



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Noabershof, Oldenzaal

Gemeente Oldenzaal

Datum: 21 juni 2022

Projectnummer: 210101

ID: NL.IMRO.0173.BP08033-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Bodem	16
3.3	Geluid - Verkeer	16
3.4	Luchtkwaliteit	17
3.5	Bedrijven en milieuzonering	18
3.6	Externe veiligheid	19
3.7	Water	21
3.8	Natuur	26
3.9	Archeologie	28
3.10	Cultuurhistorie	28
3.11	Verkeer en parkeren	29
3.12	Milieueffectrapportage	30
3.13	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Wijze van bestemmen	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	32
4.3	Algemene toelichting op de regels	32
4.4	Toelichting regels onderhavig wijzigingsplan	32
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.1	Participatie	34
5.2	Overleg	34
5.3	Zienswijzen	34

Bijlagen

Bijlage 1: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: digitale watertoets

Bijlage 5: quick scan natuur

Bijlage 6: stikstofonderzoek

Bijlage 7: archeologisch onderzoek

Bijlage 8: vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van Oldenzaal, in de wijk De Thij, bevindt zich een voormalige schoollocatie. De locatie aan de Thijsniederweg is in de huidige situatie onbebouwd. Het voornemen bestaat om ter plaatse maximaal 22 levensloopbestendige woningen met een hofhuis en hof tuin conform het concept van de Stichting Knarrenhof Nederland mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 23.2 van het geldende bestemmingsplan 'De Thij'. Hiertoe moet een wijzigingsplan worden opgesteld. voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de onbebouwde gronden op de hoek van de Thijsniederweg en de Hunenveldlaan. De gronden zijn gesitueerd aan de noordzijde van de woonwijk De Thij. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen en maatschappelijke voorzieningen. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



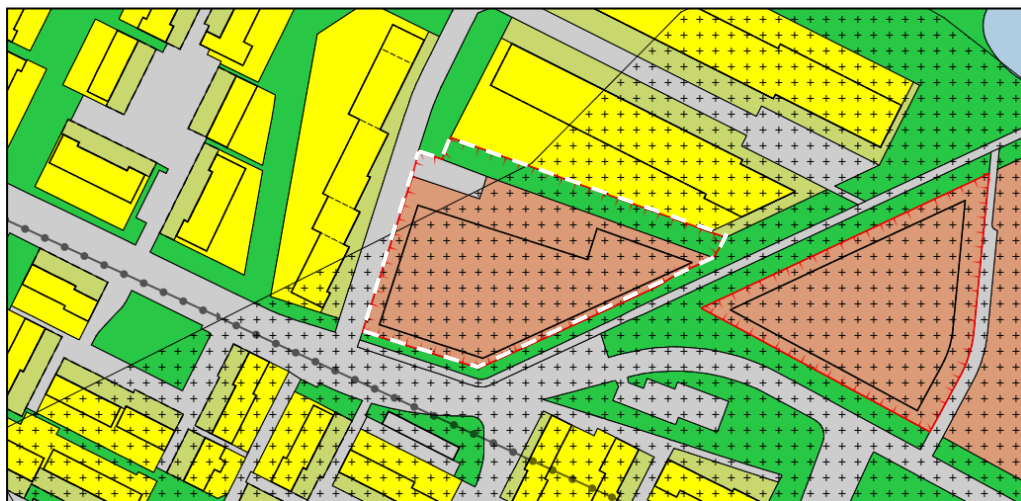
Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot Oldenzaal (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) bron: pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Thij', zoals vastgesteld door de gemeente Oldenzaal op 2 januari 2013. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Daarnaast het plangebied in het paraplubestemmingsplan 'parapluplan grondwaterbescherming Oldenzaal' de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied'.



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, met daarop het plangebied globaal wit omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water(huishouding) en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

Er gelden separate bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van parkeervoorzieningen of tuinen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeer-, speel- en watervoorzieningen, tuinen en erven. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd binnen een bouwvlak. Er geldt een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 75% en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. Bedrijfsinstallaties en lichtmasten mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt ten slotte dat deze bouwwerken een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 2 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water(huishouding) en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied', waarmee de gronden onder voorwaarden kunnen worden gewijzigd naar 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijf'.

Ten slotte valt het plan onder de volgende thematische bestemmingsplannen:

- 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal': Hierin zijn regels over het parkeren in de gemeente Oldenzaal opgenomen
- 'Parapluplan grondwaterbescherming Oldenzaal': Hierin is het plangebied aangeduid als 'milieuzone - intrekgebied'.

"Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater"

De voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied is niet mogelijk binnen de geldende bouw- en gebruiksregels. Middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt. Daartoe is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan nader uiteengezet, met aandacht voor het beleidskader, de planologische haalbaarheidsaspecten en economische uitvoerbaarheid. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 4) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van de woonwijk De Thij. Dit betreft één van de vier naoorlogse woonwijken die rondom de schil van de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerken voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden. Onderhavig plangebied ligt op de scheiding met De Graven Es.

Het plangebied van circa 4.500 m² ligt op de hoek van de Thijsniederweg en de Hunenveldlaan. Het betrof in het verleden een schoollocatie. De bebouwing is inmiddels gesloopt en de locatie is sindsdien onbebouwd. De Hunenveldlaan (welke overgaat in de Thijlaan) wordt begeleid door bomen. Ook staan er enkele solitaire bomen verspreid over het plangebied. Ten slotte is er aan de westzijde van het plangebied een bushalte gesitueerd. Navolgende foto toont een impressie van de huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de Thijsniederweg (westzijde).

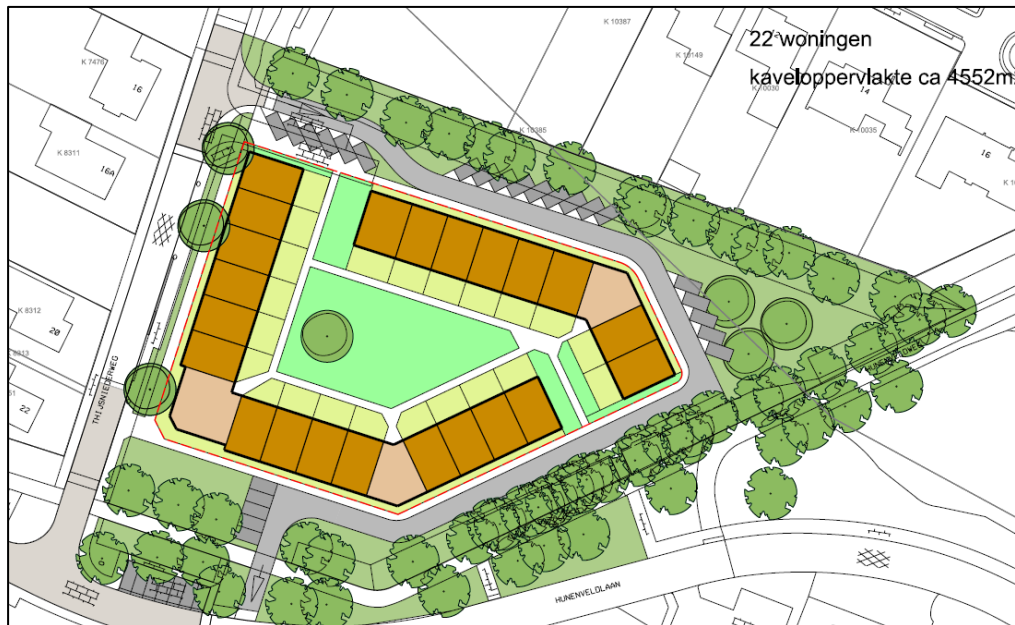


Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied maximaal 22 koopwoningen te realiseren, in de vorm van levensloopbestendige rijwoningen, waarvan er 4 in de sociale koopsector worden aangeboden. Aan de westzijde zijn de woningen gericht op de Thijsniederweg. Aan de overige zijdes zijn de woningen gericht aan een nieuw aan te leggen éénrichtingsverkeersweg van de noordzijde naar de zuidzijde. Aan deze toekomstige weg zijn 25 parkeerplaatsen beoogd. Aan de Hunenveldlaan zijn nog eens 7 parkeerplaatsen beoogd. De huizen zijn zodanig gesitueerd, dat de voordeur aan de buitenzijde is gelegen, en de tuinzijde gericht is op het hof. Alle huizen zijn levensloopbestendig, badkamer en (mogelijkheid tot) slaapkamer zijn op de begane grond. De eerste verdieping is een zolder, met mogelijkheid tot 2 slaapkamers en daarnaast wordt er voorzien in een gezamenlijke berging (bijvoorbeeld voor tuinge-reedschap voor het algemene onderhoud van de hof tuin). Ieder huis heeft een klein terras aan de binnenzijde. Hieraan grenst de hof tuin, die is van iedereen en wordt ge-

zamenlijk onderhouden. De aanwezige bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het nieuwe plan. Hierover gaat nog overleg plaatsvinden met de toekomstige bewoners. Zo ontstaat een ontwikkeling die de groene kwaliteiten van de omgeving respecteert en uitbreidt en kansen biedt tot ontmoeting in het hof. De woningen kennen een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8 meter. Navolgende afbeelding toont een impressie van het stedenbouwkundig plan, zoals uiteengezet in het voorgaande.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: gemeente Oldenzaal)

Noabershof

Voorliggende ontwikkeling betreft een initiatief van Stichting Knarrenhof Nederland. Dit betreft een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Naast senioren wordt ook gebouwd voor ouders van gehandicapte kinderen, meerdere generaties en jongeren. Door het creëren van een hof wordt voorzien in een concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd de voordelen van samenwonen. De doelgroep zijn mensen die het leuk vinden om elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Algemeen

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'De Thij'. In de volgende paragraaf wordt het plan getoetst aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsregels. Vervolgens wordt het initiatief getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.2 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 23.2 van de planregels bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het toepassen van deze bevoegdheid is mogelijk, mits:

- Het aantal woningen maximaal 40 bedraagt;
In totaal zullen binnen het plangebied niet meer dan 22 woningen worden gerealiseerd;
- Zowel grondgebonden als gestapelde woningen zijn toegestaan;
Met de voorgenomen ontwikkeling zijn 22 grondgebonden rijwoningen beoogd;
- De maximale goothoogte van grondgebonden woningen 6 m bedraagt;
De maximale goothoogte bedraagt in de voorgenomen situatie 3,5 meter;
- De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen 10 m bedraagt;
De maximale bouwhoogte bedraagt in de voorgenomen situatie 8 meter;
- Het aantal bouwlagen van gestapelde woningen maximaal 3 bedraagt;
Met de beoogde ontwikkeling wordt niet voorzien in gestapelde woningbouw;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
Op basis van het voorliggende wijzigingsplan is beoordeeld dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omliggende functies en waarden worden niet belemmerd en woningbouw wordt, mede gezien de wijzigingsbevoegdheid, gezien als passend op de locatie;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangen geschaad van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden, zoals deze in het bestemmingsplan 'De Thij' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal kan daardoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid.

3.1.3 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen Oldenzaal. Door te voorzien in woningbouw wordt de ruimte optimaal benut en wordt bijgedragen aan het principe van inbreiding boven uitbreiding. Verder wordt voorzien in een groene binnenplaats, waarmee de identiteit en kenmerken van het gebied (ligging in een groene lob tussen de wijken De Graven Es en De Thij) op kleinschalige schaal kracht wordt bijgezet. Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

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'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ SAB (2021) Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Oldenzaal, Noabershof. Projectnummer: 210101. 29 maart 2021.

3.1.4 **Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (13-11-2019)

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 hoofdambitie 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 armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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.

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

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en –verordening heeft uitgewezen dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. 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’. Binnen ‘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.

Verder behoort het plangebied binnen de ‘Natuurlijke laag’ tot de gebiedskenmerken van ‘dekzandvlakte en ruggen’. De provincie zet hier in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Aangezien met voorliggend plan de structuur van De Thij wordt gerespecteerd, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Tevens ligt onderhavig plangebied in een intrekgebied. Intrekgebieden leveren grondwater voor de drinkwatervoorziening. Ter plaatse van deze gebieden zijn geen functies toegestaan die een risico op grondwaterverontreiniging meedragen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling die qua aard en schaal past binnen de karakteristieken van de omgeving. De woningbouw vormt geen risico voor de drinkwatervoorziening.

3.1.5 Regionaal beleid

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De overheden en de partners van de Woonkeuken hebben toen samen een ambitedocument opgesteld. In dit document hebben zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's geformuleerd: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

- 1 Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
- 2 Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
- 3 Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
- 4 Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
- 5 Verduurzaming;
- 6 Versnelling;
- 7 Toegankelijkheid en doorstroming.

Toetsing

Uit de voorgaande opsomming volgt het beeld van een forse woningbouwambitie, waarbij wordt ingezet op versnelling. Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de veranderende woonvraag. Woningen waar men lang zelfstandig kan wonen. Door de opzet wordt namelijk voorzien in een concept van veilig wonen. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie om de woningbouwopgave te versnellen.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.1.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal: Strategische ingrepen voor de toekomst

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.

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Op 22 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Oldenzaal de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vastgesteld. De woonvisie sluit aan bij het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal. De ambitie is een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken bewoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren. De gemeente zet in op vijf speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmering. De provincie en WBO (woningcorporatie) zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuursovereenkomst met provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 hebben WBO en gemeente meerjarige prestatieafspraken gemaakt. De woonvisie is afgestemd in het ruimtelijk overleg met de provincie.

Op 8 september 2020 heeft het college de concept-nota Strategisch woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. Deze zal bij vaststelling van de definitieve nota door de raad, de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vervangen. Er is een nieuwe nota opgesteld vanwege nieuwe ontwikkelingen uit de nieuwste Primosprognose en daarmee ook de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente. In de nota wordt rekening gehouden met de toenemende vraag door starters en jongeren en naar levensbestendige woningen.

De nieuwste Primosprognose (2020) gaat voor Oldenzaal uit van een toename van 600 huishoudens tot 2030 (lokale behoefte). Dit is fors meer dan het gemiddelde van de in de nota genoemde vorige prognoses, die uitgaat van een toename van 210 huishoudens. Een stijging van dit aantal kan worden verklaard uit de hogere landelijke behoeftcijfers en de doorwerking van de woningbouw van de afgelopen jaren.

Om aan voornoemde behoefte te kunnen voldoen is de ambitie uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling die de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving respecteren en versterken. Het woningbouwconcept betreft een initiatief van stichting Knarrenhof, waarin het idee van 'samenwonen' in een hof en elkaar de hand reiken centraal staan. Daarmee wordt nadrukkelijk bijgedragen aan de ambitie van een betrokken stad. Uit de laddertoets volgt dat sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Ten slotte is de ontwikkeling kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Oldenzaal en de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020. Tevens past het plan binnen het toekomstige beleid 'Strategisch woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030', omdat de ontwikkeling rekening houdt met de behoefte, zijnde levensbestendige woningen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een verkennend bodem- en asbestonderzoek². Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen consequenties gelden voor de voorgenomen graafwerkzaamheden. De plaatselijk licht verhoogde gehalten barium, cadmium en zink boven de streefwaarden vormen geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek. Bij eventuele afvoer van overtollige grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

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

3.3 Geluid - Verkeer

Algemeen

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

Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Thijsniederweg, Hunenveldlaan, Thijlaan en Hunenborglaan is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen zijn niet benodigd;
- Voor het plan hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

² Bilfinger (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Thijsniederweg te Oldenzaal. Documentnummer: 16015001. 19 november 2020.

³ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Noabershof, Oldenzaal. projectnummer: 210101. 22 februari 2021.

Conclusie

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

3.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en 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 betekenende 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. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende 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 aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan 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 plan op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur 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 nieuwvestiging 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

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 22 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstoel heeft 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 project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 met één afstandsstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). 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 sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Middelbare school	Thijlaan 30	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	10 (geluid)	40

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor de school kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure. Daarmee wordt de school niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.6 Externe veiligheid

Algemeen

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.

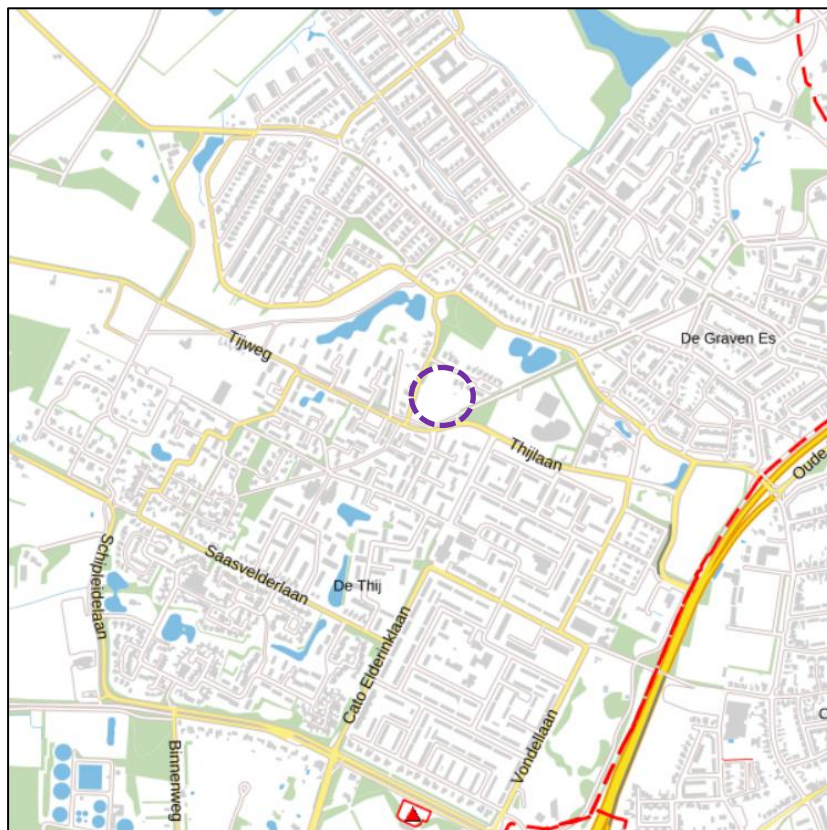
Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke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

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicobron wijst uit dat rondom de ontwikkellocatie twee risicobronnen aanwezig zijn, in de vorm van een hogedrukaardgasleiding en een tankstation met LPG.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied paars omcirkeld (bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

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. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds wordt 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. Riolerings 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.

Beleid gemeente Oldenzaal - Hemelwaterbeleid

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026 is het nieuwe beleid, geplande maatregelen en benodigde financiering vastgelegd. De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- onveranderd doorzetten van de ingezette beleidslijnen tijdens GRP 2016-2020.
- afkoppelen van regenwater is geen doel op zich, maar volgt vanuit het aanleggen van Blauwe aders, nieuwe gebiedsontwikkelingen en klimaatbewustzijn bij de Oldenzalers. De basis is gelegd met het behalen van de doelstelling uit 2003 (40% van verhard oppervlak afkoppelen);
- een intensivering van de verplichte waterberging bij nieuwbouw, ook bij particulieren. Door de ligging op de stuwwal is het noodzakelijk om op veel plekken regenwater te bergen en waar mogelijk te infiltreren in de grond;
- In onze maatregelen en communicatie houden we steeds meer rekening met de noodzaak om ons aan te passen aan de klimaatverandering. Om de risico's op schade door wateroverlast, droogte en hittestress zo laag mogelijk te houden blijven we in gesprek met de stad en onze partners. Vanuit de gesprekken volgen mogelijk nieuwe maatregelen tegen de klimaateffecten.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen⁴. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat het waterschap betrokken dient te worden bij het verdere verloop van de planprocedure.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard en in gebruik als (intensief beheerd) grasland, omzoomd door bomen. De bodem bestaat uit zeer fijn zand, plaatselijk zwak humeus en siltig.

⁴ Waterschap Vechtstromen (2021). Digitale Watertoets, Noabershof, Oldenzaal. Dossiercode: 20210305-63-25763. 5 maart 2021.

De grondwaterstand is ruim 1,5 meter onder maaiveld, waarbij de gemeten zuurgraad en het elektrische geleidingsvermogen van het grondwater niet ongebruikelijk zijn voor de aangetroffen bodemtypes en omstandigheden. Het grondwater is relatief weinig troebel.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering.

Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Binnen het voorliggende plangebied is sprake van een toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van deze toename dient watercompensatie gevonden te worden binnen het plan.

Het gebied is geschikt om regenwater te infiltreren. Dit volgens het verkennend bodem- en asbestonderzoek waarbij ook de k-waarde (waterdoorlatendheid) van de bodem is onderzocht.

De initiatiefnemer dient te voldoen aan de eis om 20 mm water te bergen of te infiltreren van het verharde oppervlak op eigen terrein. Deze eis is opgenomen in de kooprealisatieovereenkomst.

De gemeente zorgt dat er in het gebied 40 mm van het verharde oppervlak in de openbare ruimte wordt geborgen of geïnfiltreerd. Aangezien het gebied geschikt is voor infiltratie is er voor deze oplossing gekozen. Infiltratie heeft, indien mogelijk, altijd de voorkeur.

Het regenwater wat op het verharde oppervlak van het openbaar gebied valt wordt bovengronds afgevoerd naar de bermen en het groen waar het kan infiltreren in de bodem (o.a. middels wadi's en natuurlijke verlagingen). Mocht het water te hoog komen dan zorgt een overstroomvoorziening (middels zogenaamde "slokops") ervoor dat het water wordt afgevoerd naar een infiltratieriool. Hier krijgt het nogmaals de kans om te infiltreren in de bodem. De initiatiefnemer krijgt ook één of meerdere aansluitpunten voor het overtollige regenwater (nadat aan de bergingseis is voldaan). Dit water wordt ook afgevoerd en aangesloten op het infiltratieriool.

Mocht het infiltratieriool ook aan de maximum capaciteit zitten dan kan het water overstorten naar een bestaand regenwaterriool.

Op deze manier wordt er eigenlijk geen water uit het gebied afgevoerd en is de waterveiligheid geborgd.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Voor nadere bepalingen en specificaties dient het GRP 2021-2025 geraadpleegd te worden.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Aansluiting van de riolering in het plangebied op het bestaande stelsel van De Graven Es wordt in een later stadium uitgedetailleerd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van waterschap Vechtstromen. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Overleg waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft in hun bericht van 31 maart 2021 aangegeven dat zij zich kunnen verenigen met het plan. Zij adviseren echter het overtollige water, water wat niet meer in de berging past af te voeren op het oppervlakte water ten noorden van de te ontwikkelen locatie (langs de Thijsniederweg). Hierdoor blijft het hemelwater in het watersysteem en leidt dit niet tot extra belasting van het riool.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.8 Natuur

Algemeen

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan natuur⁵ uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet, De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Landgoederen Oldenzaal, Lemselermaten, Lonnekermeer, Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek en Dinkelland liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet op voorhand uit te sluiten. Daartoe is een stikstofberekening⁶ uitgevoerd, op basis waarvan is geconcludeerd dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

⁵ SAB (2021). Quick scan natuur. Oldenzaal, Thijsniederweg. Projectnummer: 210101. 21 juni 2021.

⁶ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Oldenzaal, Noabershof. Projectnummer: 210101. 15 februari 2021.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat er altijd een zorgplicht geldt., onafhankelijk van wanneer men aan het werk gaat. Men dient te rapporteren en passende maatregelen te treffen als men alsnog beschermde flora en fauna aantreft. Het advies is dan ook om een plan van aanpak op te laten stellen over hoe men omgaat met beschermde flora en fauna in het kader van de NBW.

Bescherming 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 natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.9 Archeologie

Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek⁷. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans klein is dat het plangebied archeologische sporen bevat. Het onderzoek heeft uitgewezen dat het gehele plangebied tot in de C-horizont is verstoord. Om deze reden wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt conform de Erfgoedwet (artikel 5.10) een meldingsplicht.

Conclusie

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

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 te 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.

⁷ Laagland Archeologie (2019). Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Noabershof, Oldenzaal. Rapport 245. Januari 2019.

De gemeente Oldenzaal heeft cultuurhistorisch beleid in de vorm van een cultuurhistorische waardenkaart. Hierin is naast monumenten en waardevolle gebouwen tevens aandacht voor waardevolle infrastructuur en waardevolle gebieden/landschappen. Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de Zandhorstlaan, die direct ten zuiden ligt van het plangebied, een hoge cultuurhistorische waarde kent. Het betreft een oude weg langs bestaande en voormalige grafheuvels. De weg is op de kaart van 1905 reeds duidelijk zichtbaar (zie navolgende afbeelding). Aangezien met de voorliggende ontwikkeling geen veranderingen plaatsvinden die de ruimtelijke structuur aanpassen vormt onderhavig plan geen belemmering voor de cultuurhistorische waarde van de Zandhorstlaan.



Weergave Zandhorstlaan ten opzichte van het plangebied (globaal blauw aangeduid) bron: toptijdreis.nl)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ 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 wegrijdt. Gezien het feit dat het plangebied binnen een planmatige uitbreidingswijk van Oldenzaal 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. Voor de ontwikkeling van 22 koopwoningen geeft dit de volgende maximale verkeersgeneratie:

⁸ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie maximaal
Koop huis tussen/hoek	22	7,5	woning	165
<i>totaal afgerond</i>	22			165

De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het totale extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal regelt in een gemeentelijk paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Oldenzaal 2018' dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente moeten voldoen aan de 'Nota Parkeernormen 2018', gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Voor het plangebied gelden hierbij de gebiedskenmerken 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2018' volgt de navolgende parkeerbehoefte.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	parkeerbehoefte maximaal
Koop huis tussen/hoek	22	1,9	woning	41,8
<i>totaal afgerond</i>	22			42

Uit de bovenstaande tabel is af te leiden dat er 42 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. In de proefverkaveling zijn 25 parkeerplaatsen voorzien.

In de directe omgeving van de Hunenveldlaan zijn 7 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is het toegestaan om langs de weg te parkeren aan de Hunenveldlaan.

Conclusie

Het verkeer kan zonder problemen opgenomen worden op de omliggende wegen. Door het realiseren van 25 extra parkeerplaatsen wordt voor genoeg parkeerplaatsen voorzien bij de bouw van 22 nieuwe woningen.

3.12 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Het bevoegd gezag moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Om de gevolgen van onderhavige ontwikkeling op het milieu inzichtelijk te maken is door SAB een vormvrije milieueffectrapportage⁹ opgesteld. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt.

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. Ook aangezien het feit dat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, is een m.e.r. niet aan de orde.

3.13 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, alsmede de opbrengsten. Hiermee is het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

⁹ SAB (2021). vormvrije m.e.r.-beoordeling. Noabershof, Oldenzaal. Projectnummer: 210101. 1 april 2021.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Met dit wijzigingsplan wordt het middels het wijzigen van de verbeelding mogelijk om aan de Thijsniederweg te Oldenzaal een Noabershof te realiseren. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van deze 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, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

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

4.4 Toelichting regels onderhavig wijzigingsplan

In deze paragraaf wordt de regeling van dit plan nader toegelicht. In dit wijzigingsplan komen vijf enkelbestemmingen voor, namelijk 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Eerst zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan en de verbeelding.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen) en voorzieningen voor openbaar nut. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor verschillende bouwhoogtes zijn opgenomen in de regels. Ten slotte is een specifieke gebruiksregel opgenomen die stelt dat de houtsingel die is toegestaan binnen de aanduiding 'houtsingel' moet worden ingericht en ook ingericht moet blijven.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, fiets- en voetpaden, opritten en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 0,6 of 1,8 meter.

Verkeer en Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en water(huishoudkundige) voorzieningen. Gebouwen ten dienste van het openbaar nut zijn toegestaan, mits de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 25 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het maximaal het aantal woningen dat is aangegeven op de verbeelding, zijnde 22 en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, inclusief bergingen, bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en dienen te voldoen aan de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, de zijdelingse perceelgrens en de aangegeven maximale dakhelling. Er zijn separate bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Daarnaast kan worden afgeweken van de regels met betrekking tot aan huis verbonden bedrijven en inwoning. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het woon- en leefklimaat, waarin wordt aangegeven dat de houtsingel gerealiseerd moet worden alvorens de gronden gebruikt gaan worden voor het wonen.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

In voorbereiding op het ontwerp-inrichtingsplan hebben er twee ontwerpssessies plaatsgevonden. Omwonenden, toekomstige bewoners, de landelijke stichting Knarrenhof, de lokale vereniging Noabershof, Oln'zI, WBO en de gemeente hebben in een tweetal ontwerpssessies gezamenlijk richting gegeven aan het inrichtingsplan. Voorafgaand aan de sessies hebben alle betrokkenen hun wensen en uitgangspunten kenbaar gemaakt. Uiteindelijk heeft het geresulteerd in een inrichtingsplan. Eén van de zorgen van omwonenden waren de inschijnende koplampen van uitrijdende auto's. Daarom is de afspraak gemaakt dat er één in- en uitrit wordt gerealiseerd waardoor er één rijrichting mogelijk is. Daarnaast is er in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg in instandhouding van een houtsingel in de vorm van bosschage bij de uitrit op de Hunenveldlaan. Met deze maatregelen wordt de lichthinder van inschijnende koplampen op omliggende woningen tot een minimum beperkt.

5.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

5.3 Zienswijzen

Het wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit plan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Het ontwerp wijzigingsplan Noabershof, Oldenzaal heeft van 20 april 2022 tot en met 31 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.