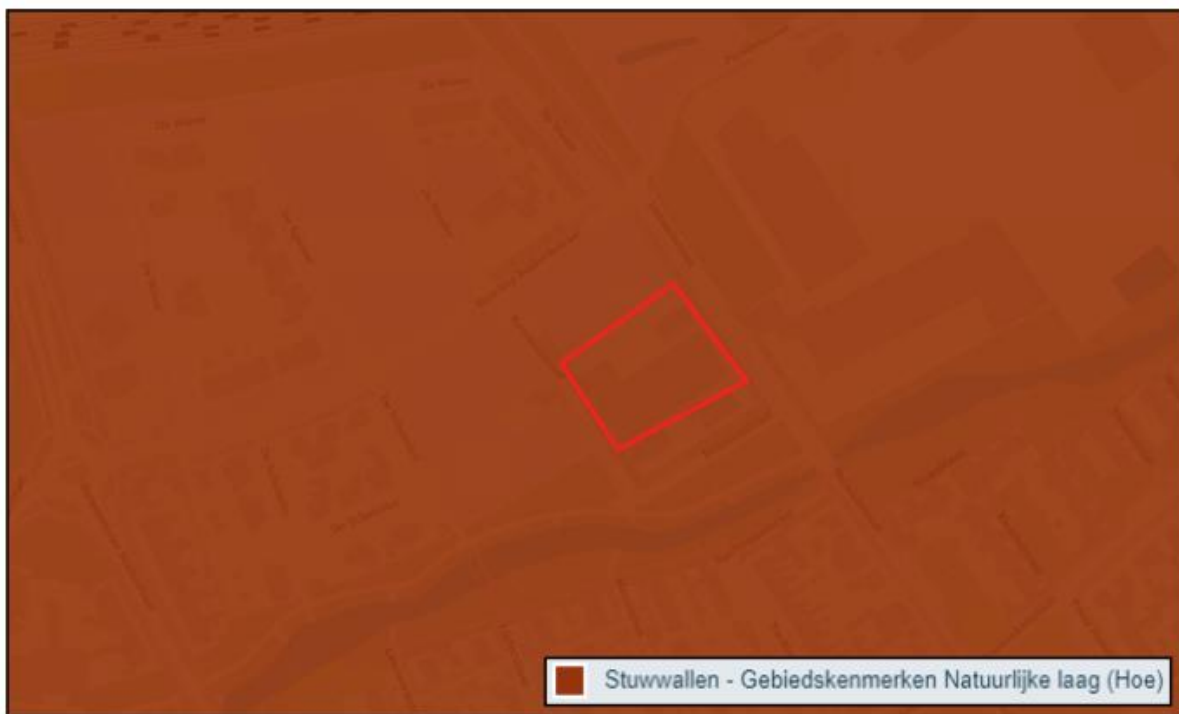
3. Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Laag van het agrarisch-cultuurlandschap' en de 'Laag van de beleving' worden buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Stuwwallen'. In afbeelding 5.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar. Bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inziging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout.

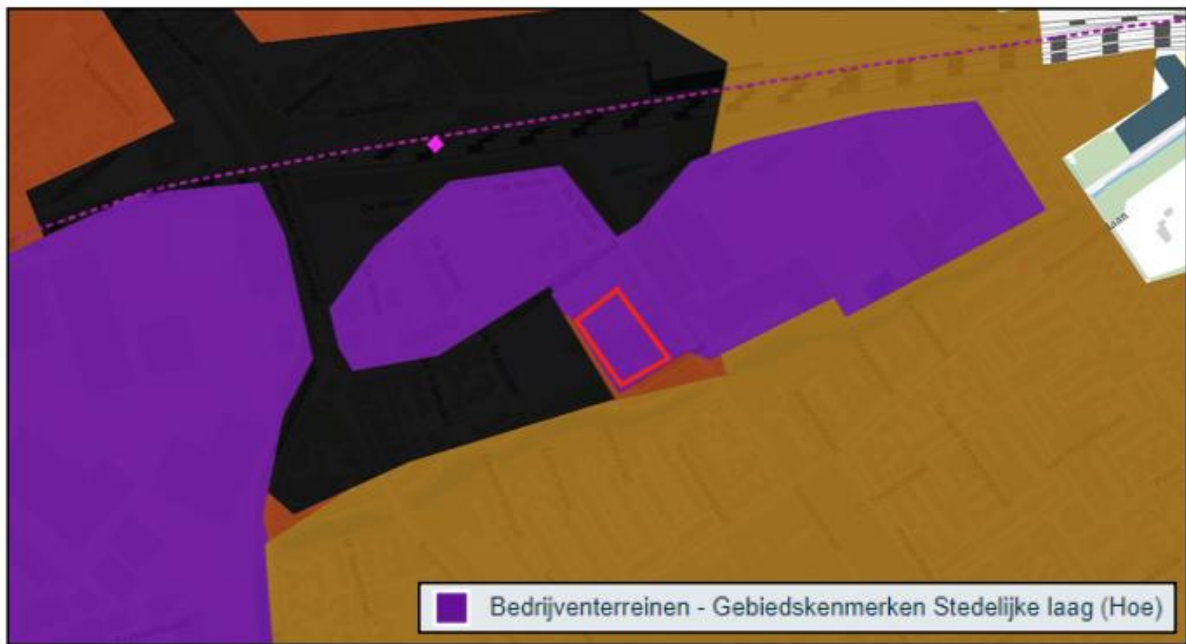
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van woningbouw en andere aanwezige functies. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerreinen'. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Bedrijventerreinen'

Deze terreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal gefocust op autobereikbaarheid, hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Ontwikkelingen dragen hier bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit, het verbinden met de omgeving en de versterking van de profilering (differentiatie), met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het plangebied wordt bebouwing die niet langer voldoet aan de kwaliteitseisen gesloopt in ruil voor kwalitatieve woonbebouwing teruggebouwd. Hierbij is rekening gehouden met omliggende functies, bestaande bebouwingsstructuren en het geldende bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag' en vanuit functioneel oogpunt wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht. Voorliggend initiatief heeft betrekking op woonkavels, het gebiedskenmerk 'Bedrijventerreinen' was met name in het verleden van toepassing in de nabije omgeving van het plangebied.

5.1.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Hierna wordt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied een koppeling gemaakt met het relevante gemeentelijke beleid waaronder de Stadsvisie, de Structuurvisie, en de Woonvisie. Daarnaast zal worden getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.’.

5.1.3.1 Stadsvisie 2025

Algemeen

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

Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

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

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

‘Oldenzaal, waar je graag woont en leeft’

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

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

Daarnaast dient het aanwezige groen in de stad te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. De altijd onder druk staande groene vingers tussen de wijken en op het bedrijventerrein zijn hier goede voorbeelden van. De afzonderlijke identiteit van de wijken wordt ermee bepaald en het geeft de wijkbewoners en bedrijven een parkachtige setting. De gemeente streeft naar behoud. 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

De beoogde ontwikkelingen betreffen hier de gedeeltelijke transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een hoogwaardig woon- en werkgebied. Met het voorgenomen plan, welke voorziet in zowel vrijstaande of twee-onder-een kap woningen of rijwoningen, wordt dan ook in voorzien in de woningbehoefte. Voorliggend plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van herstructurering. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied.

Ruimtelijk gezien is de inzet onder andere een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een stedelijke samenhang. Functioneel gezien draagt het feit, dat er zowel grondgebonden koop als levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in een gebied dat centraal binnen Oldenzaal ligt bij aan de wensen en mogelijkheden voor vele Oldenzalers. Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025

5.1.3.2 Structuurvisie Oldenzaal

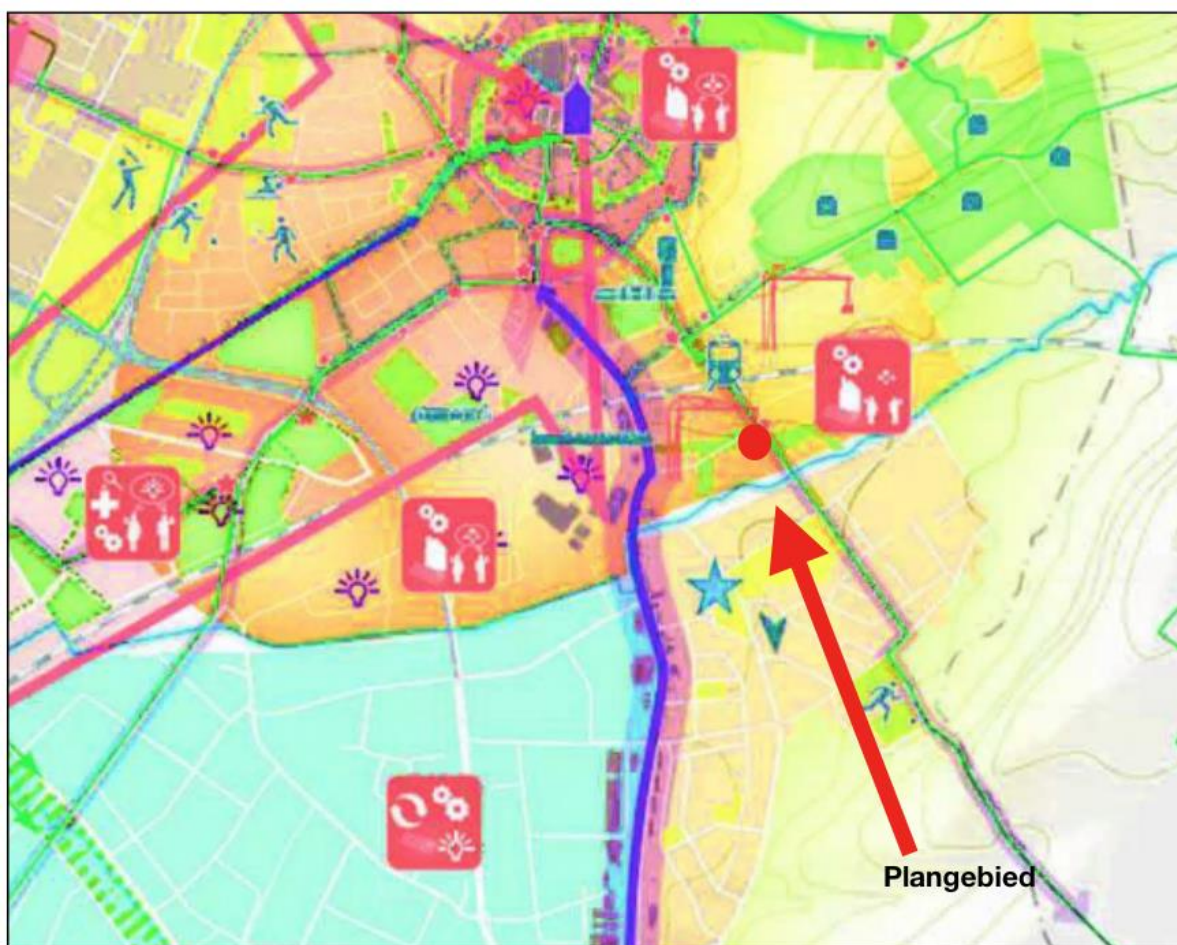
Algemeen

De structuurvisie Oldenzaal is op 10 maart 2014 door de raad van Oldenzaal vastgesteld. De structuurvisie is vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente denkt deze te realiseren. In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage annex bedrijventerrein en de wijken. Elke wijk voorziet in haar eigen dagelijkse voorzieningen (onderwijs, welzijn, zorg en commercieel), heeft veel groen in de wijk en is gelegen aan het landschap. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming.

Met de volgende vier strategische ingrepen laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt:

1. vergroten van stedelijk kerngebied;
2. ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en;
4. vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.5 is hiervan een uitsnede opgenomen. Het plangebied is aangeduid met een rode stip en de rode pijl.



Afbeelding 5.5 Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

De ruimtelijke hoofdstructuur in het plangebied is voornamelijk oost-west georiënteerd en wordt bepaald door een aantal aanwezige (en te handhaven) elementen:

- de spoorlijn Deventer-Bad Bentheim (welke niet verdiept wordt aangelegd);
- de Bisschop Balderikstraat;
- de Stakenbeek.

Als principe geldt dat deelgebieden met een open structuur, met in de tussenruimtes veel groen en bomen, worden afgewisseld door gebieden met een meer gesloten structuur. De drie gebieden met een gesloten structuur zijn de strook langs de Burgemeester Wallerstraat, het terrein van de gemeentewerf en het gebied tussen het spoor en de Parallelstraat. De centrale as (Groene Loper) is de belangrijkste ruimte in het plan en gaat in het verlengde van de Helmichstraat onder het spoor. De gebouwen langs deze ruimte worden in een heldere rooilijn geplaatst, welke aan de zuidzijde naar voren springt. Aan de zuidzijde van de Groene Loper wordt ruimte geboden aan een klein accent. De belangrijkste oost-west verbinding wordt gevormd door de Bisschop Balderikstraat/Parallelstraat. Omdat deze weg in nauwe verbinding staat met het landschap wordt deze door bomenrijen begeleid. De bebouwing krijgt aan weerszijden van de straat een lossere karakter en er is sprake van verspringende rooilijnen. Hiermee ontstaat een ontspannen, vriendelijk karakter en wordt voorkomen dat de straat stedelijk oogt.

Oldenzaal kent woonwijken met een onderscheidend karakter. Belangrijk is dat de kwaliteit van de wijken op orde blijft en dat bewoners zich betrokken voelen bij hun eigen woonomgeving. Door de wijken groener te maken of betere fietsverbindingen aan te leggen krijgen de wijken een andere uitstraling en zijn beter verbonden met elkaar en de stad.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Doordat de bestaande bebouwing met een vervallen uitstraling en een minder goed onderhouden perceel wordt gesloopt, opgeruimd en heringericht, vindt een verbetering plaats van het perceel en de omgeving. Voorliggend plan helpt dan ook mee aan het op orde brengen van de nieuw te realiseren woonwijk. Dit plan zal eveneens bijdragen aan het groener maken van de wijk. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan voldoet aan de Structuurvisie Oldenzaal.

5.1.3.3 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Algemeen

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

Oldenzaal zet in op 5 speerpunten:

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

Stedelijke vernieuwing

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

Programmeren

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken. De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar. De woonvisie sluit aan bij de ambitie in het coalitieakkoord.

Het aantal huishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar nog toe (primosprognoses 2017-2019). In de periode tot 2030 wordt een toename voorzien van in totaal 200-300 huishoudens.

Er blijven zich starters melden op de woningmarkt, maar ze zijn steeds minder in getale. Ook het aantal gezinnen neemt af. Daar tegenover staat een sterke toename van het aantal 65-plussers. Oldenzaal wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoetkomen.

Twee derde van de woningvoorraad in Oldenzaal betreft koopwoningen. De toename van de woningbehoefte heeft vooral betrekking op de koopsector gelet op het huurbeleid van het Rijk. De vraag naar sociale huurwoningen daalt de komende 10 jaar met 600 woningen en verschuift naar vrije sector huur en koop. Daarnaast leidt het langer blijven wonen van ouderen in een grondgebonden koopwoning tot minder vrijkomend aanbod in de koopsector, waardoor de vraag naar toevoeging van met name levensloopbestendige koopwoningen verder toeneemt.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Met de herontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, worden 14 grondgebonden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Het herstructureren van een binnenstedelijke locatie sluit uitstekend aan bij het beleid om met name in te zetten op inbreidingslocaties. Het plangebied was daarnaast aan te merken als rotte kies met gedateerde en vervallen bebouwing. De bebouwing wordt grotendeels gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld naar woongebied. Hiermee is het project in overeenstemming met de hiervoor genoemde speerpunten zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de Woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

5.1.3.4 Bestemmingsplan Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.

Bestemmingsplan Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.", vastgesteld op 26 mei 2014 door de gemeenteraad van Oldenzaal. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Hierna wordt op de betreffende aanduiding nader ingegaan.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen waarbij de voor 'Sport' en/of 'Bedrijf' aangewezen gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt verwijderd en de bouwgrenzen worden gewijzigd, onder de volgende voorwaarden:

- het bepaalde in artikel 14 is van overeenkomstige toepassing;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Hierna zijn de relevante bepalingen uit de aanduiding opgenomen. Bij de toetsing van het initiatief aan de relevante bepalingen is na elke bepaling schuingedrukt de beoordeling opgenomen.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal 160 woningen, met dien verstande dat:
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar tevens gestapelde woningen zijn toegelaten;
- de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30 m²;
- wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer;

- minimaal 2 ontsluitingswegen van de spoorlijn af met per weg een minimale breedte van 5,5 m binnen de aanduiding 'ontsluiting';
- parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen waarbij de voor 'Sport' en/of 'Bedrijf' aangewezen gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt verwijderd en de bouwgrenzen worden gewijzigd, onder de volgende voorwaarden:

- het bepaalde in artikel 14 is van overeenkomstige toepassing;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.
1. De voor 'Sport' en/of 'Bedrijf' aangewezen gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt verwijderd en de bouwgrenzen worden gewijzigd;
Beoordeling: Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.
 2. het bepaalde in artikel 14 (Woongebied) is van overeenkomstige toepassing;
Beoordeling: Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de regels behorende bij dit wijzigingsplan.
 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit is nader uiteengezet in de diverse hoofdstukken opgenomen in deze toelichting, behorende bij het wijzigingsplan "Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. wijzigingsplan Helmichstraat – Roveniusstraat".
 4. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.
Beoordeling: Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten.

5.1.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling waarin dit wijzigingsplan voorziet is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast voldoet het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.'.

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 vaak 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich in een gebied met louter 30 km-wegen. Deze wegen hebben geen geluidszone. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai naar de nieuwe woningen is niet vereist.

Railverkeerslawaai

Wat betreft het aspect ‘Railverkeerslawaai’ wordt geconstateerd dat een aantal van de te realiseren woningen zich op circa 150 meter van station Oldenzaal bevinden, met een gpp van 61 dB. In afbeelding 5.1 is de gewenste situatie weergegeven. In het kader hiervan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd, opgenomen in de bijlage 1 bij dit wijzigingsplan.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de Wet geluidhinder. Hierbij is gerekend volgens de standaard rekenmethode II en uitgevoerd met behulp van een software pakket (DGMR-Geomilieu V4.41) door Munsterhuis BV.

De spoorweggegevens (spoorbaan, hoogte, schermen (voor zover van toepassing)) zijn afkomstig uit het geluidregister. Hier zijn handmatig de volgende gegevens/objecten aan toegevoegd:

- de te onderzoeken woningen (genummerd in het onderzoek, zoals genummerd in afbeelding 3.1);
- alle relevante omliggende bebouwing en zachte bodemgebieden;
- hoogtelijnen;
- toetspunten op 1,5, 4,5 en 7,5 meter boven het maaiveld.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN}

Dit is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

De berekende geluidsbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 53 dB ter plaatse van de maatgevende noordgevel van woning 1. Deze woning is maatgevend, aangezien deze op de kortste afstand van het spoor ligt. Aangezien ter plaatse van deze woning aan de voorkeurswaarde van 55 dB wordt voldaan wordt gesteld dat ter plaatse van de overige woningen eveneens aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Een hogere waarde is dan ook niet benodigd.

Industrielawaai

Ten zuiden van dit plan is op het belendende perceel een stukadoorsbedrijf gelegen (en ook als zodanig bestemd). Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2, waarbij

onderzocht is of de bestaande bedrijvigheid van dit bedrijf niet in zijn activiteiten wordt beperkt door de planontwikkeling en of ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat wordt gegarandeerd.

De relevante bronnen binnen het bedrijfsterrein van het stukadoorsbedrijf betreffen de activiteiten in de loods alsmede het aan- en afrijden van een bestelbus (8, 2 en 2 bewegingen in de dag-, avond- en nachtperiode) en het laden en lossen van deze bus. In de loods worden activiteiten uitgevoerd als mengen van gips en verven alsmede zagen. Deze activiteiten worden in de regel in de dagperiode uitgevoerd. Het is echter mogelijk dat dit ook in de avondperiode zal plaatsvinden. Uitgegaan wordt van een binnenniveau van gemiddeld 85 dB(A) gedurende 8 uur in de dagperiode en 1 uur in de avondperiode. Gezien de activiteiten wordt hiermee een worst case gemodelleerd.

Het verkeer van en naar het stukadoorsbedrijf maakt gebruik van de Roveniusstraat richting de Helmichstraat en rijdt daarbij niet direct langs de beoogde woningen. Indien het verkeer op de Helmichstraat rijdt, is het opgenomen in het heersende verkeersbeeld, waarmee dit verkeer niet meer akoestisch herkenbaar is en er dus geen sprake is van mogelijke indirecte hinder.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het LAr,LT als het LAMax vanwege het stukadoorsbedrijf voldoen aan de geluidnormering volgens de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit. Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor planrealisatie. Gezien de resultaten bestaat nog ruimte voor realistische uitbreidingen van het stukadoorsbedrijf, zonder dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen verslechtert. Op deze wijze legt het bouwplan geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering van het stukadoorsbedrijf en wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar leefklimaat gegarandeerd.

Luchtvaartlawaai

Rond Vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidszone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twenthe. Inmiddels is duidelijk dat Vliegveld Twente geen militaire vliegbasis zal zijn en de bijbehorende geluidszone is dan ook niet meer actueel. Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag buiten de 56 dB(A)-contour:

1. niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
2. bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaargeluid;
3. bij toepassing van bovenstaande de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen en de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Hiermee geeft B&W aan bouwplannen buiten de 56 dB(A)-contour niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de nieuwe geluidcontour.

De geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied (woningen) zijn gelegen buiten de 56 dB contour conform het luchthavenbesluit. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect geluid 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.

Lycens heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2.2 Situatie plangebied

In opdracht van initiatiefnemer heeft Lycens een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Helmichstraat 16-20 te Oldenzaal. De aanleiding voor het nader bodemonderzoek wordt gevormd door een tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging met minerale olie in de grond. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen en de herontwikkeling van de locatie.

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

Grond

De bovengrond buiten de tanklocatie bevat licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en/of kwik. De ondergrond buiten de tanklocatie bevat licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK. De licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen met puin en kolengruis en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen. De licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

In de ondergrond ter plaatse van de ondergrondse tank is in de visueel met olieproducten verontreinigde grond een sterk verhoogde gehalte aan minerale olie aangetoond. In het mengmonster van de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten gemeten. Na uitvoering van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de omvang van de sterke verontreiniging in voldoende mate in beeld is gebracht. De sterke verontreiniging bevindt zich op een diepte van circa 0,25 tot 1,5 m-mv. Aangezien in de bodemlaag tot 1,75 m-mv zintuiglijk nog een verontreiniging met olieproducten is aangetroffen, wordt betreffende bodemlaag eveneens als verontreinigd beschouwd. De sterke verontreiniging vormt een belemmering voor de bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

In verband met de reeds aangetoonde sterke verontreiniging en met het oog op de herontwikkeling van de locatie, is in het veld aanvullend een mengmonster van de verontreinigde laag samengesteld voor analyse op PFAS. Deze resultaten zijn momenteel echter nog niet bekend.

Asbest

In de fijne fractie van de puinhoudende bodem is geen asbest aangetoond. De bodemkwaliteit ten aanzien van asbest vormt om die reden geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen minerale olie en aromaten boven de streefwaarde aangetoond. Dit betekent dat de verontreiniging niet tot in het grondwater is verspreid. Ter plaatse van het overig deel van de locatie zijn licht verhoogde concentraties aan molybdeen en barium aangetoond. Vermoedelijk is sprake van natuurlijk verhoogde concentraties. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen en de herontwikkeling van de locatie.

Conclusie en aanbevelingen

In het kader van de herontwikkeling vormt de verontreiniging alsmede de aanwezigheid van de ondergrondse tank een belemmering. Geadviseerd wordt om de aangetoonde lichte tot sterke verontreiniging alsmede de ondergrondse tank te saneren. De gestelde hypothese dat de locatie (inclusief de separate tanklocatie) als 'verdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is op basis van de aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen in zowel grond als grondwater juist gebleken.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Visueel is in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en analytisch is vastgesteld dat de bodem geen asbest bevat.

Lycens heeft het onderzoek van Verhoeve uit 2001 op het opslagterrein niet meegenomen. Een deel van dat onderzoek van Verhoeve heeft ook betrekking op het plangebied. Uit dat onderzoek bleek dat er veel puin in grond zit, ook in dat deel van het plangebied. In 2020 is door Kruse een deel van het opslagterrein opnieuw onderzocht, er zijn sleuven gegraven.

Resultaten van dat onderzoek:

- In de zuidhoek van het terrein ligt een puinlaag tot ca. 60 cm-mv onder gebroken asfalt.
- In een aantal sleuven is visueel asbesthoudend materiaal aangetroffen. Analytisch ligt het gewogen asbestgehalte in al die sleuven beneden de norm voor nader onderzoek (50).
- Geen verder onderzoek meer nodig voor asbest. Wel bij graafwerkzaamheden alert blijven op asbestnesten.
- Uit de analyseresultaten van de mengmonsters (bovengrond) blijkt dat de grond licht verontreinigd is met zink, lood, kwik, PAK, PCB en minerale olie.

5.2.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, mits de aangetoonde lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie in de grond alsmede de ondergrondse tank gesaneerd wordt, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Dit te meer dat, zoals ook blijkt uit paragraaf 5.6, het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afneemt.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- Het Activiteitenbesluit.

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 5.6 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.6 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Opgemerkt wordt dat voor het gebied Bisschop Balderikstraat e.o reeds in het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' een uitgebreide toetsing aan de uitkomsten van de risicokaart heeft plaatsgevonden. Omdat onderhavig voornemen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid) wordt hierna beknopt ingegaan op de toetsing aan de uitkomsten van de risicokaart.

Voor een uitgebreide toetsing inclusief bijhorende bijlagen wordt verwezen naar het eerder genoemde bestemmingsplan.

Ten noorden van het plangebied is het spoor (Hengelo-Oldenzaal-Duitse grens) gelegen. Hierop vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan invloed hebben op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

Onderzoek

Om de externe veiligheidssituatie in het plangebied, als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor te kunnen bepalen, moeten zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico worden bepaald. Door Royal Haskoning is in februari 2011 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd alsmede een verantwoording groepsrisico opgesteld. Uit het onderzoek externe veiligheid bleek destijds het volgende:

- In de huidige situatie wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden, en in de autonome situatie neemt het groepsrisico af als gevolg van wijzigende transportintensiteiten van het transport van gevaarlijke stoffen en is de omvang van het groepsrisico in de autonome situatie is van vergelijkbare orde grootte als in de huidige situatie;
- In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe als gevolg van de toename van het aantal aanwezigen in de nabijheid van het spoor;
- De omvang van het groepsrisico in de toekomstige situatie ligt net als in de huidige en autonome situatie onder de oriënterende waarde;
- Ten opzichte van de autonome ontwikkeling zorgt de planontwikkeling voor een toename van het groepsrisico;
- In de autonome en in de toekomstige situatie doet het hoogste groepsrisico in het stationsgebied zich voor ter hoogte van het plangebied.

In het rapport worden enkele mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico genoemd. Deze zijn onder te verdelen in bronmaatregelen en maatregelen ten aanzien van ruimtelijke ordening. Ten aanzien van mogelijke bronmaatregelen kan worden gesteld dat de mogelijkheden van het gemeentebestuur in dezen zeer beperkt zijn. De kaders daarvoor worden op landelijk niveau door ministeries bepaald. Eén van de voorgenomen maatregelen, voortkomende uit de ontwikkeling van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen is het warme-BLEVE-vrij samenstellen van de treinen, waarbij tussen wagons met brandbare vloeistoffen en wagons met brandbare gassen een afstand van 18 meter wordt aangehouden. De kans op het worst-case BLEVE-scenario neemt daardoor af. De hoogte van het groepsrisico zal hierdoor aanzienlijk dalen.

Gemeentelijk beleid

Wat betreft mogelijke maatregelen ten aanzien van ruimtelijke ordening koos de gemeente bij het grotere bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' voor de volgende maatregelen:

1. Vrijhouden van (geprojecteerde) objecten binnen een zone van 30 meter van de spoorlijn (plasbrandaandachtsgebied-PAG) in verband met de effecten van een plasbrand;
2. Het uitsluiten van functies met verminderd zelfredzame personen in het gebied tussen de spoorlijn en de Bisschop Balderikstraat in verband met de effecten van een BLEVE;
3. Het opnemen op de plankaart van wegen van de spoorlijn af gericht ter bevordering van de zelfredzaamheid van aanwezigen in verband met de effecten van BLEVE.

Wat betreft het eerste punt werd in een zone binnen 30 m van het spoor hoofdzakelijk de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor een kleine strook geldt de bestemming 'Woongebied' (zonder bouwvlak). Hieruit volgt dat binnen deze zone geen gebouwen, anders dan kleinschalige gebouwen voor nutsvoorzieningen, zijn toegestaan. Om die reden kan worden gesteld dat de zone van 30 m vanaf het spoor voldoende wordt vrijgehouden van (geprojecteerde) objecten.

Ten aanzien van punt 2 gold dat de in het plangebied toegestane functies (voornamelijk de reguliere woonfunctie en dienstverlening) ertoe leiden dat de mate waarin het plangebied een functie zal vervullen voor verminderd redzame personen verwaarloosbaar klein is.

Wat betreft het derde punt is in de regels van dit plan opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' minimaal 2 ontsluitingswegen van de spoorlijn af moeten worden gerealiseerd met per weg een

minimale breedte van 5,5 m. Het betreft hier uitsluitend de breedte van de rijbaan, exclusief parkeerstroken/fiets- en voetpaden.

Geconcludeerd werd dat de ambities van het vigerende externe veiligheidsbeleid van de gemeente geen belemmering opleveren voor het onderhavige ruimtelijke initiatief, aangezien de oriënterende waarde in het plangebied niet wordt overschreden. Op basis van de afwegingen en gekozen maatregelen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoord evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de externe veiligheidsrisico's van de spoorlijn.

Onderzoek 2014

Er is tevens een actueel onderzoek uitgevoerd. In dit actuele onderzoek is het onderhavige plan getoetst in het kader van externe veiligheid. Op 1 juli 2014 treedt naar verwachting de Basisnetwetgeving in werking, die de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) vervangt. In deze onderzoeksnotitie is getoetst aan het actuele beleid zoals opgenomen in de Circulaire RNVGS.

Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie er een verhoging van het groepsrisico plaatsvindt ten opzichte van de autonome situatie. Deze verhoging van het groepsrisico dient te worden verantwoord. De verantwoording van de toename van het groepsrisico heeft echter reeds plaatsgevonden in het kader van het onderzoek uit 2011 waaraan eerder in deze paragraaf is gerefereerd. Het geactualiseerde onderzoek geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan de eerder in deze paragraaf opgenomen verantwoording.

Advies lokale brandweer

In het kader van de planvorming is voor de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' advies gevraagd aan de regionale brandweer. Het advies van de regionale brandweer heeft betrekking op de voorbereiding op rampenbestrijding, specifiek op de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het advies is gebaseerd op een scenario waarbij de effecten leidend zijn.

Op basis van de over het spoor vervoerde stoffen gaat de regionale brandweer in de voorbereiding op calamiteiten uit van:

- Plasbrand als gevolg van transport van brandbare vloeistoffen (bijvoorbeeld benzine)
- Koude/warme BLEVE als gevolg van transport van brandbare gassen (bijvoorbeeld lpg)
- Emissie van een toxische stof als gevolg van transport van brandbare vloeistoffen en gassen (bijvoorbeeld ammoniak).

Gelet op de frequentie van vervoer houdt de regionale brandweer voornamelijk rekening met een plasbrand en een BLEVE. Een toxisch incident kan zich, ondanks de lagere frequenties van vervoer, voordoen, waarbij de effecten (afhankelijk van onder andere de weersomstandigheden en windrichting) zich over het gehele plangebied kunnen uitstrekken. De effecten van een plasbrand reiken slechts tot aan de rand van het plangebied. Gelet op de mogelijke effecten en de hoeveelheid transport is een BLEVE-scenario voor de regionale brandweer voornamelijk leidend bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in dit gebied. De aanwezigheid van voldoende bluswater, en een juiste ligging hiervan, alsmede een goede bereikbaarheid is onontbeerlijk.

In een aanvullend advies is door de Brandweer Twente aangegeven dat het plangebied van het grotere bestemmingsplan weliswaar doodlopende einden (> 40 m) kent, maar dat dit akkoord wordt bevonden met het oog op de voorziene wegbreedte en het feit dat een calamiteitenroute gecreëerd kan worden parallel aan de Stakenbeek. In relatie tot dit calamiteitenpad is afgesproken dat ter plaatse van de (fiets)brug een inlaatpunt voor een pompunit wordt gecreëerd. Wat betreft de toegang tot het spoor geldt dat kan worden volstaan met een sobere variant, bijvoorbeeld een vluchtdoor. Het is van belang dat de opstelplaatsen voor blusvoorzieningen in overeenstemming moeten zijn met de toegangen.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

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

Aan de oost- en westzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein en aan de noordzijde ligt de spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim. Door de aanwezigheid van de bedrijven en de spoorlijn is er geen sprake van een 'rustige woonwijk'. Het plangebied is dan ook te karakteriseren als een 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.2.5.3 *Situatie plangebied*

Algemeen

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

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

Externe werking

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van woningen. Dit betreffen geen milieubelastende functies. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet aangetast.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan zowel aan oostelijke als aan westelijke zijde (bestaande)bedrijventerreinen.

Aan de westzijde ligt het bedrijventerrein 'De Eekte-Hazewinkel' en aan de oostzijde bevindt zich het bedrijventerrein 'Over 't Spoor'. Het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 'Over 't Spoor' voorziet in een bedrijvenbestemming waar de milieucategorie niet is begrensd. Ook dit terrein valt onder het plan Oldenzaal Centraal, waar in de toekomst een mengeling van wonen en werken is voorzien. Om die reden, en vanwege de reeds in gang gezette ontwikkelingen in en nabij het onderhavige plangebied, is voor het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied door de gemeente Oldenzaal een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee wordt voorkomen dat er zich bedrijven op het bedrijventerrein 'Over 't Spoor' gaan vestigen die een goed woon- en leefklimaat in onderhavig plangebied verhinderen en die een belemmering vormen voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat in de toekomst wanneer de transformatie van dit deel van het bedrijventerrein 'Over 't Spoor' aan de orde is. Het voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste ontwikkelingen vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan tegen te gaan.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel. In het vigerende bestemmingsplan is bij het toekennen van de milieucategorieën reeds rekening gehouden met de aanwezige hindergevoelige functies rondom het bedrijventerrein. Hiertoe is een inwaartse zonering toegepast, waarbij aan de randen van het bedrijventerrein uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid is goed verenigbaar met en de woonfunctie. Dit neemt niet weg dat er zich op het bedrijventerrein reeds bedrijven bevinden, die een zwaardere milieucategorie hebben, dan op grond van het vigerende plan is toegestaan. Deze bedrijven zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een specifieke aanduiding. Tevens ligt de ontwikkellocatie binnen de formele geluidszone van de Vliegbasis Twente, (zie paragraaf 5.1). Naar de geluidsuitstraling als gevolg van het spoorwegemplacement en de spoorlijn Enschede – Duitsland is in het kader van onderhavig bestemmingsplan reeds onderzoek gedaan (zie paragraaf 5.1), deze wordt verder in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

5.2.5.4 *Conclusie*

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

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied geen agrarische bedrijven. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Wgv. In het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt het agrarische bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.2.6.3 Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste 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 Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.3.1.3 Provinciaal beleid

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

5.3.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

5.3.1.5 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 29 maart 2016 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2016-2020 (GRP) vastgesteld. In het GRP zijn de doelen, functionele eisen en maatstaven met betrekking tot de riolering in de gehele gemeente gegeven. Het GRP heeft primair tot doel het gemeentelijk beleid weer te geven ten

aanzien van de zorgplichten van de gemeente op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is het de juridische grondslag voor de rioolheffing.

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

- optimaliseren van de financiering om de rioolheffing zo laag mogelijk te houden;
- samenwerking met partners zoals het Waterschap Vechtstromen het Twents Waternet;
- toegroeien naar een robuuster rioolstelsel om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen;
- voortzetten van afkoppelen van regenwater van de riolering, uiteindelijk tot 40% van het verharde oppervlak. Hierdoor worden (afval)waterstromen gescheiden, verbetert de kwaliteit van het oppervlaktewater en vermindert de overlast door overstorten.

Hemelwaterbeleid gemeente Oldenzaal

De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van 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 als volgt:

Drukriolering:

In gebieden met drukriolering verzamelt de gemeente Oldenzaal géén hemelwater in. De particulier verwerkt bij voorkeur het hemelwater op eigen terrein of voert het hemelwater af naar oppervlaktewater. Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

Het hemelwaterbeleid is geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de ambitie van de gemeente Oldenzaal (anticiperen op klimaatverandering, toegroeien naar bui09) en het beleid van Waterschap Vechtstromen.

Particuliere nieuwbouw:

Bij nieuwbouw waarbij het verhard oppervlak toeneemt met minimaal 100 m² moet de eigenaar het hemelwater op eigen terrein verwerken of rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal de volgende berging te hebben (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie):

- 40 millimeter (40 liter per m² verhard oppervlak) bij inbreidingen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze bergingseis komt overeen met de ambitie van Oldenzaal om op termijn geen wateroverlast te hebben bij de standaard bui (zie hoofdstuk 6.5);
- 40 millimeter (40 liter per m² verhard oppervlak, beleid waterschap) bij uitbreidingen. Het betreft nieuwbouw (buiten bestaand stedelijk gebied) waarvoor het beleid van Waterschap Vechtstromen geldt (watertoets).
- In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening à € 750,-- per m³ berging (prijspeil 2016) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.

Er dient een bovengrondse overloop / afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

- Indien berging op eigen terrein niet mogelijk is, kan de gemeente toestemming geven om het hemelwater en afvalwater gescheiden aan te leveren (tot aan de erfgrans), ongeacht het stelseltype van de bestaande riolering (conform Bouwbesluit 2012).
- Er dient een bovengrondse overloop / afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Doelen

Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht is het hoofddoel van de gemeente Oldenzaal het zorgen voor de afvoer en verwerking van hemelwater waarvan men zich wenst te ontdoen. Daarnaast zijn ook de volgende doelen geformuleerd:

- a. Reduceren kans op wateroverlast / anticiperen op klimaatverandering.
- b. Ontwikkeling van een robuust hemelwatersysteem.
- c. Vervuiling van oppervlaktewater en bodem voorkomen.
- d. Verminderen van de afvoer van schoon hemelwater richting de RWZI.
- e. Informeren van inwoners en bedrijven.

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. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende ‘standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Er wordt tevens geen oppervlaktewater toegevoegd.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Afvalwater

De te realiseren woningen worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling –extra waterberging noodzakelijk.

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd. Eventuele maatregelen om hemelwater (vertraagd) af te voeren worden bij de uitwerking van de plannen onderzocht.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

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

5.4.1.2 Situatie plangebied

In het verleden is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gehele locatie Oldenzaal Centraal.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor het gehele gebied ‘Oldenzaal Centraal’, waar onderhavig plangebied toe behoort, vanwege de lage archeologische verwachting, het ontbreken van archeologische vondsten en een sterk verstoorde bodemopbouw, geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

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

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

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

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied geen onderzoek ten aanzien van archeologie hoeft te worden uitgevoerd en dat er daarnaast geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.5 Flora en Fauna

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op circa 850 meter van de Natura 2000.

Om inzicht te krijgen in of de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is opgenomen in bijlage 5. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, maar niet groter zijn dan of gelijk zijn aan 0,03 mol/ha/j. Doordat er sprake is van een tijdelijke stikstofdepositie die kleiner is dan 0,05 mol/ha/j voor een periode korter dan twee jaar, geldt landelijk de lijn dat deze zeer geringe en tijdelijke depositie op voorhand niet leidt tot significante negatieve effecten voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het vorenstaande betekent in dit geval dat de geringe stikstofdepositie niet leidt tot een vergunningsplicht voor het aspect stikstof. Daarnaast is voor de gebruiksfase geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Voor de uitvoering van veel projecten wordt materieel ingezet dat tijdelijk een stikstofemissie veroorzaakt. Dit materieel betreft niet steeds nieuwe machines die voor een project worden aangeschaft, maar over het algemeen bestaand materieel dat, verspreid over Nederland, telkens opnieuw wordt ingezet voor projecten. Het materieel zijn bestaande bronnen en zijn onderdeel zijn van de nationale stikstofdeken (achtergronddepositie).

Het gebruik van materieel op deze locatie voor dit project geeft een minieme lokale tijdelijke depositieverhoging, die geen invloed heeft op de omvang en verdeling van de bestaande deken als gevolg van de inzet van dit materieel. Het kan daarmee geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats, ook niet in combinatie met andere – nog niet uitgevoerde maar al wel vergunde – initiatieven.

5.5.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.7 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.7 Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen gronden die behoren tot het NNN. Door het voornemen wordt daarmee geen beslag gelegd op het NNN. De invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op gebieden buiten het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.5.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een 'Natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 6 bij deze toelichting.

Het plangebied bestaat uit braakland, bebouwing, erfverharding en een siertuin met beplanting. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende amfibieën-, vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte rust- en voortplantingslocatie voor vleermuizen, amfibieën en vogels. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten, die mogelijk een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdieren wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

5.5.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Kader

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 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op circa 850 meter van de Natura 2000. Om inzicht te krijgen in of de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden.

Aangezien binnen de berekening gebruik is gemaakt van een zogenaamde interne saldering, is een Wet natuurbeschermingsvergunning aangevraagd bij de provincie Overijssel. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor 14 woningen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-

(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 14 woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de hierboven genoemde drempelwaarden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 7.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer 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.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de 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. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze 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. Doorgaans wordt uitgegaan van het gemiddelde.

De gemeente Oldenzaal heeft ten aanzien van het aspect parkeren eigen beleid opgesteld. De zogenaamde 'Nota parkeernormen'. Hierin is uiteengezet welke parkeernormen er per functie en gebiedstype gelden in de gemeente Oldenzaal. Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein moeten plaatsvinden. Voor woningen hanteert de gemeente de onderstaande parkeernormen.

Wonen	Centrum	Schil- centrum	Rest bebouw- de kom	Buiten- gebied	Eenheid	Aandeel bezoek
vrijstaand > 80 m2 bvo	1,8	1,9	2,2	2,4	Per woning	0,3 pp per woning
Twee onder een kap > 80 m2 bvo	1,7	1,8	2,1	2,2	Per woning	0,3 pp per woning
Tussen/hoek > 80 m2 bvo	1,5	1,7	1,9	2,0	Per woning	0,3 pp per woning
flat/appartement > 80 m2 bvo	1,4	1,6	1,8	1,9	Per woning	0,3 pp per woning
sociale huurwo- ning of woning < 80 m2 bvo	1,3	1,4	1,6	1,6	Per woning	0,3 pp per woning
studio (eenka- merappartement) < 60 m2 bvo	0,6	0,65	0,7	0,7	Per woning	0,3 pp per woning
Aanleunwoning, zorgwoning	1,0	1,1	1,1	1,2	Per woning	0,3 pp per woning

Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt uitgevoerd voor bezoekersparkeren. Aansluitend op de categorisering in het Mobiliteitsplan worden de straten in het plangebied ingericht als erftoegangswegen.

5.7.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. 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.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Oldenzaal aangemerkt als een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2 verkeersbewegingen per woning	4*8,2 = 32,8
Koop, huis, tussen/hoek	7,5 verkeersbewegingen per woning	9*7,5 = 67,5
Koop, huis, vrijstaand	8,6 verkeersbewegingen per woning	1*8,6 = 8,6
Totaal		Afgerond 109 verkeersbewegingen

Zoals uit voorgaande tabel blijkt resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een verkeersgeneratie van afgerond 109 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De capaciteit van de aanwezige rotondes en omliggende wegen rondom het plangebied is van voldoende omvang om het extra verkeer als gevolg van de planvorming op te vangen. Gesteld wordt dat het omliggende

wegennet van voldoende capaciteit is om de toekomstige verkeersbewegingen op een adequate en veilige manier te kunnen verwerken.

5.7.3 Parkeerbehoefte

In de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Oldenzaal worden de parkeernormen uiteengezet. Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein moeten plaatsvinden. Voor woningen hanteert de gemeente een norm van circa 1,9 - 2,2 parkeerplaats per woning. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt uitgevoerd voor bezoekersparkeren.

Voor de woningen binnen het plangebied zal voldoende ruimte worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Er worden in het plangebied circa 42 parkeerplaatsen gerealiseerd voor zowel de woningen alsmede voor bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen ook worden gebruikt ten behoeve van het naastgelegen appartementencomplex (nog te realiseren). Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (uitgaande van de parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning in bebouwde kom * 14 woningen = 30,8 parkeerplaatsen). Voor het fietsparkeren is ruimte voor fietsnietjes opgenomen in het ontwerp.

Daarnaast worden er ook nog langs de naastgelegen infrastructuur 13 langspaarvakken gerealiseerd.

5.7.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst, 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 relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft de voorgenomen plannen besproken met de directe omwonenden. De betreffende omwonenden waren allen positief over de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

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

6.2.2 Provincie Overijssel

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan ter beoordeling aan de provincie Overijssel worden toegezonden.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.3.2 bij deze toelichting.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaï

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling