



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oldenzaal, Centrum De Thij

Gemeente Oldenzaal

Datum: 15 april 2019

Projectnummer: 170272

ID: NL.IMRO.0173.BP08028-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Bodem	22
3.3	Geluid - Verkeer	22
3.4	Luchtkwaliteit	23
3.5	Bedrijven en milieuzonering	24
3.6	Externe veiligheid	27
3.7	Water	30
3.8	Flora en fauna	33
3.9	Archeologie	34
3.10	Cultuurhistorie	37
3.11	Verkeer en parkeren	38
3.12	M.e.r.-beoordeling	43
3.13	Economische uitvoerbaarheid	44
4	Wijze van bestemmen	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	45
4.3	Algemene toelichting op de regels	45
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	45
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.1	Vooroverleg	49
5.2	Inspraak	49
5.3	Procedure	49

Bijlagen:

- Bijlage 1: SAB (2018). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 23 januari 2018.
- Bijlage 2: Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv. Verkennend bodemonderzoek. Johanna van Burenlaan e.o. te Oldenzaal. Projectnummer: MT-17417. 19 september 2017.
- Bijlage 3: SAB (2018). Quick scan luchtkwaliteit Winkelcentrum De Thij (170272). 24 januari 2018.
- Bijlage 4: LBP SIGHT (2018). Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai. Albert Heijn1867 Oldenzaal De Thij. Kenmerk: R036516aa.17G4HP7.fwi. 1 juni 2018.
- Bijlage 5: SAB (2017). Quick scan natuur. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 31 augustus 2017.
- Bijlage 6: SAB (2018). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 12 februari 2018.

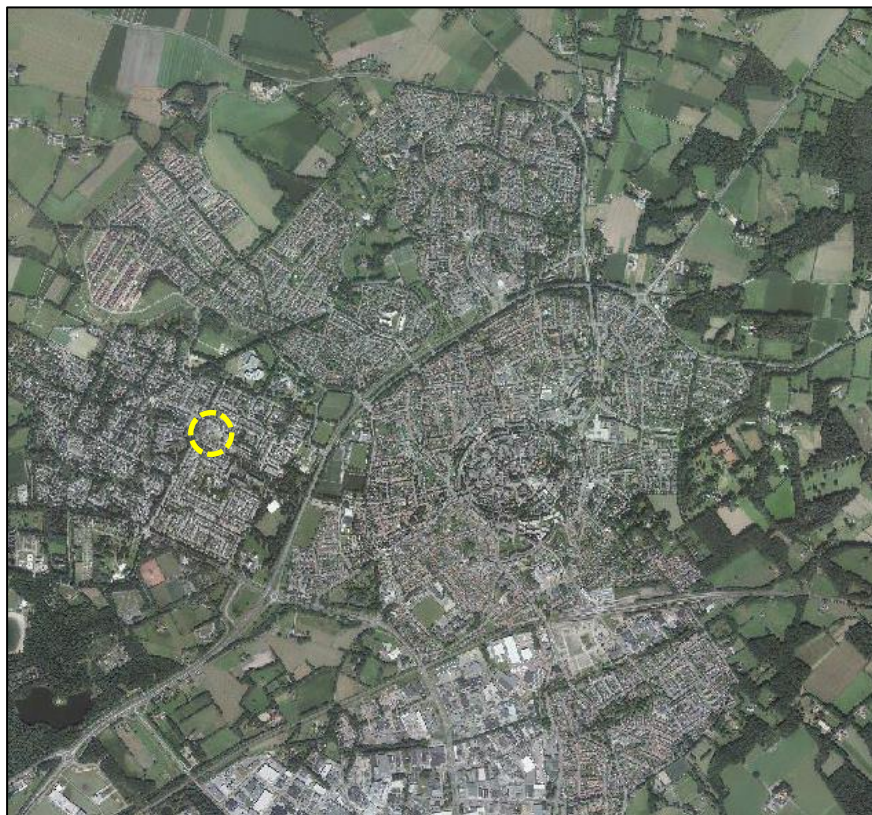
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

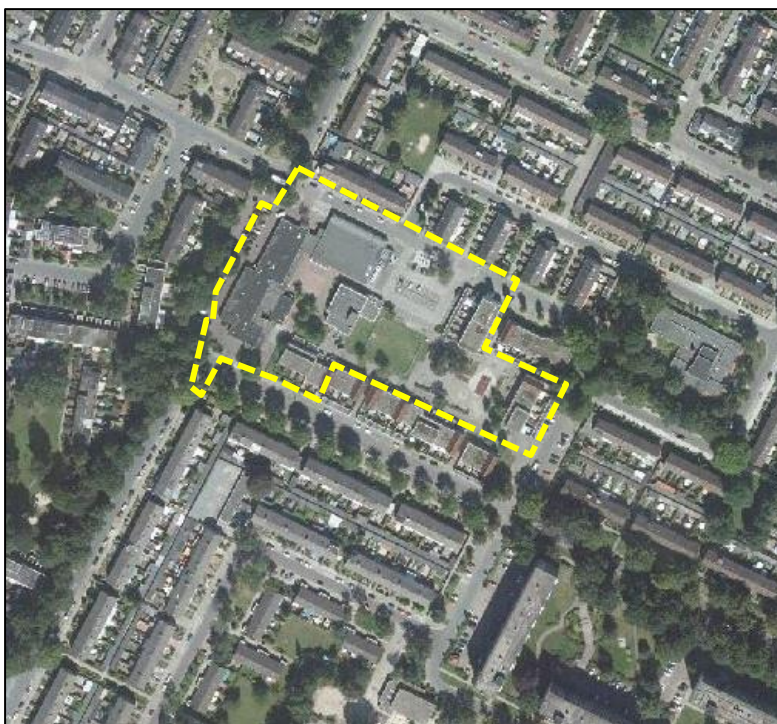
Midden in woonwijk De Thij in Oldenzaal bevindt zich een wijkwinkelcentrum. Centrum De Thij en haar directe omgeving biedt in de huidige situatie plaats aan detailhandel met voornamelijk dagelijks aanbod, waaronder een vestiging van Albert Heijn en enkele dienstverlenende en maatschappelijke functies, zoals de Emmauskerk. Binnen het plangebied zijn verscheidene ontwikkelingen voorzien, zoals de uitbreiding van de supermarkt, de sloop van de Emmauskerk en de realisatie van nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het wijkwinkelcentrum binnen woonwijk De Thij in Oldenzaal. Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Oldenzaal en ligt ten westen van de binnenstad. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Willem Dingeldeinstraat en de Johanna van Burenlaan. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



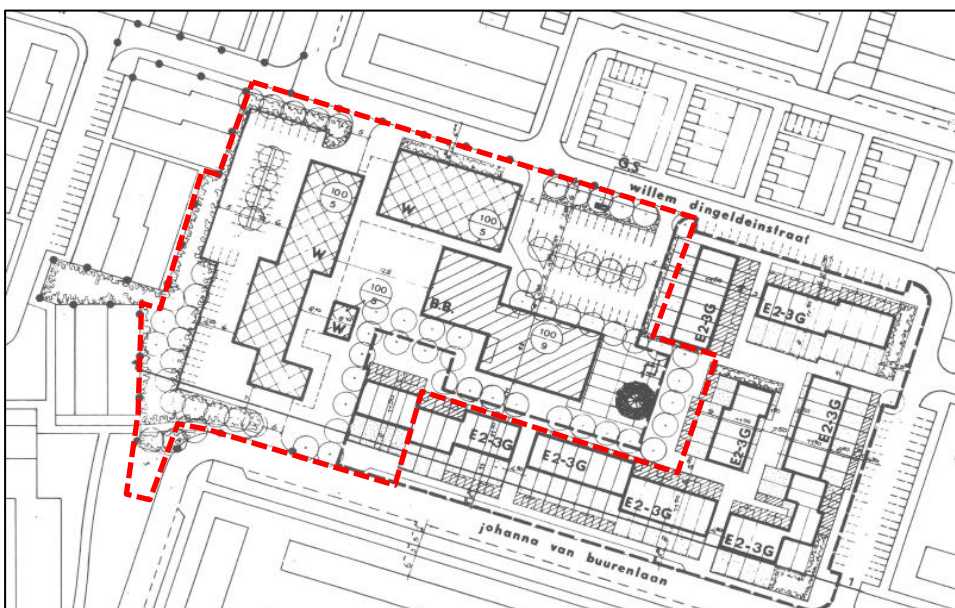
Globale ligging plangebied in relatie tot de kern Oldenzaal (Bron: PDOK viewer).



Begrenzing plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het 'Bestemmingsplan Centrum de Thij' vastgesteld door de raad op 19 februari 1973 en goedgekeurd door de provincie op 20 juli 1973 alsmede het 'Bestemmingsplan Centrum de Thij, 1^e wijziging' vastgesteld door de raad op 22 april 1974 en goedgekeurd door de provincie op 22 oktober 1974 en tenslotte het (ondergeschikte) 'Bestemmingsplan Centrum de Thij, 2^e wijziging', dit t.b.v. kleine uitbreidingen aan apotheek en supermarkt.



Kaartfragment verbeelding Centrum De Thij met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Deze (zeer gedetailleerde) bestemmingsplannen voorzien ter plaatse van het wijkwinkelcentrum in nauw omsloten bouwblokken met de bestemming 'Winkelbebouwing' (bebouwingspercentage 100% en hoogte maximaal 5 meter), bestemd voor winkels en horeca. Voor het voormalige 'Noabershoes' en de Emmauskerk geldt de bestemming 'Bijzondere bebouwing', bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, etc. met een maximale goothoogte van 9 meter. De overige percelen zijn bestemd als groengebied of openbaar gebied zonder verdere bebouwingsmogelijkheden, met uitzondering van kleinschalige nutsvoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals de uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van de nieuwbouw(woningen), zijn niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde herontwikkeling van het Centrum de Thij mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

In het hart van woonwijk De Thij bevindt zich het plangebied. De Thij is één van de vier naoorlogse woonwijken die rondom de binnenstad van Oldenzaal zijn gerealiseerd. De Thij is de eerste grootschalige woonwijk ten noorden van de Rondweg van Oldenzaal. Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van de wijk is een tweedeling te onderscheiden. Het oostelijk deel van de wijk is eind jaren '60/begin jaren '70 gebouwd en kent lange, rechte straten met een eenvoudige, heldere blokverkeersstructuur. Het gaat hier voornamelijk om galerijflats en rijwoningen die een sobere, lichtkleurige uitstraling hebben. Daarmee is dit deel van De Thij een typisch voorbeeld van een woongebied uit de naoorlogse tijd.

Het meer westelijke deel van De Thij is tien jaar na het eerste deel gebouwd en is opzet volgens het woonerf-principe. Er is dan ook sprake van een clustering van woningen in een grillig stratenpatroon. Hierbij gaat het voornamelijk om grondgebonden rij-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen met een grote diversiteit aan voortuinen, entrees en schuurtjes. Hoe meer men in westelijke richting opschuift, hoe ruimer de woningen zijn opgezet.

Typerend voor De Thij is het groene karakter van de wijk en het voorzieningencentrum centraal in de wijk. Buiten het wijkwinkelcentrum en enkele medische, maatschappelijke en sportvoorzieningen aan de randen van de wijk is De Thij in gebruik als woongebied. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de opzet en inrichting van De Thij. Het plangebied is daarop globaal rood omlijnd.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit Centrum De Thij en de directe omgeving. In het wijkwinkelcentrum is momenteel een supermarkt aanwezig, een snackbar, kapper en andere vormen van lichte horeca en detailhandel. Te midden van het wijkwinkelcentrum bevindt zich de Emmauskerk en is een kiosk aanwezig. Het wijkwinkelcentrum kent een vrij gesloten karakter, waarvan de voorzijden naar het introverte binnenplein zijn gericht en de niet-representatieve achterzijden naar de buitenkant. Daarmee wordt het karakter en de sfeer van de pleinen voor het grootste gedeelte bepaald door de aanwezige bebouwing. De bebouwing kent één bouwlaag en ingetogen uitstraling, zoals dat in de gehele wijk terug te vinden is. Verder is er rondom het wijkwinkelcentrum veel verharding aanwezig in de vorm van parkeervoorzieningen en zijn de randen van het plangebied verder aangekleed met bomen en laag groeiende beplanting. Ook centraal in het wijkwinkelcentrum is een klein plantsoen met bomen en laag groeiende beplanting terug te vinden. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige stedenbouwkundige opzet en situatie van het plangebied.



Huidige stedenbouwkundige situatie plangebied (Bron: gemeente Oldenzaal).



Aanzicht Centrum De Thij vanaf de Johanna van Burenlaan (Bron: gemeente Oldenzaal).



Binnenzijde Centrum De Thij (Bron: gemeente Oldenzaal).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Ontwikkelingen

Centrum De Thij is inmiddels zo'n 40 jaar oud en is daarom toe aan een revitalisering. Er is een aantal opgaven beoogd die niet alleen het functioneren van het wijkwinkelcentrum verbeteren, maar ook een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling en beleving van het gebied. Het gaat om de volgende ontwikkelingen die ook op de navolgende afbeelding zijn terug te vinden:

- 1 Behoud en renovatie van de bestaande winkels (met behoud van de bestaande kiosk).
- 2 Bestaande gebouw supermarkt renoveren en uitbreiden:
 - a Nieuwe representatieve gevels.
 - b Geïntegreerd laden/lossen.
- 3 Nieuwbouw, in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies en/of wonen op de begane grond en (zorg-)appartementen op de begane grond/verdiepingen.



Beoogde stedenbouwkundige situatie plangebied (Bron: gemeente Oldenzaal).

De Emmauskkerk zal gesloopt worden zodat in het middengebied ruimte ontstaat om de geplande nieuwbouw (3) te realiseren en om aan de benodigde parkeerbehoefte, onder andere vanwege de uitbreiding van de supermarkt (2), te voldoen. Daarnaast zal de openbare ruimte worden aangepakt zodat er een hoogwaardige inrichting van het gebied tot stand komt. Ook zullen er 2 woningen aan de Johanna van Burenlaan 119 en 121 worden gesloopt. Ter hoogte van 119 en 121 zal een grotere entree naar het binnengebied worden gemaakt en parkeervoorzieningen worden aangelegd. Daarmee wordt het gesloten karakter van het wijkwinkelcentrum verder doorbroken. Tenslotte wordt een omissie uit het bestemmingsplan 'De Thij' met dit plan hersteld door de bergingen achter de woningen aan de Willem Dingeldeinstraat 25 tot en met 37 de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak, toe te kennen ter vervanging van de huidige verkeersbestemming.

Functioneel / programma

Onderdeel van de herontwikkeling van Centrum De Thij betreft de uitbreiding van de bestaande supermarkt van ca. 1.040 m² bvo tot ca. 1.400 m² bvo. Daarmee ontstaat een winkel van maximaal 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor maximaal 1.250 m² winkelvloeroppervlak (wvo), hetgeen geheel in overeenstemming is met de gemeentelijke detailhandelsvisie. Bevoorrading van de supermarkt gebeurt via een laad- & los-dock, met een toegang vanaf de Willem Dingeldeinstraat. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen van overlast voor omwonenden. Bevoorrading van de overige winkels in het wijkwinkelcentrum vindt plaats aan de achterzijde vanaf de doorgetrokken Cato Elderinklaan - Vloedveldlaan.



Impressie nieuwe entree supermarkt (Bron: Attika Architecten).

Met de sloop van buurtcentrum 't Noabersshoes, de gymzaal en de Emmauskkerk ontstaat ruimte voor een vervangend bouwblok met daarin mogelijk (zorg-)woningen en/of maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële ruimte (alleen op de begane grond). In de wijkvisie is opgemerkt dat een combinatie van de huidige functies met wonen en zorgvoorzieningen dit hart van de wijk versterkt. Bij woningbouw werd hier gedacht aan een mix aan woningtypen, (grondgebonden en/of gestapeld) zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. In de Woonprogrammering 2017 – 2027 is

voor de Thij voorzien in toevoeging van ca. 50 woningen. Indien het nieuwe bouwblok wordt ingevuld met woningen kan dit hiermee worden verrekend.

Bebouwing

De bestaande supermarkt zal haar entree verplaatsen van de huidige plek aan het gangetje naar de zuidgevel aan het voorplein. Verder zal de supermarkt aan de achterzijde worden uitgebreid. De Emmauskerk zal worden gesloopt. De vervangende bebouwingsmogelijkheid voor de kerk en het al eerder gesloopte buurthuis 't Noabershoes met gymzaal zal een veel kleinere 'footprint' hebben met een bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen. Deze bebouwing zal in oostelijke richting worden verschoven, zodat ruimte ontstaat voor een voorplein met centraal gelegen parkeerruimte. Om de openheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid te vergroten zullen de 2 eindwoningen Willem Dingeldeinstraat 119 en 121 worden gesloopt. De ruimte die hiermee vrijkomt wordt gebruikt om een betere toegang met extra parkeerruimte voor het zuidwestelijk gelegen deel van de wijk te maken. Als onderdeel van de herontwikkeling zijn verder de bestaande winkels vernieuwd / gerenoveerd.

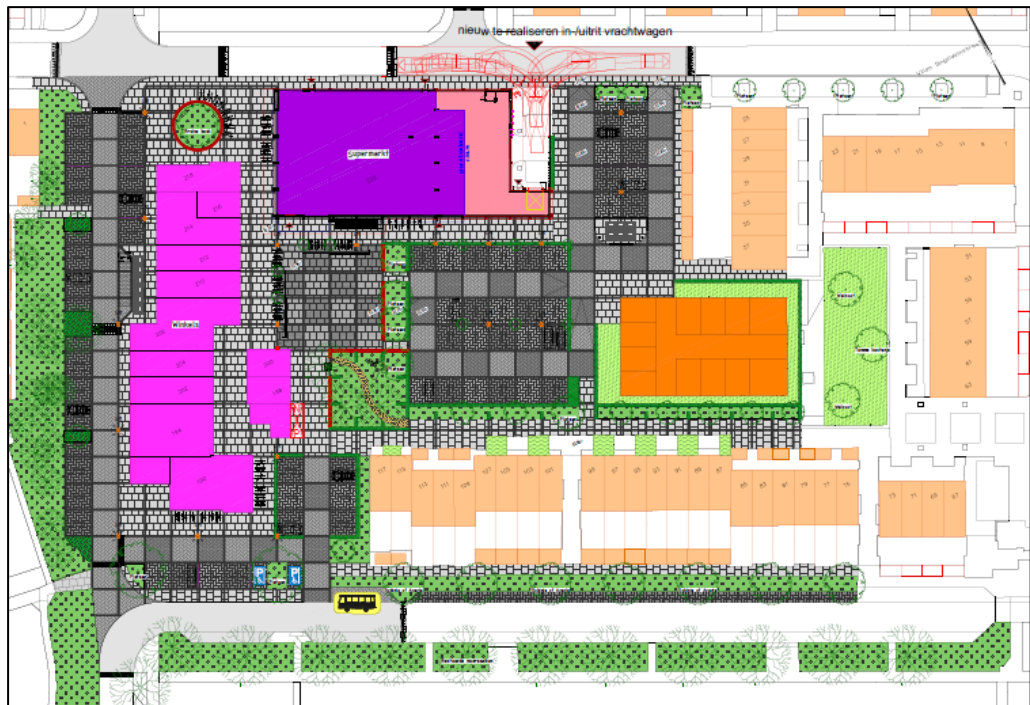
Hoofdstructuur

Als 'scharnierpunt' van de wijk zal het nieuwe centrum een logische en gemakkelijk toegankelijke aansluiting vormen tussen de westelijke en oostelijke heft van De Thij. Het nieuwe centrum wordt een open, toegankelijk en sociaal veilig wijk- en winkelcentrum met voldoende dagelijkse voorzieningen voor de gehele wijk de Thij. Met een representatief voorplein of voorruimte krijgt het centrum een goede verblijfskwaliteit en worden directe verbindingen naar de wijkontsluitingsroutes Johanna van Burenlaan / Cato Elderinklaan en Vloedbeldlaan / Willem Dingeldeinstraat gelegd. Daarmee doet zich de kans voor om de ruimtelijke structuur in relatie tot de Cato Elderinklaan – Vloedbeldlaan en Johanna van Burenlaan te versterken. Dit betreft zowel de vormgeving (inrichting, zichtlijnen, materiaalgebruik) als het versterken van de groenstructuur en het realiseren van een goede en veilige verkeersverbinding voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Tevens kan een goede ruimtelijke aansluiting op de eengezinswoningen in de omliggende straten worden gemaakt.

Groenstructuur

Doelstelling bij de herstructurering is de groenstructuur te versterken door een 'groene' verbinding te maken ter plaatse van de ontbrekende schakel tussen het groengebied aan de Cato Elderinklaan / Peterskampaan en de groenstrook langs de Vloedbeldlaan en de hierachter gelegen groene long tussen de Thij en de Graven Es. Verder zal ernaar worden gestreefd de al in aanzet aanwezige 2-zijdige dubbele laanstructuur langs de Johanna van Burenlaan ook ter hoogte van het plangebied te versterken met bomen (van de 1^e orde grootte). Aan de binnenzijde van het plangebied zal bij de herinrichting worden gezocht naar toevoeging van solitaire of lineaire groenelementen. Waar mogelijk zal het waardevol bestaand groen zoveel mogelijk wordt ingepast c.q. versterkt, maar waar noodzakelijk zal ook worden gekapt om het gewenste eindbeeld te kunnen bereiken.

Voor de verdere inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar bijgaande afbeelding. Dit inrichtingsvoorstel vormt de basis voor de nadere civiele uitwerking.



Inrichtingsvoorstel openbare ruimte plangebied (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Beeldkwaliteit

Om met de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum de gewenste samenhangende beeldkwaliteit te kunnen bereiken, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan omvat voor de specifieke deelontwikkelingen welstandscriteria, waarbij de overkoepelende ruimtelijke samenhang en kwaliteit in ogenschouw is genomen. Zo blijft de heldere, rechthoekige structuur van het wijkwinkelcentrum overeind. Wel wordt er meer relatie gelegd tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Ook de parkeerplaatsen worden meer afgescheiden door ze aan te planten met hagen en aan de randen van het plangebied te situeren. Het voorplein wordt modern ingericht als prettige verblijfsruimte. Daarnaast is ruimte voor parkeren, maar dit krijgt minder de nadruk dan bij de parkeerpleinen aan de randen van het plangebied. Verder wordt de openbare ruimte met de bestrating en terreininrichting opgedeeld in verschillende vlakken met afzonderlijke kleuren en materialen. Hiermee wordt de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen op elkaar afgestemd waardoor een onderscheidend, maar samenhangend geheel ontstaat. Bij de herontwikkeling is veel aandacht voor de vormgeving van de gevels door representatieve gevels aan te wijzen en op enkele plekken een architectonische verbijzondering aan te brengen. Deze gevels zijn op de voorgaande afbeelding reeds weergegeven. Navolgend zal kort ingegaan worden op de deelontwikkelingen en de bijbehorende beeldkwaliteit.

Bestaande winkels (1)

De bestaande winkels aan de westzijde van het plangebied blijven behouden en zijn gerenoveerd. Daarmee is het karakter van het wijkwinkelcentrum behouden, maar heeft de bebouwing een frisse en meer eigentijdse uitstraling gekregen. Het laden en lossen van deze voorzieningen is aan de straatzijde voorzien. De gevels richting de Johanna van Burenlaan, de Willem Dingeldeinstraat en het voorplein krijgen een representatieve uitstraling, onder andere door het gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.

Supermarkt (2)

De bestaande Albert Heijnvestiging wordt opgeknapt en verder uitgebreid in oostelijke richting. Bij deze uitbreiding wordt er binnen geladen en gelost middels een loading dock waar de vrachtwagen tegenaan staat tijdens het laden en lossen. Aan de zijde van het voorplein wordt een nieuwe representatieve gevel mogelijk gemaakt.

Nieuwbouw (3)

Om het voorplein verder vorm te geven wordt de nieuwbouw aan dit plein gesitueerd met een plint waarin een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en detailhandel mogelijk is. Op de begane grond en de verdiepingen worden appartementen mogelijk gemaakt. Dit diverse karakter van de nieuwbouw draagt bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het wijkwinkelcentrum. Zo wordt de geslotenheid die momenteel ter plaatse van het wijkwinkelcentrum geldt doorbroken. De nieuwbouw zal uit één of twee lagen bestaan en kent een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter. Ook hier wordt aandacht besteed aan de gevels met de toepassing van natuurlijke kleuren en materialen.

Dit beeldkwaliteitplan vormt daarmee een kader en inspiratiebron voor architecten die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken zijn. Dit plan wordt door de welstandscommissie van de gemeente Oldenzaal gehanteerd als een toetsingskader – aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota – voor het beoordelen en toetsen van bouwaanvragen. Dit plan is zowel van toepassing op nieuwe bebouwing als op aanpassingen van bestaande bebouwing waarvoor een omgevingsvergunning-aanvraag benodigd is. Ook vormt het beeldkwaliteitplan een kader voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal ook aan het bevoegd gezag ter besluitvorming worden gelegd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is de toekomstige situatie deels gewijzigd ten opzichte van het voorgaande. Wat betreft de nieuwbouw is besloten het bouwblok, als gedeeltelijke tegemoetkoming aan de zienswijzen, als volgt aan te passen:

- een verplichte oriëntatie van de woningen op het westelijk gelegen parkeerterrein en het oostelijk gelegen openbaar groen;
- het maximaal (zorg)woningen terug te brengen van de oorspronkelijke 24 tot 16 woningen (reeds aangepast in de lopende tekst van voorliggend document);
- het bouwblok aan de zijde van het parkeerterrein met ongeveer 15 meter in te korten en de aldus beschikbaar gekomen ruimte te bestemmen tot ‘verkeer en verblijfsgebied’; dit maakt een groene invulling mogelijk.

Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit van de woningen verbeterd en wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van betrokkenen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- 1 het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- 2 het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3 het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen in de Structuurvisie niet voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel. Het plangebied ligt niet in een nationaal landschap en raakt ook geen van de nationale belangen uit het Barro. Om deze reden vormen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte pro-grammering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten na-gestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

SAB heeft in januari 2018 een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ uitgevoerd. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan aan te merken is als nieu-we stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling van het plangebied plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen².

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leef-omgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambi-tie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid).

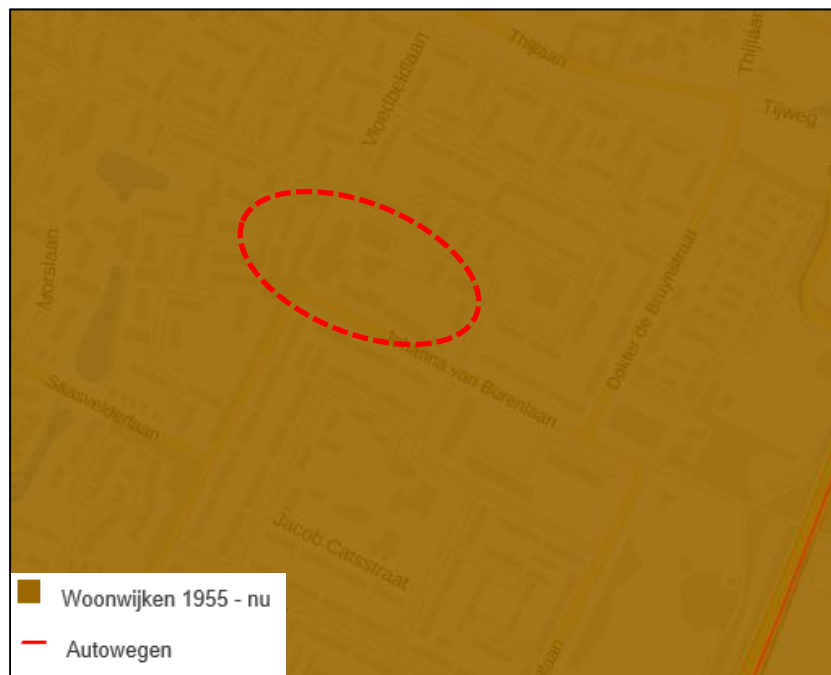
¹ SAB (2018). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 23 januari 2018.

² NB deze toetsing heeft plaatsgevonden voor de (gewijzigde) vaststelling van het bestem-mingsplan, waarbij het maximum aantal (zorg)woningen is teruggebracht naar 16. Nu uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat met het aantal van 24 (zorg)woningen reeds werd voorzien in een behoefte, mag dit eveneens worden veronder-steld voor het aantal van 16 (zorg)woningen.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken. Binnen de stedelijke netwerken zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.



Gebiedstypen stedelijke omgeving met aanduiding plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Provincie Overijssel).

Binnen de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie kenmerken, ontwikkelingen en ambities voor de gebiedstypen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'woonwijken 1955 - nu' (zie hiervoor gepresenteerde afbeelding).

Binnen de woonwijken 1955 - nu geldt beleid dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn.

Herstructurerings dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Voorliggend plan voorziet deels in de herontwikkeling van Centrum De Thij. Daarbij worden grote delen van de bebouwing van het wijkwinkelcentrum gerenoveerd en worden enkele delen gesloopt ten behoeve van nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en uitstraling van het wijkwinkelcentrum. De rechtlijnige, stedenbouwkundige opzet van het wijkwinkelcentrum blijft hierbij gehandhaafd en de nieuwbouw wordt qua schaal, korrelgrootte, maatvoering en positie ingepast in de omgeving. Daarmee past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

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

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

Ten aanzien van detailhandel geldt dat de provincie Overijssel een bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra ziet als een bijdrage aan het creëren van aantrekkelijke winkelomgevingen. Daarbij komt dat detailhandelsvoorzieningen een belangrijke aantrekkingskracht hebben ten aanzien van woon/werklocaties en recreatieve bestemmingen. In de provincie geldt dat sprake is van een overaanbod aan winkelruimte, wat resulteert in leegstand in kernwinkelgebieden. Dit heeft een negatief effect op het verblijfsklimaat en grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling zetten de detailhandelsfunctie in binnensteden nog verder onder druk. Daarom is het beleid van de provincie dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in of bij bestaande kernwinkelgebieden.

Met kernwinkelgebieden wordt bedoeld op de delen van binnensteden en dorpscentra waar de detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Ook wijkwinkelcentra, die zich vaak richten op de eerste levensbehoeften, vallen onder de reikwijdte van het begrip kernwinkelgebied. Nieuwe vestigingen van detailhandel zijn dan ook uitsluitend toegestaan in bestaande kernwinkelgebieden.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat voorliggende herontwikkeling voorziet in een behoefte voor het markt-/verzorgingsgebied. De ontwikkelingen sluiten aan op de verschillende (demografische) trends die voor de regio en Oldenzaal spelen. Gelet op het feit dat uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van de maatschappelijke en/of commerciële/dienstverlenende functies in de nieuwbouw binnen het gebied van het wijkwinkelcentrum worden voorzien, behoort dit tot ontwikkelingen binnen het kernwinkelgebied. De provincie typeert immers ook wijkwinkelcentra, die zich vaak richten op de eerste levensbehoeften, onder de reikwijdte van het begrip kernwinkelgebied. Dit tezamen maakt dat de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen het beleid van de provinciale verordening.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Twente

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel 'Natuurlijk wonen in Twente'. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. Recent zijn op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen.

Toetsing

Binnen de regionale woonvisie is een aantal vraagstukken opgenomen die in vrijwel alle gemeenten binnen de regio gelden. Het adequaat huisvesten van ouderen, zorgvragers en andere kwetsbare groepen is daarbij een aandachtspunt, evenals behoud

en versterking van leefbaarheid. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan zorg- en dienstverlening toe. Daarbij komt dat met de scheiding tussen wonen en zorg veel zorgvastgoed leeg komt te staan, terwijl de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen wel groot is in de regio en in absolute zin door de vergrijzing zal toenemen. De regionale woonvisie constateert dat ook onder ouderen die technisch gezien nog in staat zijn zelfstandig te wonen (en dus geen 'tehuisindicatie' krijgen), veel behoefte bestaat aan een woonvorm waarbij onderlinge ontmoeting, activiteiten en zorg in een beschutte omgeving voor handen zijn. Zij voelen zij zich in hun eigen woonomgeving kwetsbaar, eenzaam en/of onveilig. Naast deze opgave die de regionale woonvisie typeert, streven zij ook naar ontwikkelingen op inbreidingslocaties en de herbestemming en herontwikkeling van leegstaand vastgoed.

Met voorliggend plan wordt de herontwikkeling van Centrum De Thij mogelijk gemaakt waardoor de centrale ontmoetingsfunctie van het wijkwinkelcentrum verder wordt versterkt en vormgegeven. Tevens is er ruimte voor de realisatie van levensloopbestendige en/of zorgwoningen die inspeelt op de vergrijzingstrend. Tenslotte geldt dat deze ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied door middel van herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) en inbreiding plaatsvinden waarmee het plan aansluit op de doelstellingen van de regionale woonvisie Twente.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het regionale beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

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

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

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van woongebied De Thij. In de structuurvisie wordt aangegeven dat De Thij een belangrijke vernieuwingsopgave heeft. De Thij moet op het niveau van de andere wijken uit Oldenzaal worden gebracht. Met het inzetten op het verder vergroenen van de wijk streeft de gemeente naar een aantrekkelijke, klimaatbestendige wijk. Concreet worden een aantal opgaven genoemd die in De Thij gelden. Zo worden de herstructurering van het wijkwinkelcentrum en een brede aanpak voor de openbare ruimte als opgaven genoemd.

Concreet streeft de gemeente naar een nieuw kloppend hart binnen De Thij dat tevens dient als ontmoetings- en beleavingsplek. Het nieuwe wijkcentrum moet een eigen identiteit krijgen, bereikbaar zijn en aantrekkelijk zijn voor alle doelgroepen. Aangezien voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum waarbij veel aandacht is voor beeldkwaliteit, uitstraling, ontmoeting en levendigheid past het plan binnen de doelstellingen die de gemeentelijke structuurvisie schetst ten aanzien van Centrum De Thij. De navolgende afbeelding uit de structuurvisie geeft de opgaven binnen De Thij op kaart weer.



Opgaven De Thij (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Detailhandelsvisie

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 27 mei 2013 de Detailhandelsvisie Oldenzaal vastgesteld. De visie is een document waarin vastgelegd is wat de gewenste structuur van de detailhandel is. De detailhandelsvisie is één van de bouwstenen geweest voor het opstellen van de Structuurvisie Oldenzaal.

Toetsing

De Detailhandelsvisie omschrijft per winkelgebied de sterke en zwakke punten die ieder gebied kent. In de visie wordt gesteld dat Centrum De Thij het karakter heeft van een buurtwinkelcentrum en in dezelfde omstandigheden verkeert als het buurtwinkelcentrum in Zuid Berghuizen. De volgende sterke en zwakke punten worden voor beide buurtwinkelcentra genoemd:

- Beide buurtwinkelcentra hebben een eigen, helder afgebakend maar klein verzorgingsgebied.
- Beide centra hebben een compleet maar klein aanbod voor frequente aankopen.
- In beide centra is de supermarkt aan de kleine kant, waardoor de trekkracht beperkt is.
- Zuid Berghuizen heeft een compacte opzet en een verzorgde inrichting.
- De Thij is sterk verouderd, maar hiervoor zijn plannen voor herontwikkeling (uitbreiding supermarkt en verbetering opzet en parkeren).
- Belangrijkste bedreiging is de spreiding van dagelijks aanbod over een groot aantal kleine locaties met overlappende verzorgingsgebieden.

De visie zet in op een goed functionerende binnenstad in combinatie met een duurzame wijkwinkelstructuur. Met een duurzame wijkwinkelstructuur kunnen consumenten op korte afstand van hun woning hun dagelijkse boodschappen aankopen. Supermarkten vormen hierbinnen de belangrijkste trekkers en zorgen voor combinatiebezoeken met speciaalzaken.

Voor het Centrum De Thij concludeert de Detailhandelsvisie dat men een graag een eigentijdse supermarkt (maximaal $\pm 1.250 \text{ m}^2$ wvo) wil hebben, aangevuld met een compleet pakket voor frequente aankopen. Het wijkwinkelcentrum richt zich op de inwoners uit De Thij en (een deel van) Graven Es. Bij raadsbesluit d.d. 27 mei 2013 is de Detailhandelsvisie vastgesteld en is geregeld dat Centrum De Thij 1.250 m^2 wvo supermarkt mag hebben. Aangezien voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt tot maximaal 1.000 m^2 wvo, draagt het bij aan een uitbreiding van het aanbod voor dagelijkse boodschappen en voorziet het in het vergroten van de toegankelijkheid, levendigheid en uitstraling van Centrum de Thij. Daarmee past het plan binnen de doelstellingen van de Detailhandelsvisie.

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

De Woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Oldenzaal zet in de woonvisie in op de volgende speerpunten:

- Doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens).
- Wonen en zorg.
- Stedelijke vernieuwing.
- Verduurzaming bestaande voorraad.
- Programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Toetsing

Ten aanzien van het thema wonen en zorg wil de gemeente inspelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1.000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonconcepten is beperkt (vanwege extramuralisering). De gemeente zet in op levensloopbestendige woningen en ontmoeting. Daarnaast stimuleert de gemeente vanuit het scheiden van wonen en zorg de totstandkoming van kleine complexen via planologische medewerking.

Met de ontwikkeling van zorgwoningen/levensloopbestendige woningen in het plangebied wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen en geschetste gemeentelijke woondoelstellingen. Deze ontwikkeling past daarmee binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

Bij de vaststelling van de woonprogrammering op 18 december 2017 heeft de raad een integrale afweging en heroverweging gelet op alle belangen gemaakt. Het college heeft op 11 september 2018 besloten uit te blijven gaan van deze woonprogrammering. De woonprogrammering sluit aan bij de Regionale woonprogrammering Twente. Regionaal heeft Oldenzaal afgesproken tussen 2017 en 2027 700 woningen toe te voegen. Met deze toename kan Oldenzaal voorzien in de lokale vraag van Oldenzaalse huishoudens. De herprogrammering was noodzakelijk door de afnemende huishoudensgroei, de afname van de vraag naar sociale huurwoningen en het toenemend

aanbod aan binnenstedelijke woningbouwlocaties. De volgende keuzes in de woon-programmering zijn daarbij gemaakt:

- 170 woningen door nieuw- en verbouw op diverse binnenstadlocaties gelet op de vraag naar (klein)stedelijk wonen;
- 250 woningen in Stationspark Oldenzaal Centraal (Stakenbeek en Parallelstraat) voor de vraag naar een binnenstedelijk suburbaan woonmilieu met een gevarieerd aanbod aan woningen;
- 130 woningen in De Graven Es voor de vraag naar een suburbaan woonmilieu met vooral (half)vrijstaande woningen;
- 150 woningen in Zuid-Berghuizen, De Thij en De Essen voor een duurzame wijk-vernieuwing in combinatie met vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

Het voorliggende plan past binnen deze woonprogrammering.

Wijkvisie De Thij 2007-2015

De gemeente Oldenzaal heeft samen met Woonmaatschappij WBO in 2008 een visie opgesteld voor de toekomst van De Thij. De aanleiding voor deze visie komt voort uit een aantal knelpunten die zijnesignaleerd:

- De betrokkenheid van bewoners neemt af.
- Vraag en aanbod wat betreft wonen en voorzieningen sluiten minder op elkaar aan.
- De fysieke aantrekkelijkheid van de wijk gaat op enkele plekken achteruit.
- Voor samenwerking tussen organisaties ontbreekt ene sterke wijkregie.

De wijkvisie dient als basis voor een duurzame en samenhangende aanpak om de knelpunten binnen De Thij aan te pakken zodat de leefbaarheid binnen De Thij ook in de toekomst kan worden gegarandeerd.

Toetsing

De wijkvisie signaleert dat er in De Thij momenteel een goed functionerend en laag-drempelig centraal trefpunt ontbreekt. In het kader van het organiseren van wijkactiviteiten en het onderhouden van sociale contacten draagt het ontbreken hiervan niet bij aan de sociale cohesie binnen de wijk. Het toekomstperspectief van het wijkwinkelcentrum wordt in de wijkvisie als zorgelijk bestempeld, onder andere vanwege de dreigende afname van omzet en winst van de winkeliers. Ook de matige fysieke kwaliteit van het wijkcentrum wordt als knelpunt genoemd. Hierdoor ontstaan problemen voor wat betreft toegankelijkheid, overlast, onveiligheid en de ontmoetingsfunctie.

Met voorliggend plan wordt de toegankelijkheid en openheid van het wijkwinkelcentrum vergroot. Ook de ontmoetingsfunctie van het wijkwinkelcentrum wordt versterkt door de openbare ruimte een kwalitatieve impuls te geven en het middengebied verder open te stellen voor ontmoeting en sociale contacten. Ook de bestaande bebouwing zal een kwaliteitsvergroting krijgen door renovaties uit te voeren met extra aandacht voor beeldbepalende gevels. Dit maakt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de wijkvisie.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel de grond als het grondwater de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of interventiewaarde wordt overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

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

3.3 Geluid - Verkeer

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In voorliggende situatie worden met de ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. De Wet geluidhinder stelt aan de hand van het verkeersregime (maximum snelheid), het aantal rijstroken en de ligging van wegen een akoestische onderzoekszone vast. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weer gegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de akoestische onderzoekszones langs wegen.

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Aangezien er in een zone van 200 meter rondom het plangebied

³ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv. Verkennend bodemonderzoek. Johanna van Buren-laan e.o. te Oldenzaal. Projectnummer: MT-17417. 19 september 2017.

enkel wegen met een 30 km/uur regime aanwezig zijn én er binnen een zone van 350 meter geen wegen met meer dan 2 rijstroken aanwezig zijn, ligt het plangebied niet binnen een onderzoekszone en is toetsing aan de Wet geluidhinder niet van toepassing. De omliggende 30 km/uur wegen betreffen rustige straten binnen een aantal woonerven, zonder doorgaand verkeer. Bovendien worden de nieuwe woningen in de nieuwbouw binnen het plangebied achter bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze woningen worden daarmee als het ware akoestisch gezien beschermd. Daarmee is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bij-

draagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Door SAB is in januari 2018 een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd⁴. Uit deze quick scan volgt dat voorliggend plan, na invulling van de NIBM-tool, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

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

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

⁴ SAB (2018). Quick scan luchtkwaliteit Winkelcentrum De Thij (170272). 24 januari 2018.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In en rondom het plangebied is een mix aan functies terug te vinden (wonen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen). Daarom is (de omgeving van) het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van zowel bedrijvigheid als woningen is sprake van de realisatie van milieu-hinderveroorzakende én milieugevoelige functies.

Externe werking (milieuhinderveroorzakend)

Uitbreiding supermarkt en herinrichting parkeerterrein

Voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt in het plangebied is door LBP SIGHT een akoestisch onderzoek industrielawaai⁵ uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om te beoordelen of de bedrijfsactiviteiten van de supermarkt voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is de volledige representatieve bedrijfssituatie als basis gebruikt bij de berekeningen. Uit het onderzoek volgt dat de omliggende woningen op een ruime afstand van de supermarkt zijn gesitueerd zodat voldaan kan worden aan de richtafstand van de VNG-publicatie. Bovendien blijkt dat het langtijdgemiddelde en het maximale geluidniveau van de inrichting voldoen aan de geluidnorm van het Activiteitenbesluit.

Gemiddeld kan worden geconcludeerd dat de veranderingen aan en om de supermarkt weinig effect hebben op de directe omgeving. Er vinden wel wat verschuivingen plaats maar dat leidt nergens tot overschrijding van de maximaal toelaatbare waarde voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting aan geluidgevoelige objecten (Activiteitenbesluit). De maximale geluidbelasting vanwege het laden en lossen in de bestaande en de te realiseren situatie bedraagt voor een aantal ontvangerpunten meer dan 70 dB(A). Dit betekent dat, zoals in de bestaande situatie, alleen in de dagperiode goederen kunnen worden gelost en geladen. In de regels van dit bestemmingsplan is juridisch-planologisch vastgelegd.

Indirecte hinder wordt toegeschreven aan het parkeren van bezoekende voertuigen en het gebruik van winkelwagens in de omgeving van de winkel. De herinrichting van het plein waar de kerk wordt gesloopt en een parkeerterrein wordt ingericht heeft gevolgen voor de woningen die nu nog relatief afgeschermd liggen ten opzichte van de supermarkt en het parkeerterrein. Het gaat dan om de woningen die aan de Johanna van Burenlaan zijn gelegen. Door het wegvallen van de afscherming en de herinrichting van het plein neemt de langtijdgemiddelde geluidbelasting met 7 dB(A) toe tot 45 dB(A). Ondanks de verslechtering voldoet deze waarde nog net in deze gemengde omgeving.

⁵ LBP SIGHT (2018). Akoestisch onderzoek bedrijfsawaai. Albert Heijn1867 Oldenzaal De Thij. Kenmerk: R036516aa.17G4HP7.fwi. 1 juni 2018.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelastingen vanwege de ontwikkeling van de supermarkt en zijn omgeving (directe en indirecte hinder samen onder uitsluiting van parkeren bezoekers en dichtslaan portieren) op de te realiseren nieuwe woonbestemmingen de nog toelaatbare langtijdgemiddelde geluidbelasting van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode niet overschrijden. Samen met het geluid van parkerende voertuigen en het dichtslaan van portieren is bij de geprojecteerde bouw sprake van overschrijdingen in dag- en avondperiode met 3 dB hetgeen vooral voor rekening komt van het parkeren van auto's en het dichtslaan van portieren.

Vanwege de indirecte hinder vanwege verkeer op de parkeerplaats zijn de maximale geluidbelastingen 70 dB(A) in de dag- en avondperiode. De maximale geluidbelasting komt voor rekening van parkerende voertuigen en het dichtslaan van portieren. De hoge maximale geluidbelasting in de avondperiode is minder wenselijk voor de geprojecteerde nieuwbouw. Bij de realisatie van de woonbestemming is het raadzaam uit te gaan van een 5 dB(A) betere gevelgeluidwering. Daarom is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd dat de geluidgevoelige functies een minimale gevelgeluidwering van 25 dB dienen te hebben, evenals dat alleen geluids-gedempte ventilatievoorzieningen in de gevels mogen worden aangebracht.

Begane grond nieuwbouw

In de voorziene nieuwbouw wordt op de begane grond ruimte geboden voor maatschappelijke en/of commerciële/dienstverlenende functies. Tevens wordt in deze nieuwbouw de mogelijkheid geboden voor de realisatie van woningen. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij winkelcentra en winkelgebieden, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

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

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is

gebaseerd op lijst 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om binnen de bestemming 'Gemengd' enkel een aantal activiteiten binnen de categorie A toe te staan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit is er geen sprake van een belemmering in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Interne werking (milieugevoelig)

Tevens worden nieuwe milieugevoelige functies in het plangebied mogelijk gemaakt. Zo worden er op de begane grond en de verdiepingen van de nieuwbouw (zorg)woningen voorzien. De aanwezige functies in het wijkwinkelcentrum richten zich op detailhandel, dienstverlening en lichte horeca. Dergelijke bedrijfsactiviteiten kennen een maximale milieucategorie 1. Uitgaande van een gemengd gebied is sprake van een richtafstand van 0 meter tussen deze bedrijven en de gevels van milieugevoelige functies. Voor de nieuwe functies in de nieuwbouw binnen het plangebied gelden de eisen ten aanzien van functiemenging en worden enkel weinig milieubelastende functies toegestaan. Met inachtneming van de eisen uit Bouwbesluit doen zich hier geen belemmeringen voor. Daarom is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen gewaarborgd. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, LPG-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

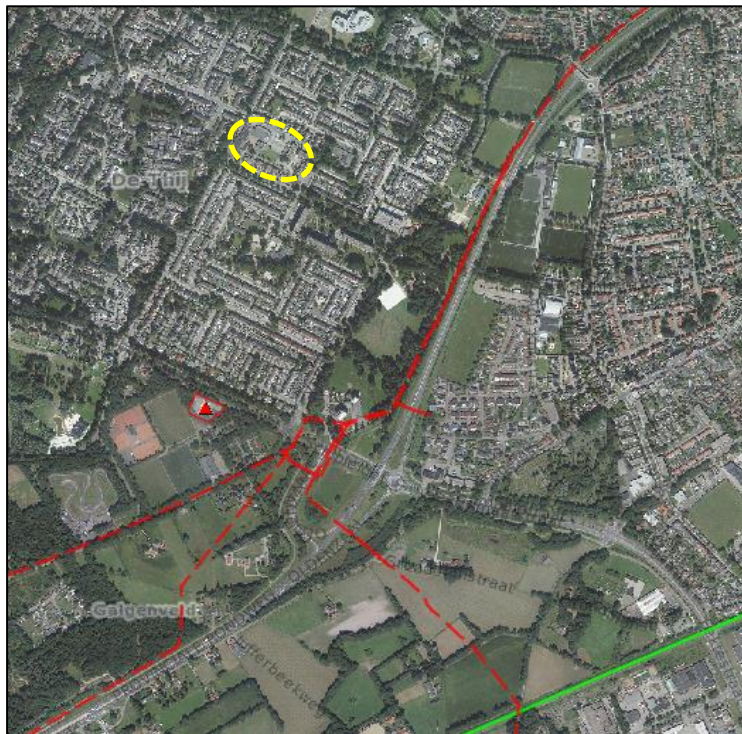
Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand

van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Risico-inventarisatie

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld (Bron: www.risicokaart.nl).

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied, voor wat betreft het LPG-station aan de Schipleidelaan 3 en de aardgasleidingen van de Gasunie, niet binnen de PR-contouren en invloedsgebieden van deze risicobronnen ligt. Ook de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo ligt op meer dan 1,2 kilometer zodat het plangebied buiten de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone ligt.

Conform de gegevens van de risicokaart, het Basisnet Spoor en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) vindt over dit deel van de spoorlijn onder andere vervoer van gevaarlijke stoffen in de stofcategorie D4 plaats, waardoor het invloedsgebied van deze risicobron meer dan 4 kilometer is. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, maar wel buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat ingegaan moet worden op de bestrijdbaarheid en zelf-

redzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met de D4 categorie stof, toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

- Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaand spoor betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

- Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van het plangebied en de specifieke risicolocatie cruciaal. Het plangebied is voor de brandweer op een goede manier te bereiken, namelijk zowel via het noorden als het zuiden. De brandweer kan spoedig via de N342, Vondellaan en de Johanna van Burenlaan het plangebied bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 5 minuten aanwezig kan zijn. Ten westen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig dat in geval van een calamiteit ingezet kan worden als bluswatervoorziening voor het realiseren van een waterscherm waarmee de effecten van een toxische wolk kunnen worden beperkt. In en rondom het plangebied zijn voldoende opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Op een afstand van circa 1,2 kilometer afstand van het spoor is het ontstaan van een toxische wolk op het spoor het worstcase scenario. Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet.

Binnen het plangebied moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op het spoor en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Vooraf instructie van personeel en aanwezigen is hierbij dus van belang. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen wegleiden. Voor het plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontluchten. Geconcludeerd kan worden dat de vluchtwegen een goede ontluchting mogelijk maken. De routes Johanna van Burenlaan-Vondellaan-N342 en Willem Dingeldeinstraat-Vloedbeldlaan-Thijlaan-Graveneslaan-N342 vluchtwegen die vervolgens verder van het spoor af leiden.

Conclusie verantwoording spoor

Door goede communicatie omtrent een ongeluk op het spoor, en een goede instructie aan personeel en aanwezigen kan het risico van een ongeluk op het spoor worden verantwoord. Een goede instructie aan het personeel maakt dat de aanwezige mensen binnen het plangebied goed kunnen schuilen, of uit het plangebied kunnen worden gebracht. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en is er voldoende oppervlaktewater aanwezig om de effecten van een toxische wolk door middel van een waterscherm te beperken. Tevens mag er van uit worden gegaan dat bij een ramp op het spoor de brandweer snel ter plekke kan zijn voor het treffen van adequate maatregelen en dat voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het treffen van deze maatregelen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.

- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

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 kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds geprobeerd om te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap ervoor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

- 1 In normale omstandigheden wordt gewerkt aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden zet het waterschap in om droogteschade zo lang mogelijk te voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doet ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Gemeentelijk beleid

Wat betreft het gemeentelijk beleid ten aanzien van de wateropgave is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 leidend. In dit plan, op 29 maart 2016 door de gemeenteraad van Oldenzaal vastgesteld, staan de voorschriften beschreven op het gebied van waterberging en riolering in Oldenzaal.

Toetsing

In de huidige situatie kent het plangebied een vrij stenig karakter en is het ook vrijwel geheel verhard. Met de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum zal meer aandacht zijn voor vergroening en verfraaiing van de openbare ruimte waardoor er meer ruimte is voor hemelwaterinfiltratie via de natuurlijke weg richting de bodem. Door de klimaatverandering wordt de kans groter dat er grote hoeveelheden neerslag binnen korte tijd gaan vallen. Hier wordt op ingespeeld door waterberging aan te leggen. Bij (ver)bouw in het plangebied is het verplicht 40 liter water per vierkante meter verhard oppervlak te bergen op eigen terrein alvorens dit water af te voeren op het schoonwaterriool. Overigens geldt bij verbouw het totale verharde oppervlak, dus hierin dient ook het bestaande verharde oppervlak van vóór de verbouwing te worden meegenomen. Indien het niet mogelijk is het water op eigen terrein te bergen, dan kan de berging door de gemeente worden gerealiseerd op openbaar terrein, hiervoor dient een vergoeding van € 750,- per kubieke meter water betaald te worden. Wat het openbare gebied betreft: ook hier gelden de zelfde bergingseisen, dus 40 liter water per vierkante meter verhard oppervlak. Tenslotte geldt dat er in het plangebied een gescheiden rioleringssysteem wordt aangelegd. Er ligt één riool voor afvalwater, en er ligt één riool voor schoon water.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

⁶ SAB (2017). Quick scan natuur. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 31 augustus 2017.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een lichte toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Door de afstand tussen het plangebied en omliggende beschermde gebieden en door de hiertussen gelegen verstoringen zijn negatieve effecten op deze gebieden niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het plangebied niet in de NNN of een anderzijds beschermd gebied ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als boomarter, das, eekhoorn, steenarter, levendbarende hagedis, verschillende vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat, afhankelijk van de aard van de renovaties in het plangebied, aantasting van enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kan worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen die mogelijk in de spouwmuur van de westelijke gelegen winkelpanden aanwezig zijn. Wanneer werkzaamheden zijn voorzien waarbij binnen- of buitenmuren deels worden verwijderd of de open stootvoegen in de buitenmuur voor langere tijd worden geblokkeerd, is het niet uit te sluiten dat dan verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast. In dat geval dient eerst, om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten, nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Daarbij komt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de broedperiode en zorgplicht.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.9 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij

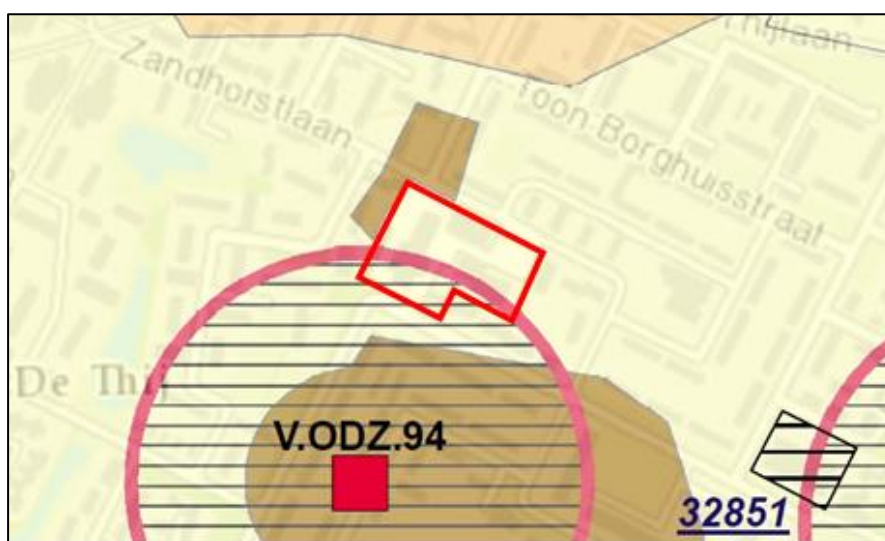
het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden en de archeologische monumentenzorg ligt bij de gemeenten. De gemeente Oldenzaal heeft een eigen archeologiebeleid, vertaald in de erfgoedverordening en een visiedocument waarin zij zich uitspreekt voor een zorgvuldige wijze van omgang met cultuurhistorische waarden (Kadernota Cultureel erfgoed).

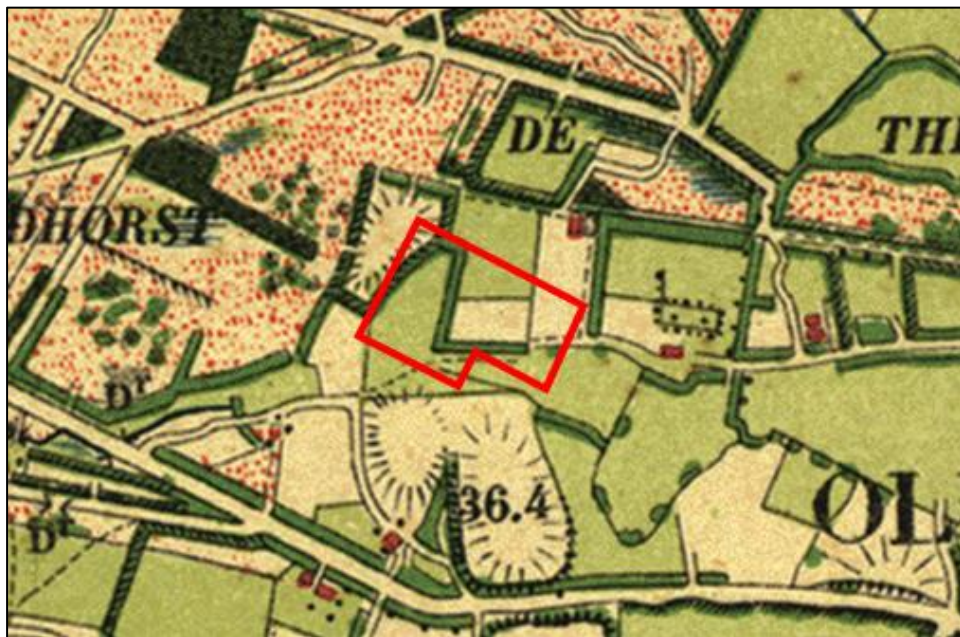
Voor de aanduiding van archeologische waarden wordt in bestemmingsplannen gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal. Deze kaart wordt herzien, onder andere vanwege de bebouwde komgebieden waarin nog geen archeologische verwachtingswaarden staan aangeduid. In de herziene versie van de kaart zal dit wel het geval zijn. Vooruitlopend op deze herziening worden de archeologische verwachtingswaarden in het onderhavige plangebied wel aangeduid op de verbeelding en krijgen daarmee een dubbelbestemming. Voor ontwikkelingen en initiatieven die leiden tot bodemroering dieper dan 40 cm kan een omgevingsvergunning verplicht zijn.

Op de vigerende archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied in een gebied dat niet is gekarteerd. Aan de hand van historische kaarten zijn de verwachtingswaarden op de herziene beleidskaart alsnog vastgesteld. Het plangebied ligt in een zone van dekzandvlaktes en welvingen waaraan een middelhoge archeologische verwachting is toegekend. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in een attentiezone rondom een historisch erf van voor 1500 (code V.ODZ.94). Het gaat hier om het erve Thijs (Twe Tigge), waarvan het bestaan al voor 1384 bekend is geweest. Binnen deze attentiezone is sprake van een hoge archeologische verwachting. De navolgende afbeelding geeft deze verwachtingen weer op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Oldenzaal (in concept) met daarop het plangebied globaal aangeduid met rode lijn (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Het meest noordwestelijke deel van het plangebied grenst aan een op de historische topografische kaart goed zichtbare dekzandkop (zie daarvoor de navolgende afbeelding). Op dergelijke dekzandkoppen die in het verleden vanwege de relatieve hoogte ten opzichte van het omliggende landschap goede bewoningslocaties vormden, is de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen groot. Vanwege de aanleg van het wijkwinkelcentrum zal een deel van de bodem hier al dermate verstoord zijn, dat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische vindplaatsen als laag wordt ingeschat. Derhalve is aan dit deel van het plangebied op de herziene beleidskaart geen hoge archeologische verwachting toegekend. Voor de overige zone van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat het tot aan de ontwikkeling van het bestaande centrum altijd weilanden zijn geweest. Doorgaans lagen weidegronden in relatief lagere landschappelijke gebieden.



Uitsnede topografische kaart eind 19^e eeuw met daarop het plangebied globaal aanduiding met rode lijn (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Binnen het plangebied zijn in ARCHIS geen vindplaatsen en monumenten geregistreerd. In de omgeving, en met name in westelijke en noordelijke richting is er in het verleden een flink aantal archeologische vindplaatsen bekend. Het gaat dan vooral om waarnemingen van urnenvelden en grafheuvels uit de periode van het Laat Neolithicum tot en met de Vroege IJzertijd. Ter plaatse van de Zandhorstlaan ligt nog een flinke grafheuvel die tevens als een beschermd archeologische monument is opgenomen en ter plaatse van de schoolgebouwen van het Carmelcollege, locatie De Thij is een urnenveld geweest. Sporen van de bijbehorende nederzettingen zijn echter nog nergens aangetroffen. Als kanttekening dient gezegd te worden dat destijds bij de ontwikkeling van de wijk De Thij nog geen systematische archeologische onderzoeken werden uitgevoerd. De kans is dan ook aanwezig dat nederzettingssporen op een of meerdere van de natuurlijke verhogingen in het wijkgebied aanwezig zijn.

In het kader van de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum kunnen en zullen op meerdere vlakken binnen het plangebied graafwerken plaatsvinden die dieper dan 40 cm in de bodem zullen reiken. Bij de bouw van het wijkwinkelcentrum zijn destijds al

aanzienlijke delen van het plangebied zodanig diep zijn vergraven dat eventuele archeologische sporen daarbij zijn vernietigd zullen zijn. Binnen de zone met een hoge verwachtingswaarde bedraagt de omvang van de bodemingrepen minder dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is daarom in het kader van de voorgenomen ingrepen niet nodig.

Rondom het historische erf, waar sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Met het opnemen van deze dubbelbestemming zijn de mogelijke archeologische waarden ter plaatse juridisch-planologisch beschermd.

Conclusie

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

3.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De omgeving van het plangebied bestond in de 19e eeuw nog grotendeels uit een gevarieerd cultuurlandschap met natte en droge heide, weide- en hooilanden, omgeven door houtwallen en enkele bouwlanden. De omgeving van het plangebied moet in de Late Middeleeuwen al zijn ontgonnen. Tot aan de ontwikkeling van de wijk De Thij is het gebied een agrarisch gebied gebleven. De wijk De Thij is sinds het einde van de jaren '60 van de 20e eeuw in een aantal fases ontwikkeld volgens de toen geldende normen. Het wijkwink centrum in het plangebied kent een typische stijl van de vroege jaren '70.

Bij de ontwikkeling van de wijk De Thij zijn nagenoeg alle oudere historische structuren volledig verdwenen. Binnen het plangebied zijn geen historisch-geografische structuren en objecten meer aanwezig. Ook bevinden er zich in en rondom het plangebied geen gebouwen met een monumentale status of monumentale kenmerken. Gezien de afwezigheid van cultuurhistorische elementen en objecten in en rondom het plangebied zorgt de voorliggende ontwikkeling ook niet tot de aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Het plan voorziet in een vereenvoudiging van de verkeersstructuur tussen de Cato Elderinklaan, de Vloedbeldlaan en de Johanna van Burenlaan. Dit betreft zowel het feitelijk doortrekken van de Cato Elderinklaan – Vloedbeldlaan als ook het maken van een logische aansluiting en inrichting op de aangrenzende straten. Onderdeel hiervan is het realiseren van een overzichtelijke en veilige verkeersverbinding voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer met snelheidsremmende maatregelen, binnen het reeds geldende 30 km/uur-regime. Verder wordt voorgesteld het profiel en de inrichting van de Johanna van Burenlaan ter hoogte van het plangebied en de aansluiting op de Cato Elderinklaan aan te passen. Beide straten hebben aansluitend op het wijkcentrum een te breed profiel dat niet in overeenstemming is met het geldende 30 km/uur-regime en dat uitnodigt tot hoge rijsnelheden. Gestreefd wordt naar een logische aansluiting op de structuur rondom Centrum De Thij. Bevoorrading / laden & lossen vindt plaats aan de achterzijde van de winkels en voor de supermarkt via het laad- & losdock.

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied te midden van woonwijk De Thij ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Oldenzaal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de ontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is hierna de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt van de nieuwe functies binnen het plangebied. Hierbij is het gemiddelde van de CROW-kencijfers aangehouden. Het gaat om de uitbreiding van de bestaande supermarkt met circa 360 m² bvo, 16 (zorg)woningen en circa 800 m² voor maatschappelijke en/of commerciële/dienstverlenende functies worden toegevoegd op de begane grond in de nieuwbouw in het plangebied. Daarbij zijn de kencijfers gebruikt voor:

- Buurtsupermarkt.
- Koop, etage, midden.
- Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)

⁷ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Uitbreiding supermarkt (360 m²)	Verkeersgeneratie
89,5 per 100 m ² bvo x 3,6	322,2 <i>per etmaal</i>
(Zorg)woningen (16)	Verkeersgeneratie
5,6 per woning x 16	89,6 <i>per etmaal</i>
Begane grond nieuwbouw (800 m²)	Verkeersgeneratie
13,6 per 100 m ² bvo x 8	108,8 <i>per etmaal</i>
Totaal (naar boven afgerond)	Verkeersgeneratie
	521 <i>per etmaal</i>

Gelet op het feit dat er zich momenteel geen problemen voordoen ten aanzien van de verkeersdoorstroming rondom het plangebied én dat de omliggende verkeersstructuur aangepakt zal worden, is de verwachting gerechtvaardigd dat het extra verkeer opgenomen kan worden in de heersende verkeersstructuur.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal regelt in een gemeentelijk paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Oldenzaal 2018' dat ontwikkelingen binnen de gemeente moeten voldoen aan de 'Nota Parkeernormen 2018', gebaseerd op de actuele CROW-publicatie 317. Voor Centrum de Thij gelden hierbij de gebiedskenmerken 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' en wordt het gemiddelde van de minimum en maximum normen gehanteerd met gebruikmaking van de dubbelgebruik regeling uit het paraplubestemmingsplan. Verder wordt 2% van de parkeerplaatsen ingericht als mindervalidenparkeerplaats. Rekenkundig wordt hierbij conform het paraplubestemmingsplan de functievergroting gerekend, waarbij wel een doorrekening is bekeken met de theoretische nieuwe situatie. Dit leidt tot de normering:

Functie	Norm
Supermarkt fullservice	5,6 pp / 100 m ² bvo (buurt/wijksuper = 3,5 pp / 100 m ²)
Wijkcentrum	5,1 pp / 100 m ²
Horeca	6 pp / 100 m ²
Ontmoeten / welzijn	1 pp / 100 m ²
Huisarts	3,0 pp / behandelkamer
Apotheek	3,2 / apotheek
Sportzaal	2,9 / 100 m ²
Kerk	0,1 a 0,2 pp / zitplaats → 0,15 pp / zitplaats
Aanleunwoning/zorgapp.	1,1 pp / woning

In onderhavige situatie is het gerechtvaardigd om rekening te houden met de huidige lage parkeerdruk en buffercapaciteit in de directe omgeving.

Overwogen moet worden dat:

- 1 In de bestaande situatie zou volgens de huidige normering moeten worden voorzien in ca. 162 parkeerplaatsen, terwijl in de bestaande situatie in en om het wijk-winkelcentrum 88 parkeerplaatsen aanwezig zijn en dit niet leidt tot grote parkeer-overlast. Kennelijk kan in de bestaande situatie worden volstaan met ca. 55% van de CROW-norm.
- 2 Bedacht moet worden dat de CROW-normering in 1^e instantie geldt voor een blanco nieuwbouwsituatie, terwijl het bij dit project om herstructurering in een bestaande (fietsvriendelijke) wijk gaat.
- 3 Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar flexibel medegebruik / dubbelgebruik, waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat jaarlijks een aantal pieken mogelijk niet geheel opgevangen zal kunnen worden binnen het plangebied, omdat dit een te zware wissel legt op de overige planvorming. In de omgeving is hiervoor enige buffer aanwezig.
- 4 Er verdwijnen 2 rijwoningen x 1.9 pp = - 4 pp.
- 5 De Emmauskerk wordt gesloopt: 0,2 pp / zitplaats ofwel 200 x 0,1 tot 0,2 = - 30 pp.
- 6 Ook het buurthuis en de gymzaal zijn al gesloopt, ofwel - 7 resp. - 10 pp.
- 7 Voor het eventuele nieuwe bouwblok is ingestoken op de 'zware' parkeerbelasting Wonen.

Parkeerbehoefte-berekening⁸

De navolgende tabel is de 'koude' parkeerbehoefte in een nieuwe situatie, zonder dat rekening is gehouden met mogelijk dubbelgebruik. Hierbij valt op dat bij de berekende 'nieuwe' situatie nauwelijks sprake is van een stijging ten opzichte van de 'theoretische' bestaande situatie, namelijk slechts + 9 parkeerplaatsen.

Planonder-deel	CROW - Norm	Bestaande situatie Opp (aantal) / pp	Nieuwe situatie Opp / pp
Supermarkt (Full-Service)	5,6 pp / 100 m ²	1.000 / 56	1350 / 76
Winkels wijk- centrum klein	5,1 pp / 100 m ²	620 / 32	1020 / 52
Horeca	6,0 / 100 m ²	300 / 18	300 / 18
Zorg / artsen	3,0 pp per be- handelkamer	2 / 6	- / -
Apotheek	3,2 pp	4	- / -
Ontmoeten / Welzijn	1 pp / 100 m ²	524 / 7	(700 / 7 n.b. te verreken met zorgapp.)
Gymzaal	2,9 pp / 100 m ²	330 / 10	- / -
Kerk	0,15 / zitplaats	200 / 30	- / -

⁸ De parkeerbalans is opgesteld voor de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij het maximum aantal (zorg)woningen is teruggebracht naar 16. De parkeerbalans gaat uit van het oude aantal (zorg)woningen. Nu uit de parkeerbalans is gebleken dat met het aantal van 24 (zorg)woningen reeds werd voorzien in de beschikbaarheid van voldoende parkeerruimte, mag dit eveneens worden verondersteld voor het aantal van 16 (zorg)woningen, alsmede de verkleining van het bouwvlak voor Gemengd ten gunste van de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.

zorgappartementen	1,1 / won	-	24 / 26
Total nodig pp		163	172
Getekend		88 (55%)	Circa 130 (77%)
Totaal opp.		3840 m ²	2690 m ² (excl. wonen)

Parkeerbehoefte-berekening (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Parkeerbalans

Bij verrekening van dubbelgebruik is op basis van de 'Nota Parkeernormen 2018' de zaterdag overdag maatgevend. Toepassing hiervan leidt tot een afname van 13 parkeerplaatsen t.o.v. de 'koude' parkeerbehoefteberekening volgens de onderstaande tabel:

Planonder-deel	CROW - Norm	Nieuwe situatie Opp / pp	% dubbelgebruik	PP behoefte met dubbelgebruik
Supermarkt (Full-Service)	5,6 pp / 100 m ²	1350 / 76	100 %	76
Winkels wijk-centrum klein	5,1 pp / 100 m ²	1020 / 52	100 %	52
Horeca	6,0 / 100 m ²	300 / 18	70 %	13
Zorg / artsen	3,0 pp per behandelkamer	- / -	10 %	- / -
Apotheek	3,2 pp	- / -	10 %	- / -
Ontmoeten / Welzijn	1 pp / 100 m ²	(700 / 7 n.b. te verreken met zorgapp.)	10 %	1
Gymzaal	2,9 pp / 100 m ²	- / -	100 %	- / -
Kerk	0,15 / zitplaats	- / -	10 %	- / -
zorgappartementen	1,1 / won	20 / 22	60 %	13
Totaal nodig pp		168		155
Getekend		Circa 130 (77%)		130 (84%)
Totaal opp.		2690 m ² (exclusief wonen)	3840 m ²	2600 m ²

Parkeerbalans (Bron: Gemeente Oldenzaal).

De eerstvolgende maatgevende bezetting (koopavond) gaat uit van nog eens een ca. 20% lagere bezetting ofwel ca. 124 parkeerplaatsen.

Parkeernorm bij functievergroting

De 'Nota Parkeernormen 2018' voorziet in een regeling voor functievergroting. Bij functievergroting is het vaak niet mogelijk / wenselijk om de initiatiefnemer verantwoordelijk te stellen voor de bestaande parkeersituatie, al dan niet met eventuele parkeertekorten uit het verleden. Daarom wordt bij functievergroting uitsluitend voor de uitbreiding een parkeernorm opgelegd. Indien de uitbreiding ten koste gaat van bestaande parkeergelegenheid, dient dit te worden gecompenseerd.

De verrekening van het 'meerdere' en het 'mindere' in de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie leidt tot een wijziging in de parkeerbehoefte van:

Functie	Norm	Wijziging behoefte
Supermarkt	1.350 m ² i.p.v. 1.000 m ²	350 m ² extra x 5,6 = +20 pp
Winkels	omzetting zorg → winkel	+ 400 m ² extra x 5,1 = + 20 pp
Zorg & apotheek	verhuisd	- 10 pp
Ontmoeten / Welzijn	600 m ² is gesloopt	- 7 pp
Emmauskkerk	wordt gesloopt	- 30 pp
Wonen	2 sloopwoningen	- 4 pp
Zorgappartementen	+20 app a 1,1 pp/won	+ 22 pp
Totaal bovenop huidige 88 pp		+ 11 pp = 99 pp benodigd

Vrijstelling bij gewenste ontwikkelingen (belangenafweging)

De 'Nota Parkeernormen 2018' is een beleidsregel in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 4:84 Awb bepaalt enerzijds dat een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, maar anderzijds dat van een beleidsregel kan worden afgeweken, als er sprake is van gevolgen van de toepassing van de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (inherente afwijkingsbevoegdheid).

Voor Centrum de Thij wordt op basis van de 'Nota Parkeernormen 2018' als minimum voor de parkeernorm bij functieverandering en -vergroting uitgegaan van de berekende parkeerbehoefte van 99 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voorgesteld om, rekening houdend met:

- de bestaande situatie
- de referentiesituaties,
- de hierboven berekende parkeerbalans

in het inrichtingsplan te voorzien in ca. 120 à 130 parkeerplaatsen, waar nodig met gebruikmaking van art. 4.84 Awb.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.12 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De beoogde herontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderhavig plan betreft zoals gesteld de uitbreiding van de Albert Heijn (ca. 360 m² bvo), de sloop van de Emmauskerk en de realisatie van (ca. 16) nieuwbouwwoningen. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ruim onder de drempelwaarde en zou een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd zijn.

Toetsing

SAB heeft in februari 2018 een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁹ opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de revitalisering van Centrum De Thij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	De noordelijke zone kent een lage archeologische verwachting; hier wordt geen verstoring verwacht. In de zuidelijke zone (een attentiezone) wordt eveneens geen verstoring verwacht gezien de verstoringen uit het verleden. Bovendien worden middels een bepaling in het nieuwe bestemmingsplan de archeologische waarden beschermd. Hiermee is geen sprake van een negatief milieueffect.
Geluid	Het plan leidt tot een beperkte toename van het verkeer, dat zal worden afgewikkeld via de Willem Dingeldeinstraat en de Johanna van Burenlaan. De toename is dermate beperkt dat geen merkbare toename van de geluidshinder hoeft te worden verwacht. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect.
Lucht	Het plan leidt tot een beperkte toename van het verkeer, maar draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is, samen met de geconstateerde lage bestaande achtergrondconcentraties, een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een negatief milieueffect.
Natuur	Door de afstand tussen het plangebied en omliggende beschermde natuurgebieden en door de hiertussen gelegen verstoringen worden negatieve effecten niet verwacht. Verder worden voor de meeste (beschermde) soorten geen negatieve milieueffecten verwacht. Negatieve gevolgen zijn er mogelijk uitsluitend voor de vleermuis. In het kader van het bestemmingsplan is evenwel een werkwijze voorgesteld waarbij (middels nader onderzoek

⁹ SAB (2018). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij. Projectnummer: 170272. 12 februari 2018.

	en het nemen van maatregelen) de negatieve gevolgen kunnen worden geminimaliseerd. Er is daarom op zijn hoogst sprake van een licht negatief milieueffect.
Verkeer	Het plan leidt tot een beperkte generatie die naar verwachting zonder problemen binnen het bestaande verkeersbeeld is in te passen. Hiernaast leidt onderhavig plan tot een betere ontsluitingsstructuur, hetgeen een positief effect heeft op de ontsluiting. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor natuur (soortenbescherming) kan sprake zijn van een zeer beperkt negatief milieueffect.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

3.13 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingsplanwijziging voorziet in het planologisch opheffen van de kerk, het voormalige wijkcentrum met gymzaal en 2 woningen. In het centrum wordt de supermarkt, op verzoek van de exploitant uitgebreid met circa 455 m² en wordt voorzien in een bouwblok met gemengde doeleinden met daarin mogelijk zorgwoningen of voorzieningen. De ondergrond van dit toekomstig bouwblok is in eigendom van de gemeente.

De openbare ruimte in het wijkwinkelcentrum wordt opnieuw ingericht. Hierbij is voorzien in de totale behoefte van parkeren. De in te richten ruimte bestaat uit de omgeving rondom de uitgebreide supermarkt, het binnenplein van het wijkwinkelcentrum inclusief de omgeving van het nieuwe bouwblok. Ook de huidige parkeerplaatsen ten westen van het wijkwinkelcentrum vallen hieronder. Voor deze herinrichting zijn binnen de gemeente middelen gereserveerd.

De procedure tot bestemmingswijziging wordt door de gemeente geïnitieerd. De realisatie van het zorgcomplex en de ondergrond onder de uitbreiding van de supermarkt maken onderdeel uit van een gemeentelijke exploitatie. De afkoop van extra parkeerbehoefte ten gevolge van de uitbreiding van de supermarkt zijn naast de grondprijs in een overeenkomst met de exploitant opgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet meer nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

4.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen meerdere hoofdbestemmingen voor, waaronder 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen'. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan.

Bestemming 'Centrum' (artikel 3)

De bestemming 'Centrum' betreft een globale bestemming, welke alle functies omvat die in een centrumgebied (kunnen) thuishoren, zoals winkels, minisupermarkten, lichte horeca en dienstverlening. Uitgangspunt is dat deze functies overal binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan en daarmee ook onderling uitwisselbaar zijn. Een uitzondering wordt gevormd door de aanwezigheid van een cafetaria binnen het plange-

bied. Deze is enkel toegestaan ter plaatse van de opgenomen aanduiding op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De begrippen 'lichte horeca', 'minisupermarkt', 'supermarkt' en 'cafetaria' zijn opgenomen in de begripsbepalingen. Met een minisupermarkt wordt bedoeld op levensmiddelenwinkels met een geringe omvang (tussen de 50 en 500 m² winkelvloeroppervlak), die bijvoorbeeld een focus hebben op een specifieke doelgroep of delicatessen. Hierbij valt te denken aan de in het plangebied aanwezige Turkse supermarkt, evenals een toko of notenwinkel. Ook zijn (reguliere, niet zijnde minisupermarkt) supermarkten toegestaan, met dien verstande dat deze enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en dat er een maximum is gesteld van 1.250 m² vwo, conform de door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsvisie. Ook het laden en lossen is enkel ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' toegestaan, mits dit in de dagperiode plaatsvindt en in de vorm van een laaddock. De gebouwen binnen deze bestemming dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en te voldoen aan de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte. Voor de aanwezige luifel in het plangebied geldt een specifieke maatvoering van 5 meter ten aanzien van de bouwhoogte. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' opgenomen. Tot slot is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' toegestaan een erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter te realiseren.

Bestemming 'Gemengd' (artikel 4)

Deze gronden voor de nieuwbouw in het plangebied zijn bestemd voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. Hierbij zijn alleen de functies binnen categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging toegestaan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage 2 bij de regels gevoegd. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan, met een maximum van 16 woningen. Tevens zijn onder andere bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel van gebouwen ten behoeve van de functie wonen in of maximaal 3 m uit de 'gevellijn' zoals aangegeven op de verbeelding moet worden gerealiseerd. De maximum goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het in gebruik nemen en het in gebruik laten nemen van nieuwe geluidsgevoelige ruimten en/of geluidsgevoelige gebouwen. Dit is enkel toegestaan indien sprake is van een minimale gevelwering van 25 dB(A) én er mogen alleen geluidsgedempte ventilatievoorzieningen worden aangebracht. Dit betekent dat de ventilatievoorzieningen zodanig moeten zijn uitgevoerd en aangebracht dat de geluidgevelwering van minimaal 25 dB niet wordt aangetast. Een geluidsgevoelige ruimte betreft een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m². Een ander geluidsgevoelig gebouw betreft een onderwijsgebouw, ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting en/of kinderdagverblijf.

Bestemming 'Groen' (artikel 5)

De gronden met de bestemming "Groen" zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen. Gebouwen mogen worden gebouwd uitsluitend ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Binnen deze bestemming is er ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid kan van de regels worden afgeweken om parkeervoorzieningen aan te leggen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Ook is er in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van de regels af te wijken en toe te staan dat deze gronden gebruikt kunnen worden voor tuinen.

Bestemming 'Tuin' (artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mogen onder andere erkers en erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de regels is een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 7)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied. Er mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd en/of nutsvoorzieningen. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming 'Wonen' (artikel 8)

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, met een maximum van 2. Woningen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de woningen binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangegeven. Ook de situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 9)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de (hoge) archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden

is geen afwijking vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Algemene regels

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

Vermeldenswaardig is wel dat in de overige regels een parkeerregeling is opgenomen, zoals deze ook in het 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' is opgenomen.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

Op 2018-01-09 is afstemming over het plan geweest tijdens het regulier ruimtelijk overleg met de provincie. Het plan is vervolgens naar de provincie toegestuurd. De provincie Overijssel stemt in met het plan, mits het plan voldoet aan de gemaakte woonafspraken.

5.2 Inspraak

In 2009 is de Klankbordgroep Centrum de Thij opgericht om met de inbreng van de leden van deze klankbordgroep de kwaliteit van de plannen en het draagvlak hiervoor te vergroten. In deze klankbordgroep zitten vertegenwoordigers van de eigenaren en winkeliers van Centrum de Thij, direct omwonenden, vertegenwoordigers van organisaties uit de wijk of de huurdersvereniging, en reguliere bewoners uit de wijk, allen op persoonlijke titel. De klankbordgroep heeft hiervoor gezamenlijk een kader vastgesteld is sindsdien gemiddeld eens per half jaar (afhankelijk van de voortgang van het project) over de plannen voor de herontwikkeling geïnformeerd en geconsulteerd.

Parallel hieraan en met hetzelfde doel heeft het 'Blokhoofdenoverleg' plaatsgevonden, met daarin vertegenwoordigers van uitsluitend de direct rondom het Centrum gelegen woningbouwblokken.

In september 2017 zijn door de gemeente samen met woningstichting WBO Wonen en welzijnsorganisatie Impuls 3 bijeenkomsten georganiseerd voor alle direct omwonenden over hun wensen voor de herinrichting van de woonomgeving, en op 21 december 2017 is hierover een inspiratiebijeenkomst voor alle inwoners van de wijk georganiseerd.

De resultaten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in de planvorming.

5.3 Procedure

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan, vanaf 9 januari 2019, 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn navolgend uiteengezet.

5.3.1 Zienswijze 1

Samenvatting

Deze zienswijze is ingediend door een aantal bewoners van de Peterskamplaan en heeft betrekking op de realisatie van een tweede afvalinzamelingspunt (milieuplein) bij het winkelcentrum achter hun woningen. Betrokkenen stellen vraagtekens bij de noodzaak om een tweede afvalinzamelingspunt bij het winkelcentrum te realiseren en vrezen hiervan lawaai- en stankoverlast. Verder vinden zij de locatie hiervan met het oog op veiligheid niet ideaal.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' nutsvoorzieningen te realiseren, waarvan de hoogte maximaal 3 meter en de oppervlakten maximaal 25 m² per voorziening mag bedragen. Afvalinzamelingspunten (milieupleintjes) zijn (standaard) nutsvoorzieningen bij een winkelcentrum. De locatie van en het aantal afvalinzamelingspunten zijn in het bestemmingsplan niet (juridisch) vastgelegd.

Een afvalinzamelingspunt kan pas worden aangelegd, nadat de locatie hiervan in een concreet besluit op basis van de Afvalstoffenverordening door ons college is aangewezen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht staat tegen dit aanwijzingsbesluit bezwaar en beroep open.

Het is inderdaad onze bedoeling om bij het winkelcentrum een tweede milieupleintje te realiseren, omdat de capaciteit van het huidige milieupleintje te klein is. Ondanks een hoge frequentie van ledigen komt het regelmatig voor dat de containers vol zijn. De aanleg van een tweede milieupleintje aan de andere zijde van het winkelcentrum lost dit probleem op. Omdat er aan beide zijden van het winkelcentrum parkeergelegenheid is vinden wij het logisch om het nieuwe milieupleintje in het westelijk parkeerdeel aan te leggen. Hoewel de ruimte beperkt is zien wij voldoende mogelijkheden om in dit plandeel een milieupleintje aan te leggen zonder dat omwonenden hiervan (onaanvaardbare) overlast ondervinden.

Het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte rond het winkelcentrum voorziet op dit moment inderdaad nog in de aanleg van dit tweede milieupleintje achter de woningen van betrokkenen. Een definitief besluit hebben wij echter nog niet genomen.

Wij zeggen u toe, dat wij voordat wij een definitieve locatie voor het tweede milieupleintje aanwijzen wij eerst met de omwonenden daarvan in overleg gaan over de inpassing en dan zullen bezien welke concrete locatie op basis van de Afvalstoffenverordening wordt aangewezen. Tegen dit aanwijzingsbesluit op grond van de Afvalstoffenverordening staat bezwaar en beroep open.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat :

1. De locatie voor dit tweede afvalinzamelingspunt (milieupleintje) nu nog niet vastligt en er voldoende mogelijkheden zijn om tot de aanleg hiervan over te gaan zonder dat omwonenden hiervan (onaanvaardbare) overlast ondervinden;
2. Betrokkenen tegen het concrete aanwijzingsbesluit op grond van de Afvalstoffenverordening voldoende rechtsbescherming genieten.

5.3.2 Zienswijzen 2, 3 en 4

Samenvatting

Deze zienswijzen zijn afkomstig van 57 bewoners van de Willem Dingeldeinstraat. Betrokkenen geven aan dat zij voor het overgrote deel kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Alleen tegen het nieuwe bouwblok 'gemengd' hebben zij de volgende bezwaren:

- De bouw hiervan heeft negatieve gevolgen voor de leefomgeving, doordat inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden, de lichtinval c.q. de bezonning wordt verminderd en het gevoel van opgesloten zitten tussen hoge muren;
- De toegankelijkheid voor hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance e.d. wordt verminderd;
- De locatie is door de ligging grenzend aan een parkeerterrein en door het ontbreken van een behoorlijke tuin niet geschikt voor zorgwoningen.

Samenvattend pleiten betrokkenen er voor om op deze plek geen nieuwbouw te plekken, maar een ruim overzichtelijk plein aan te leggen met goede speelvoorzieningen en een goede groenvoorziening.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw in twee bouwlagen in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies op de begane grond (circa 800 m²) en maximaal 16 (zorg)woningen op begane grond en verdieping. De ruimte voor dit nieuwe bouwblok is ontstaan door de sloop van 't Noaberhoes met gymzaal en de Emmauskkerk, waarbij het nieuwe bouwblok ongeveer 30 meter is verschoven. Het bebouwd oppervlak wordt bijna gehalveerd; van ongeveer 1.340 m² bebouwd oppervlak naar 700 m² bebouwd oppervlak.

In stedenbouwkundig opzicht vormt dit nieuwe bouwblok een goede begrenzing van de openbare ruimte voor het winkelcentrum. De afmetingen van deze openbare ruimte zijn ongeveer 70 x 40 meter. Zonder dit bouwblok zou een plein van ongeveer 140 x 40 meter ontstaan. Deze afmetingen bieden geen prettig verblijfsklimaat (ter vergelijking: de Ganzenmarkt meet ongeveer 95 x 60 meter en de Groote Markt ongeveer 50 x 40 meter).

Functioneel past de ontwikkeling van de nieuwe maatschappelijke en/of commerciële functies binnen de behoefte om te komen tot een evenwichtig, eigentijds, breed en centraal gelegen voorzieningenniveau in De Thij. Daarmee ontstaat er een volledig voorzieningenaanbod voor de inwoners van De Thij.

Verder sluit de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan op het coalitieprogramma 2018-2022, waarin wordt gestreefd naar levensloopbestendige wijken met een flexibel aanbod van nieuwe woningen voor alle doelgroepen en extra aandacht voor wonen met zorg.

In de vorig jaar door Companen opgestelde huisvestingsopgave Wonen met Zorg is geconstateerd dat er op korte termijn een tekort ontstaat aan woningen voor ouderen die zorg behoeven. Ook voor verstandelijk gehandicapten en mensen die psychiatrische hulp nodig hebben is er nu sprake van een tekort. Het nieuwe bouwblok biedt

een van de weinige mogelijkheden in De Thij om in de vraag naar wonen met zorg te voorzien op deze centrale plek in de wijk. Wij zijn daarom van plan om op korte termijn te starten met de voorbereidingen om te komen tot realisatie van dit nieuwe bouwblok.

Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en als gedeeltelijke tegemoetkoming aan de zienswijze van betrokkenen stellen wij u voor om het bouwblok als volgt aan te passen:

- Een verplichte oriëntatie van de woningen op het westelijk gelegen parkeerterrein en het oostelijk gelegen openbaar groen;
- Het maximaal (zorg)woningen terug te brengen tot 16 woningen;
- Het bouwblok aan de zijde van het parkeerterrein met ongeveer 15 meter in te korten en de aldus beschikbaar gekomen ruimte te bestemmen tot ‘verkeer en verblijfsgebied’; dit maakt een groene invulling mogelijk.

Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit van de woningen verbeterd, maar wordt ook deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van betrokkenen.

5.3.3 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan voorgaand beschreven zienswijzen:

- a. de locatie van het milieu-eiland wordt in overleg bepaald (deze is niet precies vastgelegd in het bestemmingsplan).
- b. Nieuw bouwblok: Omdat dit bouwblok een goede begrenzing van de openbare ruimte vormt, er aan de hierin gedachte functies behoefte bestaat en deze plek een van de weinige mogelijkheden in De Thij is om hierin te voorzien wordt voorgesteld om het bouwblok wel te handhaven, maar het bouwblok als gedeeltelijke tegemoetkoming aan de zienswijzen als volgt aan te passen:
 - een verplichte oriëntatie van de woningen op het westelijk gelegen parkeerterrein en het oostelijk gelegen openbaar groen;
 - het maximaal (zorg)woningen terug te brengen van de oorspronkelijke 24 tot 16 woningen;
 - het bouwblok aan de zijde van het parkeerterrein met ongeveer 15 meter in te korten en de aldus beschikbaar gekomen ruimte te bestemmen tot ‘verkeer en verblijfsgebied’; dit maakt een groene invulling mogelijk.