

Bestemmingsplan **Burgemeester Storkstraat, Oldenzaal**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Burgemeester Storkstraat”

Plannaam: “Burgemeester Storkstraat”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP07015-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	12
4.1	INLEIDING.....	12
4.2	OPZET VAN DE REGELS	12
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	13
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
5.1	BELEID.....	15
5.2	MILIEU	26
5.3	WATER.....	32
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.5	ECOLOGIE.....	36
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
5.7	VERKEER EN PARKEREN	38
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	41
6.1	INSPRAAK.....	41
6.2	VOOROVERLEG.....	41
6.3	ZIENSWIJZEN.....	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		42
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	44
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING.....	45
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Burgemeester Storkstraat 2 en 4 in de wijk Zuid-Berghuizen, in de stad Oldenzaal (hierna: plangebied). Deze locatie is bestemd ten behoeve van detailhandel. Op deze locatie was een vestiging van de Action gevestigd. Na de verhuizing van deze Action-vestiging naar winkelcentrum In den Vijfhoek, is de bestaande bebouwing op tijdelijke basis in gebruik genomen als outletstore voor meubels.

De initiatiefnemer van dit plan is voornemens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de sloop van alle bestaande bebouwing en de bouw van in totaal acht huurwoningen bestaande uit twee blokken van vier rijwoningen.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Burgemeester Storkstraat in de wijk Zuid-Berghuizen, in het zuidelijke deel van de stad Oldenzaal. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied in Oldenzaal en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en rode omlijning indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Burgemeester Storkstraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP07015-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.

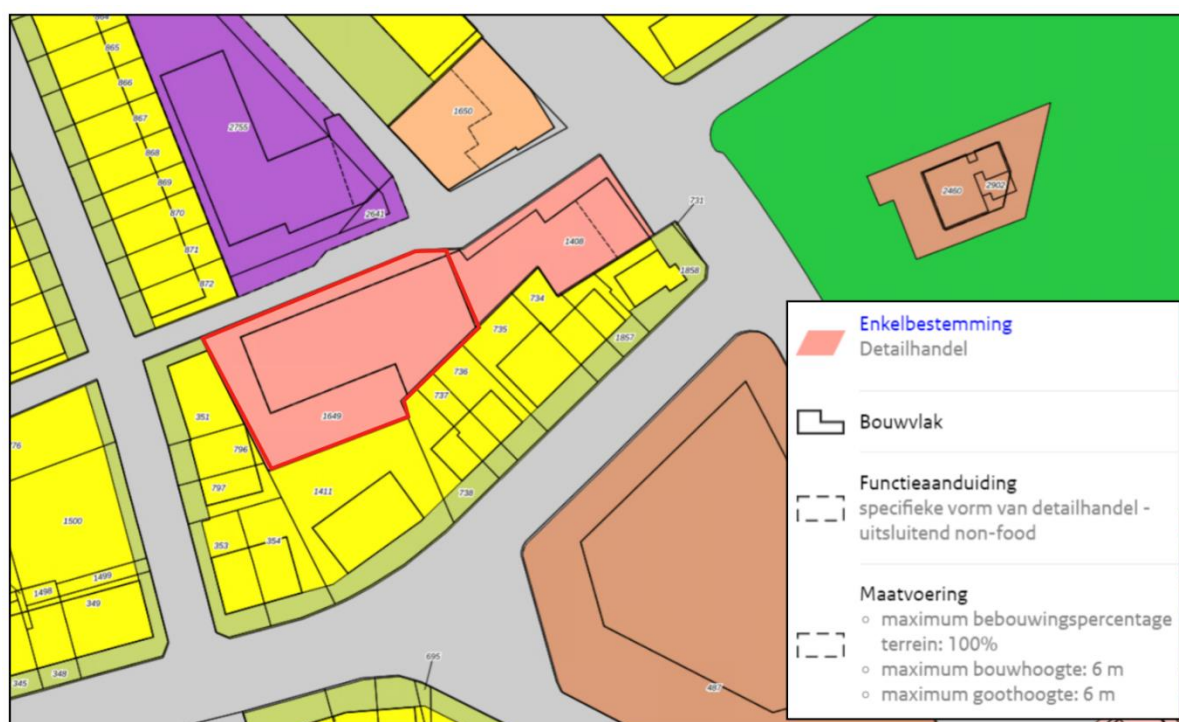
1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Zuid Berghuizen” van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013. Daarnaast gelden voor het plangebied het paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Oldenzaal” (vastgesteld 28 november 2018) en het voorbereidingsbesluit “Hyperscale datacenters” (vastgesteld 16 februari 2022). Het voorbereidingsbesluit is verder niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan “Zuid Berghuizen” de enkelbestemming ‘Detailhandel’. Hierbij zijn de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - uitsluitend non-food’ en een bouwvlak met maatvoeringen opgenomen.

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



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden die voor ‘Detailhandel’ zijn aangewezen, zijn bestemd voor detailhandel. Hierbij geldt specifiek dat detailhandel in de vorm van non food uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - uitsluitend non food’.

Bij deze functies zijn tevens bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het aanwezige bouwvlak en conform de bijbehorende maatvoeringseisen.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van woningen op deze locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de huidige bestemming dit niet toelaat. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven ligt het plangebied aan de Burgemeester Storkstraat in het zuidelijke deel van de stad Oldenzaal. Het plangebied heeft een omvang van 1.711 m² en bestaat in de huidige situatie uit een voormalig winkelpand met de bijbehorende verharding en parkeervoorzieningen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester Storkstraat. Aan de oostzijde bevindt zich een naburig winkelpand. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich naburige woonpercelen met de bijbehorende tuingronden.

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



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



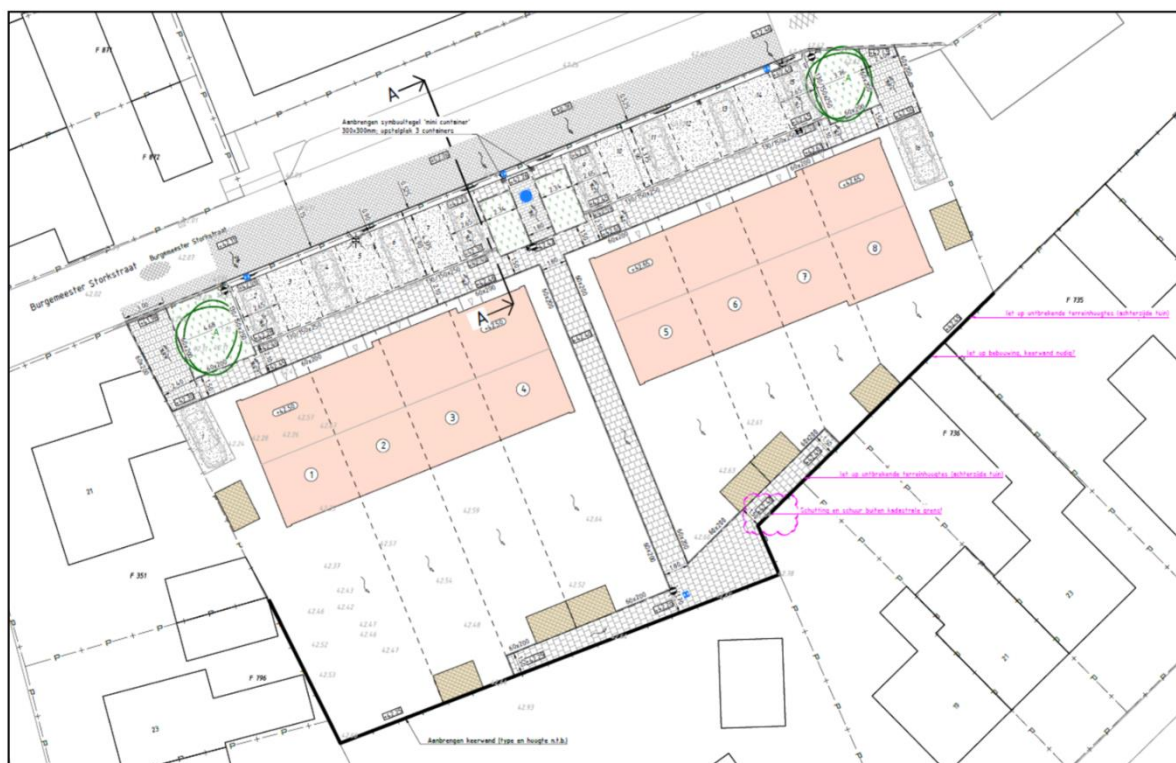
Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing binnen het plangebied en de realisatie van in totaal acht huurwoningen bestaande uit twee blokken van vier rijwoningen. Voor iedere woningen wordt aan de zijde van de Burgemeester Storkstraat voorzien in twee parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast wordt per woning een berging gerealiseerd.

Een en ander is weergegeven in de onderstaande afbeeldingen middels een situatietekening en enkele impressies.



Afbeelding 3.1 Situatietekening nieuwe situatie (Bron: Buro Twin)



Afbeelding 3.2 Impressies nieuwbouw (Bron: 4D Architecten)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Opgemerkt wordt dat bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Zuid Berghuizen.

4.2.2 Inleidende regels

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

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

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;

- Afwijken van de bouwregels: in welke gevallen en onder welke voorwaarden van de bouwregels kan worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: regels omtrent de waarborging van de benodigde bodemsanering;
- Afwijken van de gebruiksregels: in welke gevallen en onder welke voorwaarden van de gebruiksregels kan worden afgeweken;

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van voorwaarden.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van het aspect parkeren en waterberging opgenomen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

4.3 Wijze van bestemmen

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

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

Verkeer - Verblijf (Artikel 3)

De bestemming ‘Verkeer - Verblijf’ is toegekend aan de gronden direct grenzend aan de Burgemeester Storkstraat. Hier bevinden zich de parkeerplaatsen en de ontsluiting op de openbare weg.

Op deze gronden mogen onder voorwaarden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen (Artikel 4)

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen deze bestemming mag gewoond worden al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

De woningen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak in het maximum aantal wooneenheden (4) en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen opgenomen op de verbeelding. Verder gelden er regels voor onder andere de afstand tot de perceelgrens, dakhelling en het maximale oppervlak aan bijgebouwen bij een woning.

Het pad dat tussen de bouwvlakken door loopt is tevens voorzien van een woonbestemming. Dit omdat dit beter aansluit bij de bestaande woonbestemmingen direct ten zuiden van het plangebied.

Aan de achterzijde van het perceel is een aanduiding opgenomen die het mogelijk maakt om een deel van de bestaande erfafscheiding (muur) te behouden tot een maximale hoogte van 3,25 meter.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van enkele relevante inrichtingsmaatregelen conform het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan. Het gaat hierbij om maatregelen inzake parkeren, groeninpassing, waterberging en de locatie van gezamenlijke afvalcontainers.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1.1. Algemeen

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

5.1.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

5.1.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden acht woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. Gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven. Wel dient de behoefte onderbouwd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.3.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

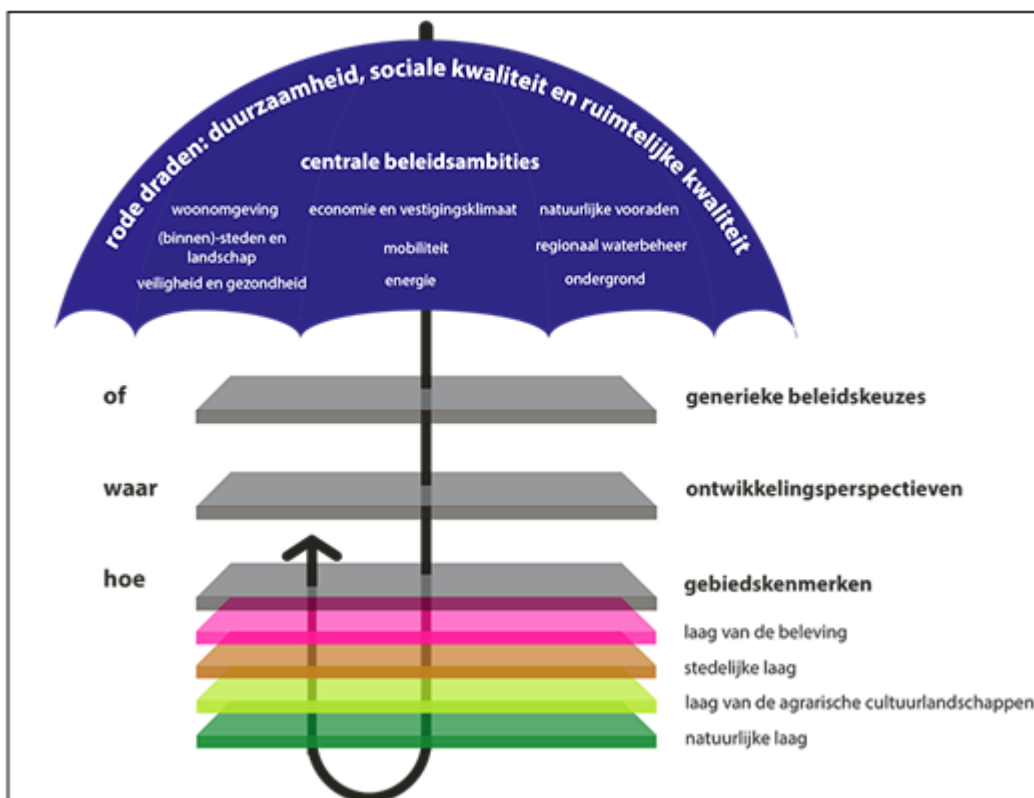
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

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

Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

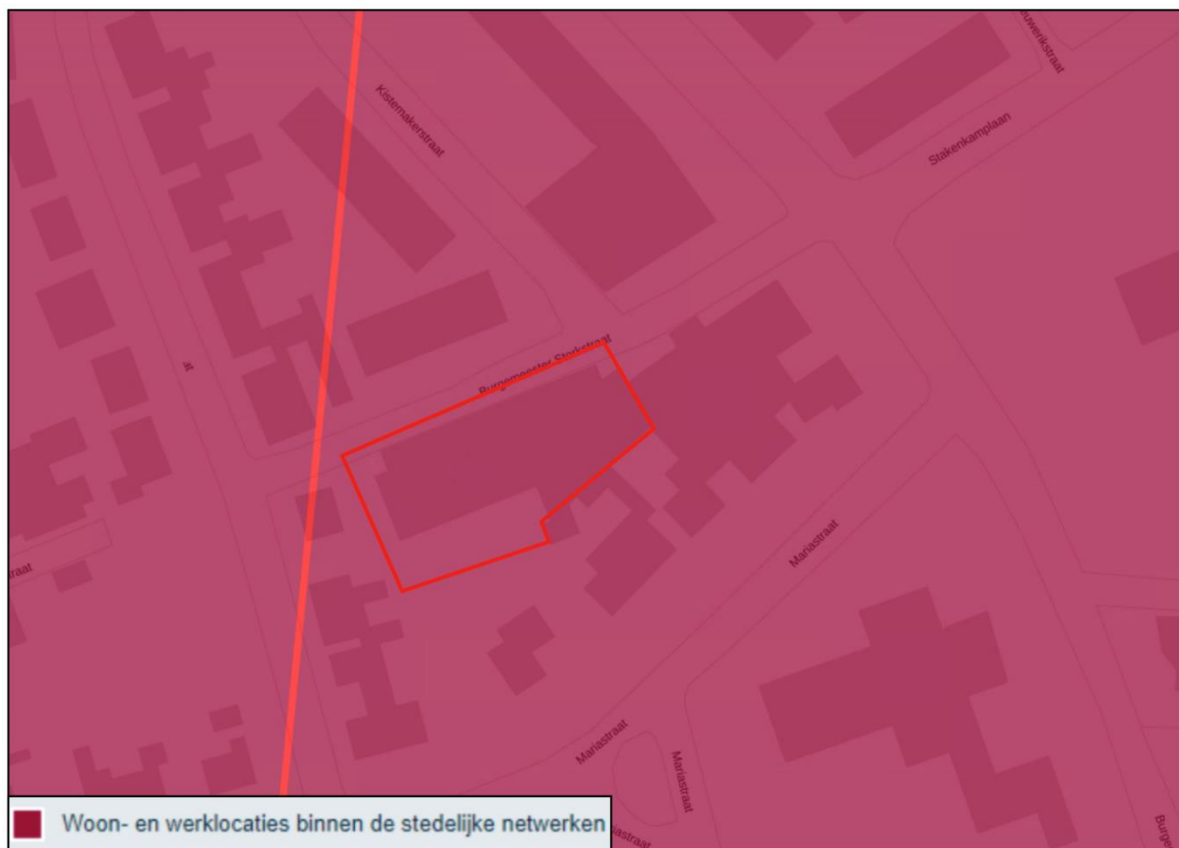
Met de voorgenomen herontwikkeling worden in totaal acht woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. Deze woningen passen binnen de (lokale) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.3 van deze toelichting.

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

Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied (woonwijk) in de stad Oldenzaal. Om die reden is met name het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving van belang.

In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken’. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Wonen en werken binnen de stedelijke netwerken”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

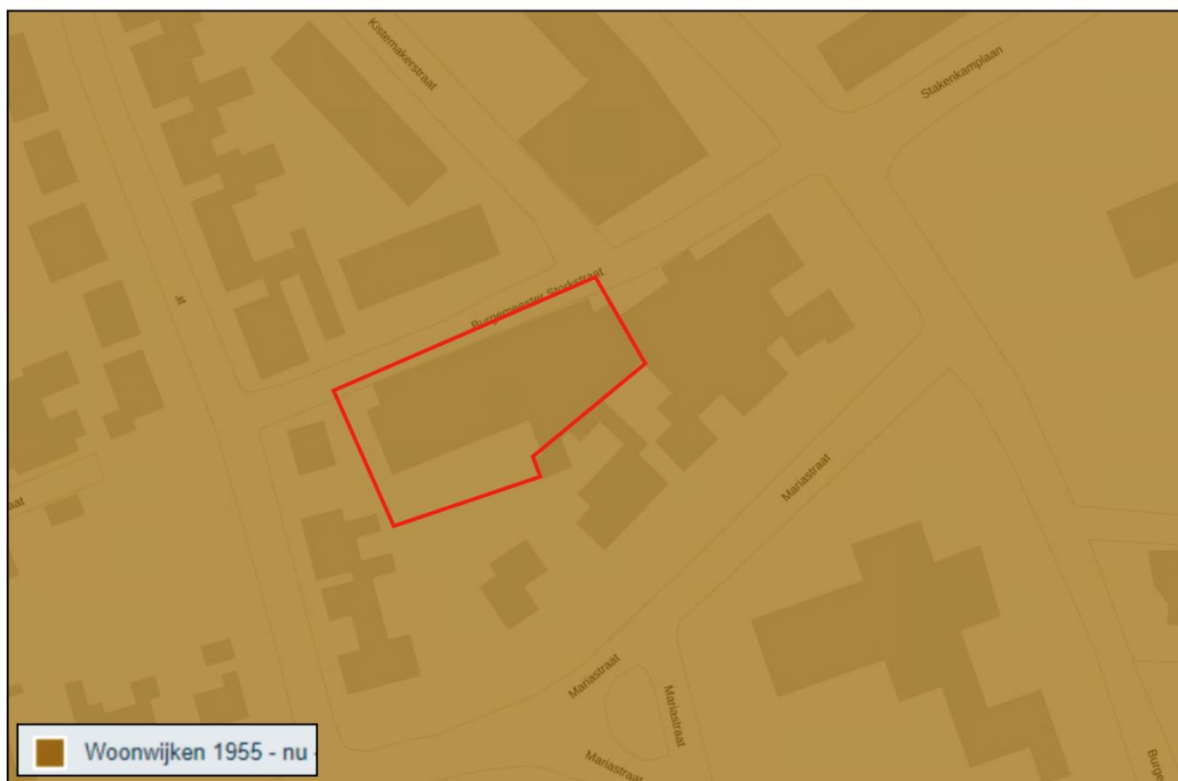
In dit geval wordt een bestaande bebouwde winkel-/werklocatie herontwikkeld tot een woonlocatie. De functie wonen is passend in de omgeving waar zich reeds voornamelijk woonfuncties bevinden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Laag van beleving” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn. Omdat sprake is van een reeds bebouwde locatie in stedelijk gebied worden ook de “natuurlijke laag” en de “laag van het agrarisch cultuurlandschap” niet relevant geacht.

De “Stedelijke laag”

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955 - nu' van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woongebouwen en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmasa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is hiermee in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

5.1.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Stadsvisie 2025

Algemeen

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

Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

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

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

‘Oldenzaal, waar je graag woont en leeft’

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

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een reeds volledig verharde en bebouwde winkel-/werkllocatie in een van de bestaande wijken van Oldenzaal tot woonlocatie. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de (lokale) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan de doorstromingsmogelijkheden op de woningmarkt. Uit hoofdstuk 3 bleek al dat deze ontwikkeling mede tot gevolg heeft dat er meer ruimte ontstaat voor omzetting van verharding van groen (tuinen).

Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025.

5.1.3.2 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

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

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

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

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

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van belang.

Over de woonwijk Zuid-Berghuizen, waar het plangebied deel van uitmaakt wordt het volgende aangegeven:

"Zuid Berghuizen wordt meer bij het stedelijk kerngebied betrokken door een nieuwe langzaam verkeersverbinding onder het spoor, de 'groene loper'. Zuid Berghuizen is een sterke gemeenschap die in staat is om haar eigen voorzieningen niveau op peil te houden. Aan de noordkant heeft het stedelijk kerngebied van Oldenzaal van oudsher een sterke verbondenheid met het open buitengebied. Door de tijd heen zijn hier de woonwijken ontwikkeld en met kleine projecten uitgebreid. De directe verbinding met het landschap is hierdoor veranderd. Wanneer je nu naar de kaart kijkt zie je dat de groene lobben aan de noordzijde bijna zijn dichtgeslibd en een kritieke ondergrens hebben bereikt, vooral wanneer je de geplande uitbreidingen daarbij betreft."

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Het plangebied bevindt zoals aangegeven in een gebied dat op basis van de Structuurvisie is aangewezen als een bestaande (woon)wijk waar sprake is van een ontwikkeling waarbij dit gebied steeds meer onderdeel gaat uitmaken van het stedelijk kerngebied. Herontwikkeling ten behoeve van woningbouw betreft een ontwikkeling die goed past binnen dit gebiedstype. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van 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, inbreiden en uitbreiden.

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 kiezels).

Zowel in het centrum als in de woonwijken zijn diverse te ontwikkelen inbreidingslocaties. In de lijst met woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025 zijn deze benoemd en is per plan een indicatie gegeven van het woningaantal, de status van het bestemmingsplan en bij harde plannen de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen (zie bijlage woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal).

Behalve op inbreidingslocaties is er planologisch ruimte om het woongebied De Graven Es verder te ontwikkelen (in gebied 9 en 10) en op een verantwoorde manier af te ronden. Gezien de marktsituatie en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie Oldenzaal de suggestie gedaan om tussen de Essen en de bergingsvijver (De Graven Es, gebied 11) een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze herprogrammering betekent minder woningen en sluit aan bij strategisch programmeren.

Programmeren

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

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

In relatie tot het transformeren van vastgoedlocaties zoals winkellocaties staat het volgende in dit programma:

“Ontwikkelaars en eigenaren benaderen ons regelmatig om bestaand vastgoed te transformeren naar wonen. Het verbouwen van winkels, maatschappelijk vastgoed en overige panden kan een bijdrage leveren aan structuurversterking van de stad en de vraag naar levensloopbestendig wonen. Wij bieden ruimte voor goede wooninitiatieven. Het uitpanden van panden heeft geen meerwaarde voor Oldenzaal. Wij hebben in ons planoverzicht in paragraaf 4.1 een aantal nader in te vullen transformatie- en inbreidingslocaties opgenomen. De kwalitatieve invulling is doorslaggevend om mee te werken aan een plan. We hanteren daarbij de criteria voor goede plannen (behoefte, structuurversterking en kwaliteit locatie) genoemd in het Stec rapport “Werken aan wonen” en onze leidraad voor woningbouwinitiatieven.”

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en overig woonbeleid

Met voorliggende ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de maatwerkmogelijkheden die geboden worden in het gemeentelijke woonbeleid. De herontwikkeling van deze winkellocatie ten behoeve van acht grondgebonden huurwoningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Voor dit plan op deze locatie wordt geconcludeerd dat sprake is van een kwalitatieve invulling van de locatie en toevoeging aan de woningvoorraad. Het plan voldoet aan de criteria voor ‘goede plannen’ en past hiermee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en het bijbehorende aanvullende woonbeleid.

5.1.3.4 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2021-2025

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2021-2025. De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van de gemeente Oldenzaal is als volgt: De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling. In paragraaf 5.3.1.4 wordt uitgebreider ingegaan op het GRP.

5.1.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

5.2 Milieu

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

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden acht nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd binnen het plangebied. Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeerslawaaï hierna behandeld.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Enschedesestraat. Dit betreft echter een weg gelegen op minimaal 100 meter afstand waarbij sprake is van de nodige tussenliggende bebouwing die een geluidsbarrière vormt. De overige wegen in de directe omgeving betreffen 30 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit. Het wordt niet zinvol geacht om in dit kader akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uit te voeren omdat op voorhand met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat in het kader van wegverkeerslawaaï aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 zal worden voldaan.

Railverkeerslawaaï

Ten noorden van het plangebied bevinden zich enkele spoorwegen. Het plangebied bevindt zich echter buiten de wettelijke geluidszone van deze spoorwegen. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

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

5.2.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele verontreinigingen aangetoond. Uit het nader onderzoek is gebleken dat ter plekke van het trottoir waarschijnlijk een oude sloot is gedempt. Waarschijnlijk heeft in het verleden langs de weg een sloot gelegen, die bij de aanleg van de wijk in het eind van de jaren '50 is gedempt.

De demping is sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met koper, nikkel, lood en PAK. De laag is aanwezig van circa 0.4 tot 1.0 meter diepte. De demping (binnen het perceel) heeft een breedte van circa 3.2 meter (tussen het pand en de Burgemeester Storkstraat) en geschatte lengte van circa 25 meter. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op $25 \times 3.2 \times 0.6 = 50 \text{ m}^3$.

Omdat er meer dan 25 m^3 grond sterk verontreinigd is, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De verontreiniging bevindt zich in de ondergrond ter plekke van het trottoir en in de huidige situatie zijn er geen blootstellingsrisico's.

De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Voorafgaand aan een sanering dient een BUS melding of saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Voorkomen dient te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. Een grondsanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Onderzoeksconclusie

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek is sanering noodzakelijk voordat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.2.3 *Conclusie*

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek en de omvang van de aangetoonde bodemverontreiniging wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit na sanering geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de aangetoonde bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

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

In voorliggend geval worden acht nieuwe woningen gerealiseerd. In de huidige situatie is echter sprake van een detailhandelslocatie die normaal gesproken een grotere verkeersaantrekkende werking kent. Vanuit planologisch oogpunt is hiermee per saldo sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

In dit geval is sprake een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De woningen worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

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

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

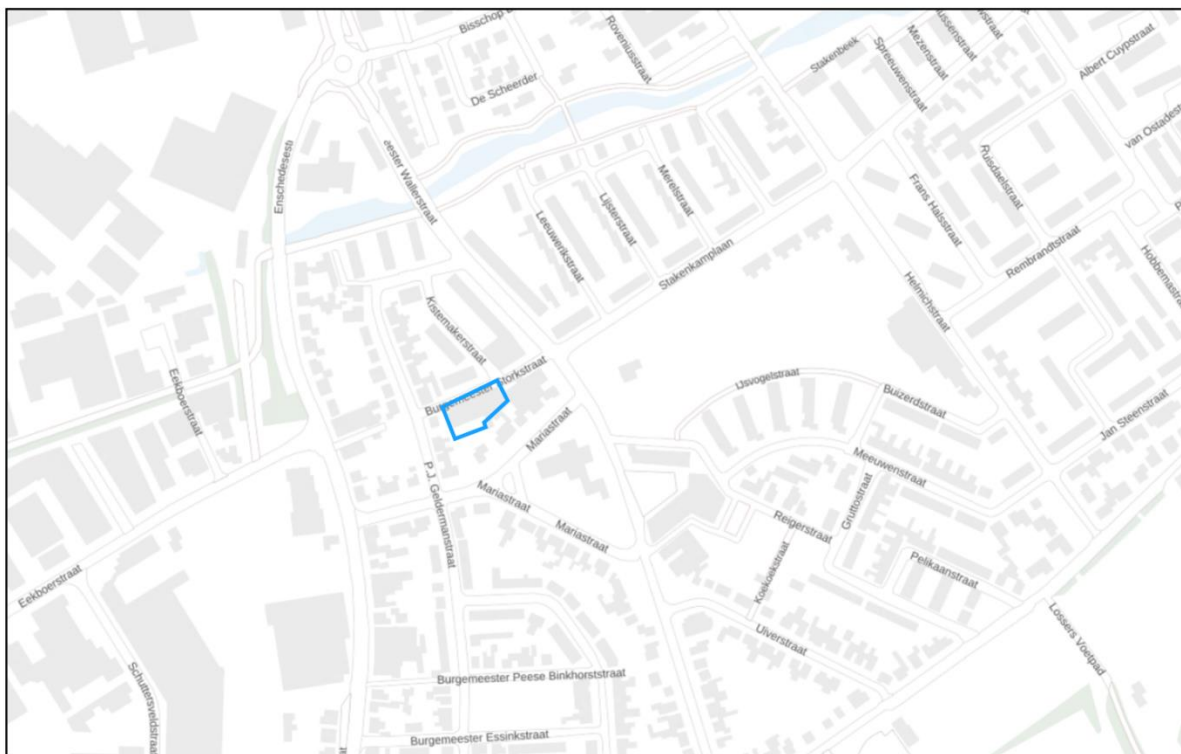
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.2.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.5 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

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

Het plangebied ligt in een omgeving waarin sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In voorliggend geval is dan ook uitgegaan van een omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Het plangebied ligt in een omgeving waarin zich verschillende milieubelastende functies bevinden. De functies die zich op korte afstand van het plangebied bevinden (binnen een straal van 100 meter) betreffen maximaal milieucategorie 2 functies. Dergelijke functies kennen binnen het omgevingstype ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 10 meter. Binnen een straal van 10 meter van het plangebied bevindt zich slechts één milieubelastende functie. Dit betreft de detailhandelsfunctie (elektronicawinkel) aan de Burgemeester Wallerstraat 78 t/m 78 a. Deze locatie grenst aan het plangebied. Hiermee wordt formeel niet voldaan aan de richtafstand. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwe woning binnen het plangebied en het betreffende bedrijfsperceel bedraagt circa 4 meter. Ook hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het betreft hier de afstand tot de achterzijde van de bebouwing van de bedoelde winkel. De winkelruimte, en tevens in- en uitgang, bevindt zich aan de zijde van de Burgemeester Wallerstraat, op grotere afstand van het plangebied. Het plangebied grenst feitelijk aan de interne opslag- en technische ruimte van deze winkel. De mogelijke milieuhinder (geluidshinder) van de winkel bevindt zich daardoor op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning. Deze minimale afstand tussen de woningen en winkel wordt gewaarborgd door het opnemen van een bouwvlak voor de woningen.

Verder wordt opgemerkt dat de betreffende winkel reeds grenst aan bestaande woonpercelen. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het woonperceel aan de Burgemeester Wallerstraat 80 bedraagt met circa 3 meter minder dan de afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwwoning binnen het plangebied. Er is hiermee dan ook geen sprake van een extra belemmering in relatie tot de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf aangezien de woning aan de Burgemeester Wallerstraat 80 hiervoor maatgevend is.

Op minimaal 105 meter ten westen van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel. Op dit bedrijventerrein zijn in beginsel, en in ieder geval voor zover op relatief korte afstand van het plangebied, maximaal milieucategorie 4.1 bedrijven toegestaan. Dergelijke bedrijven kennen een maximale richtafstand van 100 meter in ‘gemengd gebied’. Hiermee wordt in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan.

Hiermee is naar verwachting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

5.2.5.4 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees beleid

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

5.3.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.3.1.3 Provinciaal beleid

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

5.3.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;

- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.1.5 Gemeentelijk beleid

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

- Bij nieuwbouw (gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing) moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen;
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging van de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 60 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen geheel beschikbaar is.
 - In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging te waarborgen. Een en ander conform de regels zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan. In praktische zin zal worden voorzien in infiltratiekratten onder de parkeervoorzieningen. De bestrating zelf zal ook voor een groot deel uit waterdoorlatende halfverharding bestaan. Of er wordt voorzien in voldoende waterbergende capaciteit wordt getoetst ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 *Watertoetsproces*

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

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

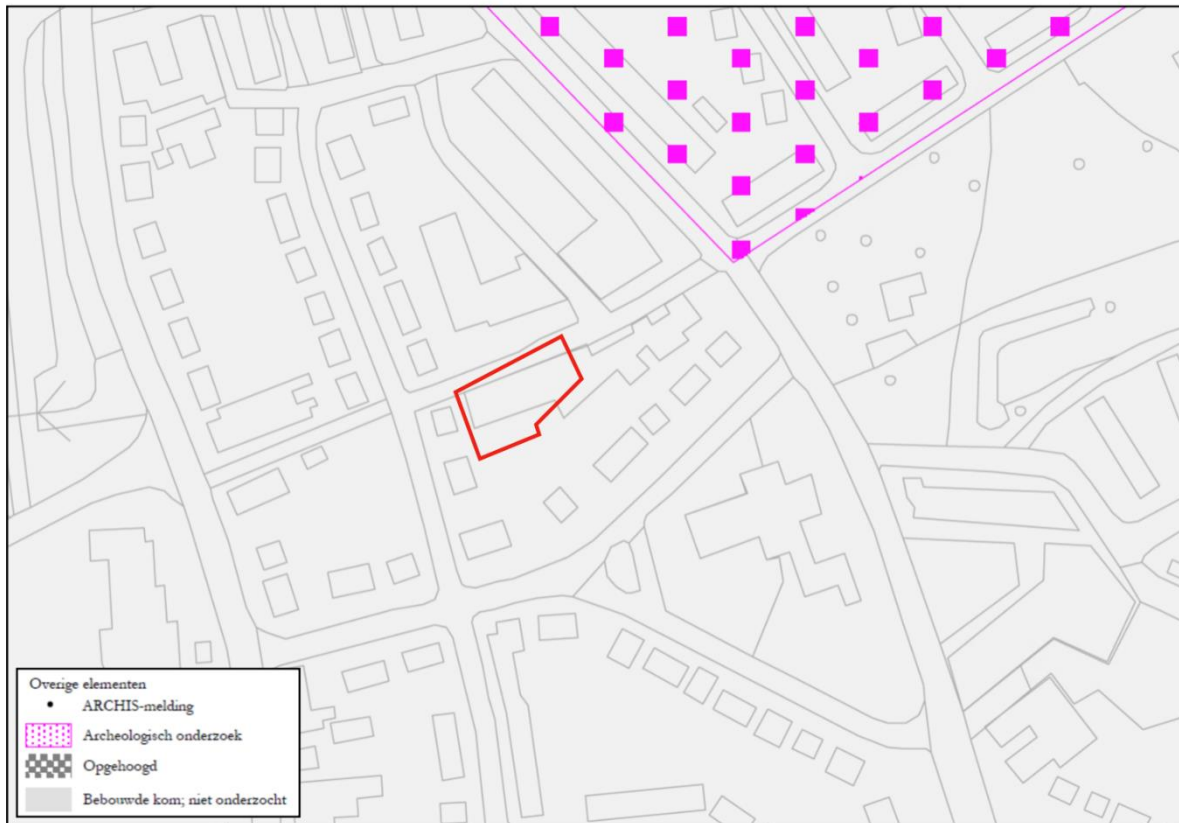
5.4.1 Archeologie

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 relictten 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*

De gemeente Oldenzaal heeft de archeologische verwachtingen van gronden aangegeven op de archeologische verwachtingswaardenkaart. Het plangebied kent op basis van deze kaart geen directe archeologische verwachtingswaarde, maar maakt wel onderdeel uit van het nog niet eerder onderzochte gedeelte binnen de bebouwde kom. In afbeelding 5.6 is dit weergegeven.



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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling op een locatie die in de bestaande situatie al grotendeels bebouwd en verhard is ten behoeve van stedelijke functies. Zoals uit hoofdstuk 2 en 3 blijkt worden de nieuwe woningen nagenoeg volledig gebouwd op de locatie van de huidige bebouwing. Deze grond is in verband met de bestaande fundering reeds verstoord. Archeologische waarden worden hiermee niet meer verwacht. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

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

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

5.4.2.2 Situatie plangebied

In en rondom het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten etc.) die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed als gevolg van deze ontwikkeling.

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

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 978 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Landgoederen Oldenzaal’. Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn in relatie tot stikstof, is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 3 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

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

Gelet op vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.5.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

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

5.5.3 Soortenbescherming

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

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde amfibie-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, mits werkzaamheden worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 978 meter afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling 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 en D van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In voorliggend geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject aangezien gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling, er is sprake van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan genoemd in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.. Het voorliggende initiatief heeft een zeer geringe extra verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 5.7). Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

De paragraaf kan worden beschouwd als een vormvrije m.e.r. beoordeling.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

De mate van stedelijkheid

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

Gebiedsindeling

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

- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

In de bijlage van de Nota parkeernormen is een kaart met de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied ligt in het gebied ‘Rest bebouwde kom’.

Minimum en maximum aantal parkeerplaatsen

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

Parkeren op eigen terrein

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

5.7.3 Uitgangspunten

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied in het gebiedstype ‘Rest bebouwde kom’.

Op basis van de Nota parkeernormen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,9 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) per tussen-/hoekwoning.

Voor de verkeersgeneratie geldt op basis van de CROW publicatie ‘Toekomstig parkeren’ een kengetal van 7,1 verkeersbewegingen per tussen-/hoekwoning per weekdagemaal.

5.7.4 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval worden acht tussen-/hoekwoningen gebouwd. Dit resulteert op basis van het bovenstaande tot een parkeerbehoefte van $(1,9 \times 8)$ 15,2 afgerond 16 parkeerplaatsen.

Zoals uit hoofdstuk 3 bleek worden er op eigen terrein 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en wordt voorzien in een passende parkeeroplossing. In de regels van dit bestemmingsplan is dit juridisch geborgd.

5.7.5 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe woningen zorgen voor een verkeersgeneratie van $(7,1 \times 8)$ 56,8 afgerond 57 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Vanuit planologisch oogpunt betekent dit een afname van de verkeersgeneratie in vergelijking met de bestaande winkelfunctie.

De parkeerplaatsen worden direct ontsloten op de Burgemeester Storkstraat. Deze weg kan deze geringe verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig verwerken.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

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

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer omwonenden vlak na het principebesluit geïnformeerd over de ontwikkeling. Daarnaast heeft de initiatiefnemer op 5 juli 2022 een inloopavond georganiseerd om omwonenden/belanghebbenden te informeren over het plan.

Op dinsdagavond 5 juli 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden. Circa 20 personen zijn aanwezig geweest en in een gemoedelijke sfeer hebben de initiatiefnemer en de projectleider vanuit de gemeente de mensen meegenomen in de beoogde plannen. Over het algemeen is iedereen positief dat de oude bebouwing wordt gesloopt en dat er nieuwbouw voor terugkomt. Ook is men positief dat er geen hoogbouw komt. De situatietekening, geveltekeningen en plattegronden waren aanwezig. Er is aangegeven dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat men dan gedurende zes weken een zienswijze kan indienen.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie Overijssel

Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt naar de provincie Overijssel toegestuurd voor vooroverleg. De resultaten hiervan worden t.z.t. in deze paragraaf verwerkt.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.3.2.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingebracht. Naar aanleiding van overleg tussen de initiatiefnemer en enkele omwonenden zijn de planregels van dit bestemmingsplan wel op enkele punten gewijzigd. Het betreft een maatwerkregeling voor de wijze van meten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte erf- en terreinafscheiding'. Deze gewijzigde regels zijn opgenomen in artikel 1.32 en 4.2.4 van de planregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek