



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Thij, 2^e partiële herziening omgeving Kruijskamp

Gemeente Oldenzaal

Datum: 31 januari 2022

Projectnummer: 170350

ID: NL.IMRO.0173.BP08031-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	7
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Bodem	14
3.3	Geluid	14
3.4	Luchtkwaliteit	15
3.5	Bedrijven en milieuzonering	16
3.6	Externe veiligheid	17
3.7	Water	18
3.8	Flora en fauna	20
3.9	Archeologie	22
3.10	Cultuurhistorie	22
3.11	Verkeer en parkeren	23
3.12	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	24
4.3	Algemene toelichting op de regels	24
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	24
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1	Participatie	26
5.2	Procedure	26

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan natuur

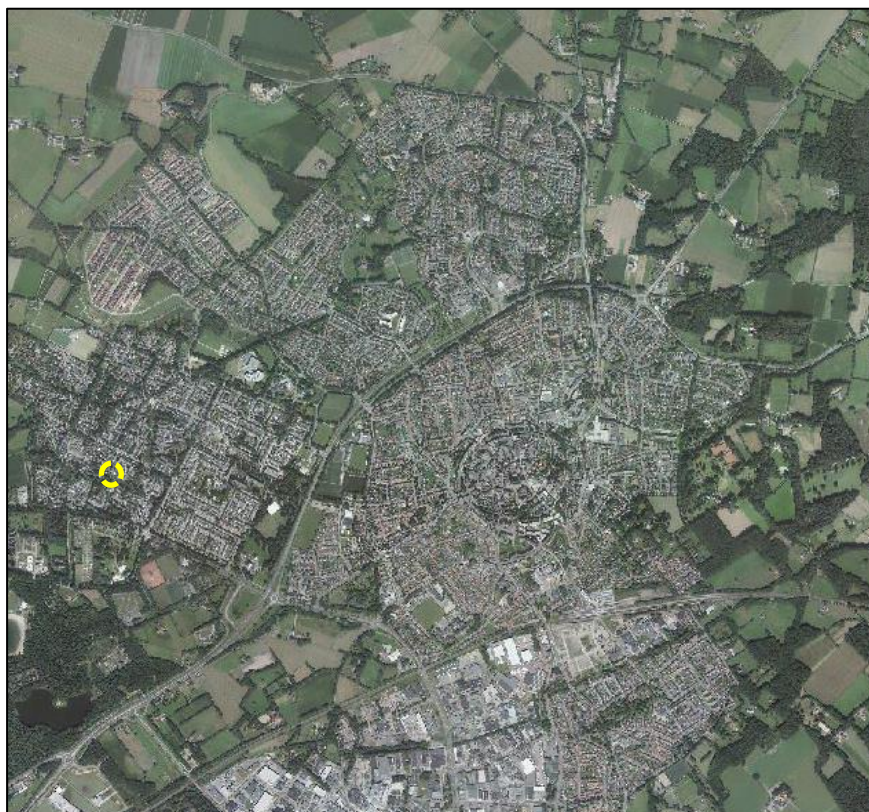
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Midden in woonwijk De Thij in Oldenzaal bevond zich tot 2016 een scoutinggebouw op het adres Kruijskamp 38. Het scoutinggebouw is in 2016 gesloopt en de gemeente Oldenzaal is voornemens om de gronden, die zich momenteel kenmerken met een parkachtige uitstraling, als 'Groen' te bestemmen. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het voormalige scoutinggebouw en de directe omgeving 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 woningen aan de Kruijskamp 37, 40, 41, 42 en de Bolkskamp. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een fietspad met daarachter de woningen gelegen aan de Waterhamskamp. 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 'De Thij', vastgesteld op 2 januari 2013. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.

Maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, tuinen e.d. zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan. Gebouwen dienen binnen het aangewezen bouwvlak te worden gerealiseerd en te voldoen aan de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte van 7 meter en de maximum goothoogte van 3 meter.

Het beoogde gebruik als groenvoorziening past daarmee niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan 'De Thij' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

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.

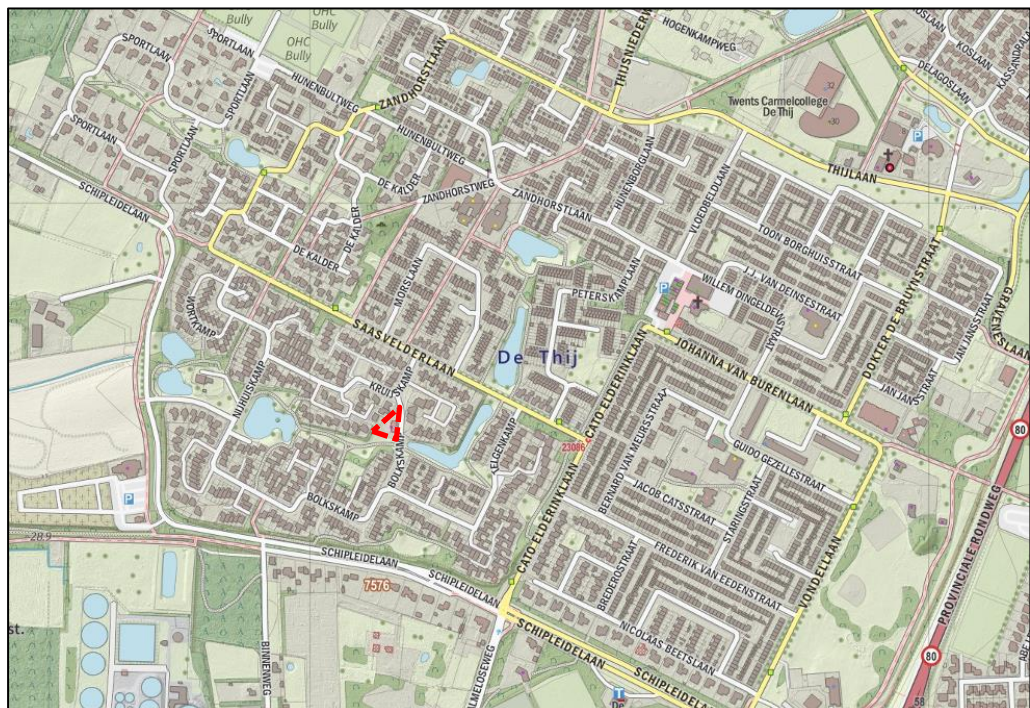
2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

In het zuiden van woongebied 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 winkelcentrum 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 kent een omvang van circa 1.310 m² en bestaat uit de locatie van het voormalig scoutinggebouw op het adres Kruijskamp 38 te Oldenzaal. Het scoutinggebouw is in 2016 reeds gesloopt waardoor de locatie op dit moment braakliggend en onbebouwd is. De locatie is grotendeels ingericht met gras en wordt omringd met struiken en bomen. De locatie kent dan ook een groene, parkachtige uitstraling. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (Bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Met de sloop van het scoutinggebouw heeft de gemeente Oldenzaal een aantal scenario's onderzocht om de leegstaande locatie een nieuwe invulling te geven. Zo is de mogelijkheid onderzocht om één of twee woningen ter plaatse te ontwikkelen. Dit was onder andere vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Daarom is gekozen om het plangebied niet te herontwikkelen en onbebouwd te laten. De huidige groene en parkachtige uitstraling wordt daarom richting de toekomst gehandhaafd, zodat de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde richting de toekomstig gegarandeerd blijft. Met de toekomstige groenbestemming wordt het plangebied opgenomen in de bestaande groenstructuur en wordt een bijdrage geleverd aan het in stand houden van de huidige brede groene longen. Door meer ruimte te bieden aan openbaar groen wordt eveneens een concrete bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstellingen binnen Oldenzaal.

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 (thans: Natuurnetwerk Nederland), 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 (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) 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. Hiervoor 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 programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. 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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met voorliggend plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

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

moede. 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 dat het beleid gericht is op het doel dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn. Herstructureringen dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Voorliggend plan voorziet niet in een herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied wordt opgenomen in de ter plaatse voorkomende groenstructuur en druist daarmee niet in tegen het geregelde in de 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 voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is momenteel in gebruik als parkachtige omgeving en wordt in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd. Daarmee wordt gesteld dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik en dat voorliggend plan niet in strijd is met de provinciale verordening.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.3 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 winkelcentrum en een brede aanpak voor de openbare ruimte als opgaven genoemd. De navolgende afbeelding uit de structuurvisie geeft de opgaven binnen De Thij op kaart weer.



Opgaven De Thij (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Aangezien voorliggend plan voorziet in het toekennen van een groenbestemming aan het plangebied wordt expliciet antwoord gegeven aan de vraag naar vergroening in De Thij. Daarmee past het plan binnen de doelstellingen die de gemeentelijke structuurvisie schetst voor De Thij.

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 zijn gesignaleerd:

- 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 een 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. Om dit te kunnen bereiken is er voor De Thij een viervoudige strategie opgesteld:

- 1 Het vergroten van betrokkenheid door meer kansen te bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners in het algemeen en kwetsbare doelgroepen in het bijzonder.

- 2 Zorgen voor een aanbod van woningen en voorzieningen, dat voldoet aan de behoefte van huidige en toekomstige bewoners.
- 3 Waar nodig investeren in de fysieke aantrekkelijkheid van de woonomgeving en bebouwing.
- 4 Een betere wijkregie en hechtere samenwerking tussen organisaties en met wijkbewoners.

Toetsing

Met het toekennen van een groenbestemming aan het plangebied draagt het plan bij aan de ruimtelijke en groene kwaliteit van de woonomgeving in De Thij. Dit maakt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de wijkvisie.

Groenvisie Oldenzaal 2017

De gemeente Oldenzaal is een groene gemeente. Met de Groenvisie Oldenzaal 2017 wordt aangegeven hoe de gemeente nu en in de toekomst omgaat met groen. Het groen wordt gezien als een belangrijke bouwsteen voor een prettige, duurzame en gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De hoofddoelstellingen van het beleidsdocument zijn als volgt:

- een visie geven op de waarden die de gemeente aan groen toekent;
- de betekenis van groen voor gezondheid, economie, natuur, recreatie en klimaat weergeven;
- de belangrijke groene en blauwe structuren vastleggen op kaart;
- uitgangspunten geven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- kaders bieden om (waardevol) groen en bomen te kunnen beschermen of verbeteren;
- aanknopingspunten bieden om met groen de stad meer klimaatbestendig te maken;
- verzoeken voor uitgifte van openbaar groen te kunnen toetsen.

Toetsing

Om de visie handen en voeten te geven zijn verschillende groene ambities en opgaven geformuleerd. De eerste genoemde ambitie omvat het uitbouwen van de stedelijke groenstructuur tot een stevig groen raamwerk, welke verbindingen legt met parken, landgoederen en het buitengebied. Bij de visie hoort een groenstructuurkaart. Navolgend is een uitsnede van deze kaart opgenomen, waarop het plangebied is aangegeven (gele cirkel). Het plangebied ligt op de kaart binnen een hoofdgroenstructuur. Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan een verdere ontwikkeling en instandhouding van deze hoofdstructuur, waarmee nadrukkelijk wordt beantwoord aan de ambitie om de stedelijke groenstructuur uit te breiden en wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid, duurzaamheid en leefbaarheid van de omgeving.



Uitsnede groenstructuurkaart inclusief aanduiding plangebied (gele cirkel) bron: gemeente Oldenzaal

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 bodemonderzoek¹ 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 beoogde gebruik.

Conclusie

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

3.3 Geluid

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 woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van

¹ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv. Verkennend bodemonderzoek. Kruijskamp 38 te Oldenzaal. Projectnummer: MT-17464. 5 oktober 2017.

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

Met voorliggend plan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee worden vanzelfsprekend ook geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit 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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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 $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en draagt daarmee 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan vormt 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. 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 onderhavige situatie is geen sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Ook wordt niet voorzien in nieuwe hinderveroorzakende functies. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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 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.

Toetsing

Met onderhavig plan worden geen objecten toegevoegd die van invloed zijn op het aspect externe veiligheid. Het uitvoeren van onderzoek naar dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering 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 dijkkringen, 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: de waterkeringen worden op orde gebracht, proberen 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 er voor 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 gaan 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 werken we aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden willen we droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden willen we 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 willen we 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 doen 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 gaan ze 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

Met onderhavig plan is geen sprake van toename aan verharding en worden de bestaande bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied wegbestemd. Voorliggend plan is daarmee enkel positief van invloed op de waterhuishouding/-berging. Er hoeft in dit kader dan ook geen watertoets te worden uitgevoerd. Daarbij komt dat met de toekomstige groenbestemming het plangebied wordt opgenomen in de bestaande groenstructuur en een bijdrage wordt geleverd aan het in stand houden van de huidige brede groene longen. Door meer ruimte te bieden aan openbaar groen wordt eveneens een concrete bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie en de klimaatdoelstellingen binnen Oldenzaal.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

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 in het kader van eerdere planvorming met een quick scan natuur² 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.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling was een eerdere planfase 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, de zone voor ondernemen met natuur en water buiten de NNN en de gebieden voor agrarisch weidevogelbeheer 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. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk. Wel dient ten alle tijden rekening 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

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

² SAB (2017). Quick scan natuur. Oldenzaal, Kruijskamp. Projectnummer: 170350. 12 september 2017.

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

In het geldende bestemmingsplan 'De Thij' zijn de voorkomende waardevolle archeologische gebieden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Raadpleging van dit bestemmingsplan heeft uitgewezen dat deze archeologische dubbelbestemming niet geldt ter plaatse van het plangebied. Dit betekent dat de gemeentelijk archeologiebeleid niet van toepassing is. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangemerkt als bebouwde kom en is er geen specifieke verwachting opgenomen. Dit, tezamen met het feit dat er geen ingrepen worden voltrokken in de grond, maakt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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. De omgeving van 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 is aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden niet mogelijk.

Conclusie

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

3.11 Verkeer en parkeren

Toetsing

Onderhavig plan voorziet niet in een functie welke een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte heeft. Er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan verkeer c.q. parkeerbeleid.

Conclusie

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

3.12 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een ontwikkeling van de gemeente Oldenzaal. Ten behoeve van de ontwikkeling is een vertrouwelijke grondexploitatie opgesteld. In deze vertrouwelijke grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling. Hiermee is het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan 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 gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

4.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komt één hoofdbestemming voor, namelijk 'Groen'. Deze bestemming zal nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan. Binnen dit bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'De Thij'.

Groen

De gronden met de bestemming "Groen" zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden en 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.

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.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

De omgeving van het plangebied is in 2016 geïnformeerd rondom de sloop van het scoutinggebouw. Daarna is in juni 2017 communicatie met de buurt geweest omtrent het principebesluit om over te gaan tot de uitgifte van twee woningbouwkavels. Dit plan leverde bezwaren op uit de buurt. Tevens waren er vanuit verkeersveiligheid en stedenbouwkundige inpassing van de beoogde woonkavels bezwaren aanwezig. Voorliggend plan komt tegemoet aan deze bezwaren.

5.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 oktober tot en met 30 november 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.