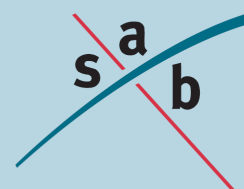


Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Essen

Gemeente Oldenzaal

Datum: 10 maart 2014
Projectnummer: 120554
ID: NL.IMRO.0173.BP09031-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	6
2.2	Functionele karakteristiek	8
2.3	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	9
3	Ontwikkelingen	14
4	Wijze van bestemmen	15
4.1	Opzet van het plan	15
4.2	Dit bestemmingsplan	16
5	Haalbaarheid van het plan	20
5.1	Beleid	20
5.2	Milieu	30
5.3	Water	37
5.4	Flora en fauna	37
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	38
5.6	Verkeer en parkeren	39
5.7	Economische uitvoerbaarheid	39
6	Procedure	40
6.1	Overleg	40
6.2	Zienswijzen	40

Bijlagen

- Bijlage 1: AVIV (2013), Externe veiligheid bedrijventerrein De Essen in Oldenzaal. Project: 132444, 13 maart 2013
- Bijlage 2: AVIV (2013), Externe veiligheid N342 bestemmingsplan De Essen te Oldenzaal. Project: 132495, 10 juni 2013
- Bijlage 3: Brandweer Twente (2013), Advies Bedrijventerrein De Essen Oldenzaal, 17 april 2013
- Bijlage 4: Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal is in volle gang en reeds ver gevorderd. Voor gemeenten gelden na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) sancties indien zij niet tijdig haar bestemmingsplannen actualiseert. De termijn waarbinnen de gemeente haar bestemmingsplannen moet actualiseren na 1 juli 2008 is afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan op die datum. De termijn kan maximaal 10 jaar bedragen, in het geval een ontwerpbestemmingsplan nog net voor 1 juli 2008 ter visie is gelegd.

Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder waren, dienen voor 1 juli 2013 te worden geactualiseerd.

Inmiddels zijn alle woongebieden, zoals Glinde-Hooiland, Meijbree-Haerbroek, de Thij en ook woonwijk De Essen ter hand genomen.

Voor het bedrijventerrein De Essen, in het noordelijk deel van de kern Oldenzaal is momenteel het bestemmingsplan "De Essen" vigerend. Dit bestemmingsplan is in de afgelopen decennia een groot aantal malen uitgewerkt en partieel herzien.

Hierdoor zijn er vele verschillende juridische regelingen van kracht. Voor een aantal functies is daarnaast de bestemmingsregeling uit 1975 niet meer adequaat. De gemeente Oldenzaal heeft daarom besloten om het bedrijventerrein De Essen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend plan betreft het bestemmingsplan bedrijventerrein De Essen. Tevens zijn de gronden van het reeds onherroepelijke bestemmingsplan "Zandbreeweg 12/14 e.o." in dit bestemmingsplan meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Oldenzaal, ten noorden van de Provinciale Rondweg en vormt vanuit zuidelijke richting min of meer de entree tot de wijk De Essen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de straten Bentheimergraven en Zandbreeweg, aan de oostzijde door de Weerselosestraat, aan de zuidzijde door de Provinciale Rondweg en aan de westzijde door een groenstrook met daarachter de Operalaan. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied.



Figuur: globale ligging plangebied (rood)

Google Maps, 2012

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is een groot aantal regelingen van kracht: naast het oorspronkelijke bestemmingsplan De Essen zijn dit diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. In onderstaande tabel is hiervan een overzicht gegeven.

09-001	De Essen	ged. goedgekeurd	05-08-74	05-08-75
09-002	De Essen 1 ^e uitwerking		09-05-78	04-07-78
09-003	De Essen 2 ^e wijziging		24-09-79	11-11-80
09-004	De Essen 3 ^e wijziging		02-09-82	02-12-82
09-007	De Essen 6e uitwerking	ged. goedgekeurd	28-10-80	20-01-81
09-008	De Essen 8e wijziging		20-04-95	02-08-95
09-023	De Essen 9e wijziging Thorbeckestraat	ged. goedgekeurd	31-01-02	10-09-02
10-012	Verlegging Rijksrondweg		30-03-89	24-11-89
	Zandbreeweg 12/14 e.o.		11-07-11	07-09-11 (onherroepelijk)

Het voorliggende plan voorziet voor wat betreft het aangegeven plangebied in herziening van al deze regelingen, terwijl ook alle afgeronde vrijstellingen ex artikel 19 WRO en ontheffingen c.q. afwijkingen op grond van de Wro zijn opgenomen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting van het bestemmingsplan 'De Essen' is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Algemeen

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10 hectare en bevat met name bedrijven en een aantal bedrijfswoningen. Langs de randen van het plangebied zijn ook enkele burgerwoningen gelegen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een aardgastransportleiding en aan de Essenlaan is een LPG-tankstation gevestigd.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk De Essen. De wijk De Essen is één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

Het plangebied betreft het bedrijventerrein De Essen, en ligt ten zuiden van de wijk De Essen. De bebouwingsstructuur in het plangebied is divers en kent geen duidelijk overheersende richting. Op het bedrijventerrein is een variëteit aan bebouwing aanwezig, bestaande uit kleinschalige bedrijfspanden met daartussen enkele grootschaligere gebouwen. De bedrijfsbebouwing is meestal loodrecht op de wegen is gesitueerd. Hierdoor ontstaat er per straat een min of meer gelijke gerichtheid in de bebouwing. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn.

Het plangebied heeft grotendeels de functie bedrijventerrein maar biedt ook ruimte aan een variatie van vrijstaande (bedrijfs)woningen, meestal bestaande uit twee lagen met een kap. De bedrijfswoningen liggen verspreid in het plangebied, de burgerwoningen zijn in diverse blokken gegroepeerd langs een wisselende rooilijn.



Burgerwoningen binnen het plangebied

2.1.3 Verkeersstructuur

Binnen het plangebied liggen de wegen Bentheimergraven, Essenlaan, Zandbree-weg, Thorbeckestraat en de Provinciale Rondweg N342 (Hengelo – Dene-kamp/Duitse grens). Op 500 meter van het bedrijventerrein bevindt zich een aan-sluiting op de N343 en de N735. De autosnelweg A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 4 kilometer afstand.

De belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is de Essenlaan. Deze weg vormt de verbinding tussen de woonwijk De Essen en de binnenstad van Ol-denzaal.

Naast de Essenlaan is de Bentheimergraven een grotere ontsluitingsweg binnen het plangebied. Op de Bentheimergraven is het fietsverkeer gescheiden van het autoverkeer middels een apart fietspad langs de rijbaan. Op de Essenlaan is het auto- en fietsverkeer nagenoeg geheel gescheiden; het gedeelte binnen het plan-gebied is voorzien van een vrijliggend fietspad. De overige wegen binnen het plan-gebied zijn smaller en zijn niet voorzien van aparte fietsstroken. Het auto- en fiets-verkeer maakt hier gebruik van dezelfde rijbaan.

Aan de zuid- en westkant van het plangebied ligt een fietspad. De Thorbecke-straat, aan de zuidkant van het plangebied, gaat ter hoogte van de groenvoorzie-ning, over in dit fietspad. Vanaf hier is de Thorbeckestraat gestremd voor gemoto-riseerd verkeer en enkel bestemd voor een fietsverkeer. Het fietspad loopt vanaf hier verder tot aan de Operalaan en de Bentheimergraven.

Binnen het plangebied zijn geen wandel- en voetpaden. Wel zijn er (gedeeltelijk) langs de Thorbeckestraat, Weerselosestraat, Bentheimergraven en de Essenlaan trottoirs.

Het plangebied wordt tevens ontsloten door een busverbinding. Aan de Essenlaan is een halte voor buslijn 66. Deze buslijn vormt een belangrijke OV verbinding tus-sen Oldenzaal en Almelo. Lijn 66 rijdt van het centrum van Almelo via het NS-station en via de wijken Kluppelshuizen en Schelfhorst naar Mariaparochie. Vanaf daar loopt de lijn verder via Albergen, Fleringen en Weerselo naar Oldenzaal waar de lijn door de wijk De Essen rijdt en eindigt bij het NS station Oldenzaal.

2.1.4 Groen- en waterstructuur

In het zuidwesten van het plangebied tussen het bedrijventerrein en de Provinciale Rondweg ligt een omvangrijke groenvoorziening in de vorm van een grasveld en een bomenstrook. Daarnaast bevinden zich aan de oostkant van het plangebied langs de Weerselosestraat en aan de westkant van het plangebied langs het fiets-pad Thorbeckestraat, meerdere groenstroken.



Groenvoorzieningen binnen het plangebied

Verder geeft de laanbeplanting langs de wegen, het groen op de bedrijfspercelen en het groen op de privéterreinen van de woningen (in de vorm van ruime voor- en achtertuinen) het plangebied een groen karakter.

2.2 Functionele karakteristiek

2.2.1 Bedrijven

De bedrijven op het bedrijventerrein De Essen zijn divers, zowel in type als in omvang. Het merendeel van de bedrijven is te scharen onder categorie 2 en 3 van de VNG-lijst (bedrijven en milieuzonering).

Het bedrijventerrein herbergt ten slotte een aantal detailhandelsvestigingen.

2.2.2 Detailhandel

Binnen het plangebied is op een aantal plaatsen detailhandel aanwezig. Het betreft hier Boudries motorcentrum, Boudries wintersportspeciaalzaak, Boudries Campers, Boudrie Kachels en Haarden, Franses Tapijt en Gordijnen en Tegema Automaterialen en Gereedschappen.

Op de verbeelding zijn de zelfstandige, niet aan de bedrijfsfunctie ondergeschikte detailhandelsvestigingen aangeduid met de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – automaterialen', 'specifieke vorm van detailhandel - wintersportartikelen' en 'specifieke vorm van detailhandel – woningstoffering'.



Detailhandel binnen het plangebied

2.2.3 Woningen

Verspreid binnen het plangebied is een aantal bestaande bedrijfswoningen aanwezig.



Bedrijfswoningen binnen het plangebied

Op de verbeelding zijn deze bedrijfswoningen aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Binnen het plangebied is ook een aantal burgerwoningen aanwezig. Deze burgerwoningen zijn geclusterd aan de Weerselosestraat en op drie plekken aan de Thorbeckestraat. Het betreft uitsluitend vrijstaande woningen op ruime kavels. Al deze clusters zijn in dit bestemmingsplan van een woonbestemming voorzien. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe burgerwoningen toegestaan.

2.3 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

2.3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk. In het onderstaande wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de functies 'bedrijventerrein' en 'bedrijf – nutsvoorziening' en de 'overige' functies (groen, wonen, tuin, verkeer, gasleiding en archeologie).

2.3.2 Bedrijventerrein

2.3.2.1 Zonering

De zonering die is in dit bestemmingsplan opgenomen is geënt op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst van bedrijven opgenomen die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten.

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee, zoals bijvoorbeeld 'stof' en 'gevaar'). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk.

Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-publicatie is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt.

Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende milieucategorieën met de daarbij behorende afstanden tot gevoelige functies toegestaan:

- minimale afstand 10 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 1;
- minimale afstand 30 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 2;
- minimale afstand 50 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.1.

De bedrijven en instellingen die binnen deze categorieën zijn toegestaan, zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied en in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding is vastgelegd welke categorieën waar gevestigd mogen worden. De indeling in milieuzones is afgestemd op de huidige zonering en op omliggende burger- en bedrijfswoningen. Dat betekent dat de afstand tot meest nabijgelegen gevoelige functies in de omgeving, maatgevend zijn voor de aard en invloed van op dit bedrijventerrein toe te laten bedrijfstypen. Daar waar in de huidige situatie bedrijven gevestigd zijn die niet passen binnen de aangegeven milieuzonering, is een specifieke aanduiding opgenomen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan betreft het uitsluitend een houtzagerij aan de Thorbeckestraat 96.

Voor het bepalen van het startpunt van de meting om de milieuzonering op te zetten geldt de locatie waar een woning is gelegen. Bij de woning geldt het hoofdegebouw als uitgangspunt omdat daar de hoofdfunctie wordt 'uitgeoefend'. Een garage of een berging achter in de tuin geldt niet als startpunt voor de meting. Op deze manier is een voldoende afstand gewaarborgd tussen de bestaande gevoelige bestemmingen en de bedrijfsfuncties.

Zoals is gezegd is de zoneringsmethode en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten indicatief. Voor de benodigde extra flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-publicatie deze kent met een naasthogere categorie dan dat bestemd is. Dit kan alleen nadat burgemeester en wethouders toestemming hebben gegeven het plan te wijzigen. Daarnaast mogen er, na afwijking, bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Binnen de kaders van de beschreven zonering zijn alle soorten bedrijvigheid toegestaan zonder verdere procedures vanuit de optiek van het bestemmingsplan. Als bijvoorbeeld een drukkerij vertrekt dan kan bijvoorbeeld een aannemer direct het pand betrekken. Daarnaast wordt er veel bebouwing toegestaan en gelden er weinig regels aan de bebouwing.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) is uitgesloten. Dergelijke bedrijven passen niet bij het karakter van het bedrijventerrein.

2.3.2.2 Detailhandel

Binnen het plangebied is op een aantal plaatsen zelfstandige detailhandel aanwezig en conform de geldende planologische regeling positief bestemd. Het betreft hier:

- Boudries Wintersport en Campers aan de Bentheimergraven 9.
- Franssen Tapijt en Gordijnen aan de Essenlaan;

Overige zelfstandige detailhandel is niet toegestaan.

2.3.2.3 Kantoren

In het plangebied komt één zelfstandige kantorenlocatie voor en op twee locaties bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Deze plekken zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Hiermee wordt recht gedaan aan de huidige functie, maar wordt ook de mogelijkheid tot bedrijfsvestiging opengelaten. Het kantorengebouw aan de Zandbreeweg 12 is, conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, bestemd tot 'Kantoor'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn overigens geen zelfstandige kantoren toegestaan.

2.3.2.4 Horeca

Binnen het plangebied is geen horeca toegestaan.

2.3.2.5 Bedrijfswoningen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie.

In dit bestemmingsplan worden daarom uitsluitend bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. De bestaande bedrijfswoningen mogen alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar ze nu staan. Dit is gedaan om te voorkomen dat een bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en zo dichterbij een ander bedrijf komt te liggen.

Aan dat andere bedrijf zouden dan wellicht extra eisen moeten worden gesteld via het spoor van de Wet milieubeheer omdat een bedrijfswoning dichterbij is komen te liggen.

Op het bedrijventerrein De Essen bevinden zich 13 bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning' of 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op verdieping'.

2.3.2.6 Agrarische hinder

In of nabij het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied. Anderzijds worden bestaande agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door dit, grotendeels consoliderende, bestemmingsplan.

2.3.2.7 Bebouwing

Om de bedrijven tegemoet te komen zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing mag overal 9 m hoog zijn. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimte, maar past ook nog bij de schaal van Oldenzaal en onderhavige locatie aan de rand van een woonwijk.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt op het bouwperceel een bebouwingspercentage van 70%. Hierdoor kan de ruimte op het terrein maximaal benut worden. Een hoger bebouwingspercentage is gezien de noodzakelijke bereikbaarheid en veiligheid (denk aan eisen brandweer) niet gewenst. Dit intensieve ruimtegebruik komt tegemoet aan de wens om zuinig om te gaan met de beperkte ruimte die er is.

2.3.3 Verkeer, groen

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alledag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen.

De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn zeker op meerdere locaties voorkomen. Dit plan voorziet er in dat deze veranderingen mogelijk zijn, doordat een ruime verkeersbestemming is opgenomen, waarbinnen ook groen en water kunnen worden gerealiseerd.

De grotere groene gebieden zijn als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden dat het groen er blijft en dat daar niet een weg aangelegd zou kunnen worden. Een paadje of recreatief fietspad door het groen is wel weer mogelijk.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die ook als zodanig zijn bestemd. Watergerelateerde functies zijn wel in meerdere bestemmingen toegestaan, om zo de benodigde retentie mogelijk te maken, zonder dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

2.3.4 Wonen

Naast de bedrijfsfunctie en de openbare ruimte is er nog een belangrijke functie aanwezig in het plangebied, namelijk de woonfunctie. Deze functie wordt hier kort beschreven.

De woonfunctie voor 'gewone' woningen (burgerwoningen) komt voor in een gebied aan de noordoostzijde van het plangebied, alsmede een wooncluster aan de Thorbeckestraat en een aantal woningen aan de westzijde van het plangebied. Het betreft uitsluitend vrijstaande woningen.

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde 'aan huis verbonden beroepen' mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Belangrijk is wel dat het beroep ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het feit dat woningen dicht bij het bedrijventerrein zijn gelegen wil niet zeggen dat de burgerwoningen ook zomaar een bedrijf/kantoor mogen worden; daarvoor is een herziening nodig van dit bestemmingsplan.

Een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan na toepassing van de afwijkingsregels.

3 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie op het bedrijventerrein De Essen juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor dit gebied de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan, onder andere met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan “De Essen” is op een aantal plaatsen in nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijven

Ter plaatse van de locatie Thorbeckestraat 79 t/m 93 (kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 4096, 4097, 3046, 3047 en 3048) en Thorbeckestraat 114 t/m 139 (kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 6348, 3500, 6354, 6355, 6356, 3043, 3055, 3054, 6349 en 3053) aan de zuidzijde van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de omzetting van de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer-Voet-fietspad’ in de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Weliswaar is in de ‘Visie Thorbeckestraat’, onder andere voor deze locatie, voorzien in een kantoorfunctie, conform de kantorenvisie van de Netwerkstad Twente mogen er geen nieuwbouwlocaties voor kantoren worden aangewezen. Om die reden is gekozen voor een passender functie: bedrijventerrein.



4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bedrijventerrein De Essen bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen in het plan zijn opgenomen.

4.1.2 Planmethodiek

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 daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 16 (algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft dus geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Algemeen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheersgericht bestemmingsplan. Naast de huidige functies blijven ontwikkelingen en veranderingen in meerdere of mindere mate op grond van dit bestemmingsplan mogelijk, al dan niet met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid.

4.2.2 De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen “Bedrijf - Nutsvoorziening”, “Bedrijventerrein”, “Gemengd”, “Groen”, “Kantoor”, “Tuin”, “Verkeer”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Verkeer - Voet-/fietspad” en “Wonen”.

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige nutsvoorzieningen in het plangebied. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en met inachtneming van de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

Bestemming Bedrijventerrein

De bestemming “Bedrijventerrein” is er enerzijds op gericht om het bedrijventerrein De Essen de mogelijkheden te bieden waar het voor is bedoeld en anderzijds op het feit dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde “staat van bedrijfsactiviteiten” (als bijlage bij de regels opgenomen).

Voor de achtergrond van de zonering wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.1. Daar waar de bestaande bedrijvigheid niet in de zonering past, zijn deze bedrijven specifiek aangeduid op de verbeelding.

Conform de regels kan worden afgeweken ten behoeve van andere bedrijven, die niet in de bijlage “Staat van Bedrijfsactiviteiten” zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn. Via wijziging zijn ook bedrijven mogelijk uit een hogere milieucategorie dan op basis van de verbeelding is toegestaan.

In het gebied met de aanduiding ‘detailhandel’ is zelfstandige detailhandel bij direct recht toegestaan, wel uitsluitend non food. Het betreft hier de bestaande detailhandel.

Behalve bedrijfsbebouwing zijn ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op verdieping” bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande

bedrijfswoningen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.

De maximale (goot)hoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage van de bedrijven is op de verbeelding aangegeven.

Kantoren zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein als zelfstandige functie in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Bestemming Gemengd

Op enkele locaties op het bedrijventerrein zijn zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig. Deze hebben de bestemming “Gemengd” gekregen. De functies bedrijven en kantoren zijn beide toegestaan. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden is aangesloten bij de bestemming Bedrijventerrein.

Bestemming Groen

Structureel groen op het bedrijventerrein heeft de bestemming “Groen” gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming Kantoor

De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, een bedrijfswoning, en bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

Bestemming Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming “Wonen” en zijn bestemd voor tuin. Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers zijn, mits wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringen, toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen, zoals erf- en terreinafscheidingen, zijn toegestaan.

Bestemming Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Verkeer - Voet-/fietspad

Aan de wegen in het plangebied is de bestemming “Verkeer” toegekend. Het fietspad aan de zuid- en oostkant van het plangebied heeft de bestemming “Verkeer - Voet-/fietspad” gekregen. Tot slot is er aan de gronden bedoeld voor de verblijfsfunctie de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” gegeven.

De bestemmingen “Verkeer”, “Verkeer - Verblijfsgebied” en “Verkeer - Voet-/fietspad” laten gebouwen toe ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

Bestemming Wonen

De bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd tot “Wonen”. Het betreft de bestaande woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ het aangegeven aantal nieuwe woningen is toegestaan (in dit geval 2). De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is

op de verbeelding aangegeven. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Aan huis verbonden beroepen zijn bij direct recht toegestaan, terwijl aan huis gebonden bedrijven na afwijking mogelijk worden gemaakt. Beide begrippen worden in de begripsbepalingen verklaard.

De gronden aangeduid als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen onder bepaalde voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

4.2.3 De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Naast de 'reguliere' bestemmingen zijn binnen het plan de dubbelbestemmingen opgenomen: "Leiding - Gas" en "Waarde - Archeologie" en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen 'vallen' over 'onderliggende' (primaire) bestemmingen en regelen heel specifieke ruimtelijke belangen.

In de regels betreffende de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is een regeling opgenomen met betrekking tot de in het plangebied voorkomende (hoofd)gasleidingen.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" wijst die gronden aan die mede bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwen ten behoeve van de voor deze gronden geldende 'onderliggende' bestemmingen, is uitsluitend toegestaan na afwijking, waarbij aangetoond moet worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De 'veiligheidszone - lpg' regelt de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van lpg-vulpunten.

5 Haalbaarheid van het plan

5.1 Beleid

5.1.1 *Provinciaal beleid*

5.1.1.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2009

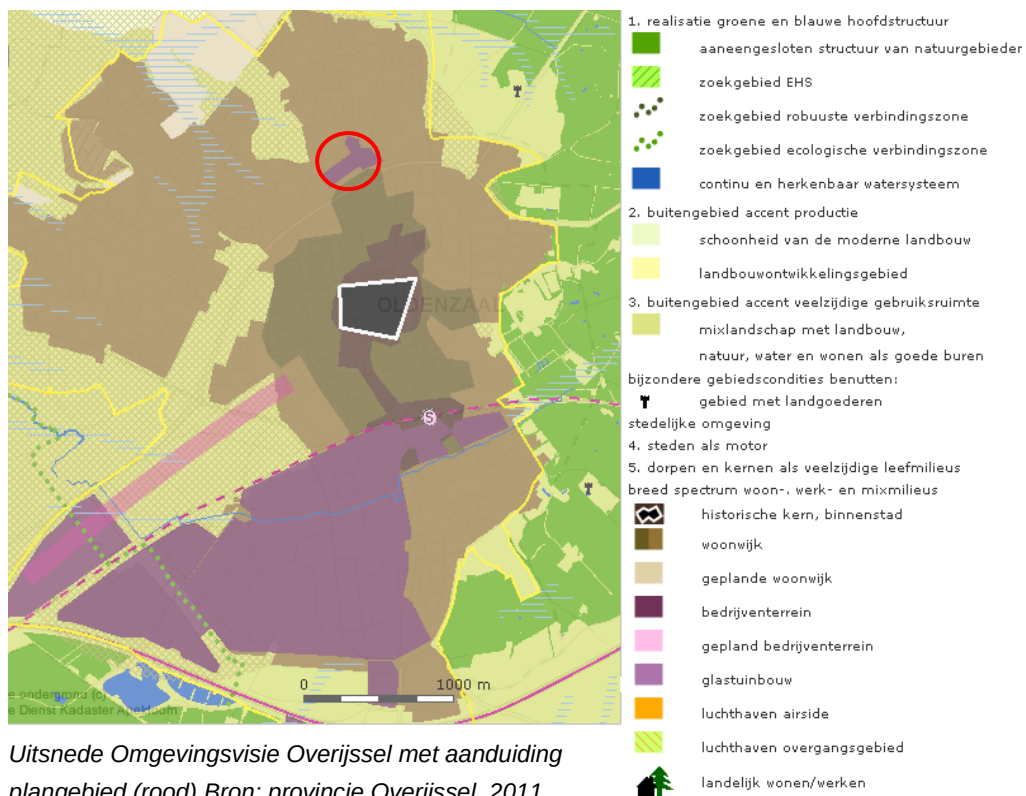
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven.



Het plangebied is daarbij gelegen in de stedelijke omgeving en is daarbij aangegevend als zijnde 'bedrijventerrein'. Deze gebieden omvatten bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hier is ruimte voor herstructurering van bestaande mono-functionele werkmilieus. Oldenzaal is overigens gelegen binnen de Netwerkstad Twente.

Werkgelegenheid

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers wordt bepaald door een mix van in elkaar grijpende factoren, zoals een goed woningaanbod, een aantrekkelijk landschap, goede culturele en recreatieve voorzieningen, voldoende en goed opgeleid personeel, een goede bereikbaarheid, aanwezigheid van relevante kennisinstellingen en andere bedrijven en niet in de laatste plaats geschikte vestigingslocaties. Hierdoor biedt de provincie voldoende en goede ruimte aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid in Overijssel, ook voor transport, logistiek en zwaardere industrie. De provincie heeft als doel dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Werklocaties moeten fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie. Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de nu geldende inzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterein.

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering.

Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door (kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen. Herstructurering is vaak zo complex dat voor elk terrein door maatwerk creatieve oplossingen moeten worden gevonden.

Voorzieningen/detailhandel

De beschikbaarheid van voorzieningen is een belangrijke vestigingsfactor. In dorpen en kernen gaat het om basisvoorzieningen en in de stedelijke netwerken om (grootstedelijke) voorzieningen met (boven)regionale uitstraling, als (inter-)nationale treinverbindingen, winkelcentra, zorg, sportaccommodaties, culturele voorzieningen als goede bibliotheken, bioscopen, musea, theaters met goede programmering, poppodia, festivals en hoogwaardige voorzieningen als dans, opera en orkesten, et cetera.

Het provinciaal belang zit in de betekenis van voorzieningenniveaus voor het vestigingsklimaat van mensen en bedrijven. De uitvoering vindt onder regie van gemeenten plaats. In aanvulling op het basisinstrumentarium van de SER-ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat grootschalige en perifere detailhandel buiten bestaande 'stedelijke omgeving' niet kan plaatsvinden. Kortom, geen weidewinkels die de basisvoorzieningen in dorp of binnenstad uithollen.

De detailhandel is een belangrijke motor van de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. Dankzij de investeringen van de detailhandel in aantrekkelijke winkelomgevingen en in cultuurhistorisch waardevolle centra geldt dat ook voor de onroerendgoedsector en de toeristisch-recreatieve sector. Daarom wordt de winkelfunctie in de binnensteden ondersteund. Dit bewerkstelligd de provincie door in de Omgevingsverordening beperkingen op te leggen aan detailhandel buiten de kernen.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

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

Gekeken naar het aspect bedrijventerreinen, dient de ontwikkeling in lijn te zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en door Gedeputeerde Staten aangemerkt als zijnde ontwikkelingskader voor vestiging en uitbreiding van bedrijven. Ten aanzien van detailhandel is met name beleid ten aanzien van volumineuze detailhandel relevant. Dit zijn winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken. De provinciale verordening stelt dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop vormen locaties voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

5.1.1.2 Toets provinciaal beleid

Bedrijventerrein De Essen is in de Omgevingsvisie aangegeven als bestaand bedrijventerrein. Hiermee staat de locatie van het bedrijventerrein alsmede de omvang niet ter discussie. De provincie stimuleert herstructurering. Herstructurering, waarbij ruimte kan worden geboden in een combinatie met transformatie en uitbreiding, is maatwerk. Voor elk terrein afzonderlijk moeten creatieve oplossingen worden gevonden.

Gezien het consoliderende karakter van dit plan en het feit dat het hier een bestaand bedrijventerrein betreft is de haalbaarheid van dit plan in relatie tot de Omgevingsvisie niet in het geding.

5.1.2 Gemeentelijk beleid

5.1.2.1 Detailhandelsstructuurvisie Oldenzaal

In 2005 is een detailhandelsstructuurvisie Oldenzaal opgesteld. Naast het feit dat nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel leiden tot nieuwe initiatieven, dient de detailhandelsstructuurvisie opgesteld te worden zodat planologisch-juridische procedures getoetst kunnen worden aan ruimtelijk detailhandelsbeleid.

Oldenzaal heeft een heldere en hiërarchische aanbodstructuur. Aan de top van de piramide staat het centrum, met een gecombineerde functie voor dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen. Op wijkniveau zijn enkele kleine centra voor dagelijkse boodschappen. In de periferie is een gericht bezocht winkelaanbod, met als belangrijkste cluster het thematische woonwinkelcentrum rond de Eektestraat.

De gemeente ziet geen aanleiding deze hoofdstructuur ingrijpend te wijzigen. Wel staan de kleinste centra aan de basis van de piramide onder druk. Daarnaast zijn keuzes noodzakelijk ten aanzien van grootschalige (perifere) detailhandel.

Voor de toekomstige ruimtelijk-economische structuur wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- optimaliseren van het centrum van Oldenzaal door een combinatie van verschillende typen winkelfuncties, met de nadruk op recreatief winkelen;
- het bieden van een compleet en aantrekkelijk pakket dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving (woonwijken);
- versterking van het thematische winkelgebied rond het thema wonen.

Wat betreft de overige perifere detailhandel ziet de gemeente ook geen aanleiding om het vigerende rijksbeleid te wijzigen. De druk vanuit de markt voor het vestigen van grootschalige formules, buiten de traditionele PDV-branches, is beperkt. Eventuele initiatieven kunnen, met enige creativiteit, worden ingepast in of nabij de binnenstad. Hierdoor kunnen grootschalige formules bijdragen aan de attractiviteit van de binnenstad als geheel.

Voor wat betreft de PDV-branches auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten en grove bouwmaterialen kan het wenselijk zijn het aanbod niet te versnipperen maar te concentreren op het bedrijventerrein, enigszins aansluitend op de woonboulevard.

5.1.2.2 Evaluatie detailhandelsbeleid 2009

Op verzoek van de gemeenteraad is de detailhandelsvisie in 2009 (DTNP, 16 juli 2009) geëvalueerd. Uit deze evaluatie werd duidelijk dat de uitgangspunten die in 2002 voor perifere detailhandel zijn vastgesteld, voor een groot deel gerealiseerd zijn. De woonboulevard is verder versterkt. Er heeft schaalvergroting plaatsgevonden en het aanbod is uitgebreid. Daarnaast heeft groei van de PDV-branches veelal plaatsgevonden op bedrijventerrein De Eekte, nabij de woonboulevard.

In het algemeen is ingezet op beperking van het winkelaanbod in de periferie, om de positie van de bestaande winkelgebieden te behouden. Het verspreid gelegen aanbod is tussen 2002 en 2008 zelfs iets afgenomen. Het beleid uit 2002 voor perifere detailhandel is succesvol gebleken en kan ook voortgezet worden. Dat betekent dat het uitgangspunt blijft dat winkels thuishoren in winkelgebieden. Om daarvan af te wijken is een gemotiveerde (ruimtelijk relevante) reden nodig. De structuur als geheel is gebaat bij clustering van winkels, hetgeen per saldo leidt tot een ruimer aanbod aan voorzieningen.

Een uitzondering kan worden gemaakt volumineuze detailhandel (auto's, boten, caravans, tenten, bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair). Concentratie van aanbod in woninginrichting op of aansluitend aan de woonboulevard is gewenst. Daarnaast is zoveel mogelijk concentratie van overige PDV-branches op bedrijventerrein De Eekte, nabij de woonboulevard, gewenst. Hierdoor blijven publieksvoorzieningen geclusterd, wordt herontwikkeling van oude locaties gestimuleerd en verrommeling van overige (perifere) locaties tegengegaan.

Conclusie uit de evaluatie is dat het perifere detailhandelsbeleid kan worden voortgezet; dat betekent geen reguliere detailhandel buiten bestaande winkelgebieden en traditionele PDV-branches zoveel mogelijk geclusterd op het bedrijventerrein.

5.1.2.3 Nota economie Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal wil optimale randvoorwaarden creëren die het voor het bedrijfsleven aantrekkelijk maakt zich in Oldenzaal te vestigen.

Ook het bieden van (ruimtelijke) groeimogelijkheden en het zich laten thuisvoelen van ondernemers in de Oldenzaalse setting is één van de redenen om de 'Nota economie Oldenzaal' op te stellen.

De relatief grote belangstelling van ondernemers naar bedrijfsterrein wijst er op dat de stad een goed vestigingsklimaat heeft. Dit klimaat wordt in hoofdzaak bepaald door voldoende bedrijfsterrein en een goede bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen en de stad Oldenzaal. Daarnaast zijn factoren als werkgelegenheid en onderwijs, dienstverlening en het woon- en leefklimaat van belang voor een aantrekkelijk ondernemersklimaat van de stad Oldenzaal.

5.1.2.4 Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

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

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

5.1.2.5 Bedrijventerreinenvisie Oldenzaal

In de provinciale omgevingsvisie en de omgevingsverordening ligt de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Oldenzaal heeft met de 'bedrijventerreinenvisie' in 2010 deze beleidslijn verder uitgewerkt. De Nota economie en de Stadsvisie 2025 hebben als input gediend voor deze visie.

De gemeente Oldenzaal heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van circa 275 hectare bruto. Dit zijn 181 hectare netto. Deze terreinen zijn hoofdzakelijk in de kern Oldenzaal gesitueerd.

De bedrijventerreinen in Oldenzaal kenmerken zich door een dichte bebouwingsgraad. Daardoor is de ruimtewinst die op deze terreinen door middel van herstructurering kan worden behaald beperkt. De herstructureringsopgave is dan ook meer kwalitatief dan kwantitatief van aard. De totale ruimtewinst wordt zodoende geschat op circa 2 hectare. Daarnaast wordt het huidige beleid van stapeling van kantoren op bedrijfsfuncties verder voortgezet en wordt nadruk gelegd op een effectieve invulling en verdeling van de beschikbare parkeerruimte.

De laatste vijf jaar is er circa 31 hectare bedrijventerrein uitgegeven, wat neer komt op circa 6 hectare bedrijventerrein per jaar. Het jaar 2008 blijft hierin achterwege, wegens gebrek aan direct uit te geven terrein. De uitgifte van deze terreinen was hoofdzakelijk aan lokale ondernemers.

Ruimtebehoefte

Op basis van de bedrijfslocatiemonitor (BLM) is de totale ruimtebehoefte bepaald voor de gemeente Oldenzaal. Hierbij is de BLM-prognose voor de provincie Overijssel en de Corop-regio Twente doorvertaald naar de gemeente Oldenzaal. Op basis van de BLM zal in de gemeente Oldenzaal in 2020 de behoefte circa 49 hectare zijn. Daarnaast zal in deze periode een vervangingsvraag van circa 8 hectare zijn en zal er door de gunstige ligging van Oldenzaal aan de A1 een bovenregionale vraag van circa 2,5 – 5 hectare zijn. Dit is in totaal een behoefte van circa 59,5 – 62 hectare. Wanneer hier de ruimtewinst af wordt gehaald die door herstructurering wordt bewerkstelligd, zal de totale ruimtebehoefte in Oldenzaal in 2020 circa 57,5 – 60 hectare bedragen.

Aanbod

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen is op de lange termijn circa 63 hectare. Hiervan is echter 2,6 hectare direct uitgeefbaar, de overige plannen zijn harde plannen (circa 21 hectare) of zachte plannen (circa 39 hectare).

Gelet op het langjarige uitgiftegemiddelde van circa 5 hectare bedrijventerrein per jaar, is er een tekort aan direct uitgeefbaar bedrijventerrein.

De gemeente Oldenzaal vindt de kwaliteit en duurzaamheid van zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen van belang. Voor nieuwe bedrijventerreinen is daarnaast veel aandacht voor landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt bij alle nieuwe terreinen parkmanagement toegepast.

5.1.2.6 Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen.

Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op z'n minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen;
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet onbeperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economisch belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag naar de volgende vijf deelplannen.

Deelplan 1	Bereikbaarheid autoverkeer
Ambities	De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.
Deelplan 2	Parkeren
Ambities	Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken
Deelplan 3	Verkeersveiligheid en leefbaarheid
Ambities	Het beleid om de verkeersveiligheid en leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken te verbeteren wordt voortgezet, waarbij het accent komt te liggen op gedragsbeïnvloeding en op duurzame (her)inrichting van wegen in het kader van onderhoudsprojecten en stedenbouwkundige ontwikkelingen. De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is.
Deelplan 4	Fietser en voetganger
Ambities	Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.

Deelplan 5	Openbaar vervoer
Ambities	Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige inter-lokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de 2 ^e plaats naar behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken.

Conclusie

Het Mobiliteitsbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Ook kan het beleid uit het Mobiliteitsbeleidsplan worden uitgevoerd binnen dit bestemmingsplan.

5.1.2.7 Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

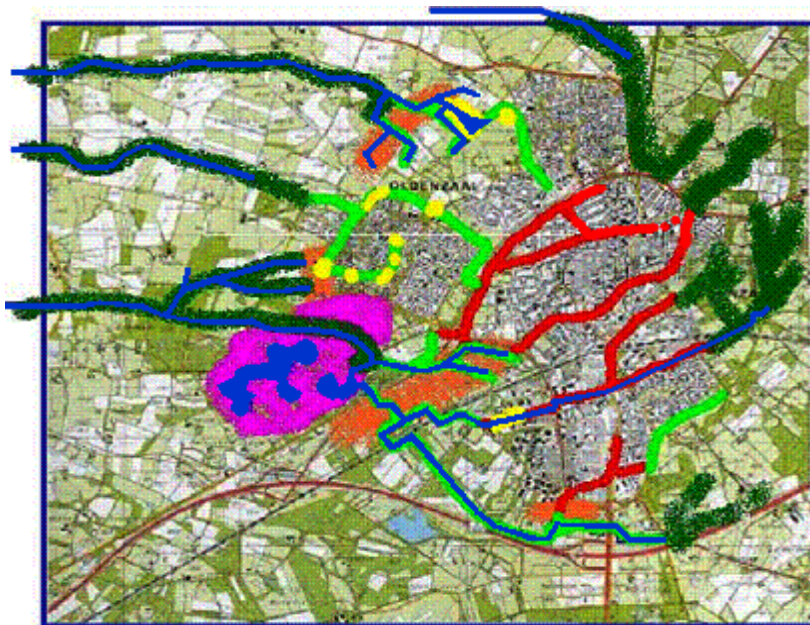
De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, lokale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie.

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan hierdoor bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

5.1.2.8 Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, historische uitvalswegen, schil, wijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied “bedrijventerreinen”.

Goed ontsloten door Hengelosestraat, Eektestraat en Enschedesestraat liggen de meeste bedrijventerreinen van Oldenzaal. Langs de Bentheimergraven en de Essenlaan zijn nog enkele kleine bedrijventerreinen, waaronder bedrijventerrein De Essen.

Hoewel de grotere bedrijventerreinen naast elkaar gesitueerd zijn, hebben ze conform hun periode van ontstaan een eigen identiteit. Het oudste bedrijventerrein (Parallelstraat) ligt in het oosten, dicht bij het station en het centrum, de jongere zijn aan de snelweg gelegen.

Karakteristiek voor alle bedrijventerreinen is de doelmatige, rechtlijnige verkaveling met een duidelijke rooilijn. Bestaande groenelementen, zoals houtwallen, zijn bewust in de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Aan beide zijden van de weg zijn oorspronkelijk groenstroken gepland. Deze zijn deels vervangen door parkeerplaatsen. Parkeren geschiedt meest op eigen terrein. Erfafscheidingen bestaan uit beplanting of hekken, afhankelijk van de aard van het bedrijf. De bedrijfsgebouwen hebben een functionele en duidelijke uitstraling. De massa van de gebouwen is wisselend. De meeste panden bestaan uit twee bouwlagen, veelal met plat dak. Gevelbeplating bedekt grotendeels de wanden van de bedrijfsruimten. Er is veel variatie in materiaal, kwaliteit van het materiaal en kleurgebruik.

Er is diversiteit in verschijningsvorm van de bedrijfspanden en de situering ten opzichte van de weg.

5.1.2.9 Toets gemeentelijk beleid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden voor het bedrijventerrein De Essen. Naast het consoliderende karakter worden ook enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Zo speelt dit bestemmingsplan in op de concentratie van kantoren nabij de rotonde, om op deze wijze een heldere en gestructureerde en functioneel passende overgang te creëren vanaf de Rondweg en een duidelijke entree voor de wijk.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Geluid - wegverkeerslawaaai

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

In geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een andere geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

In het kader van de Wgh is voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

5.2.1.2 Geluid – luchtvaartlawaai

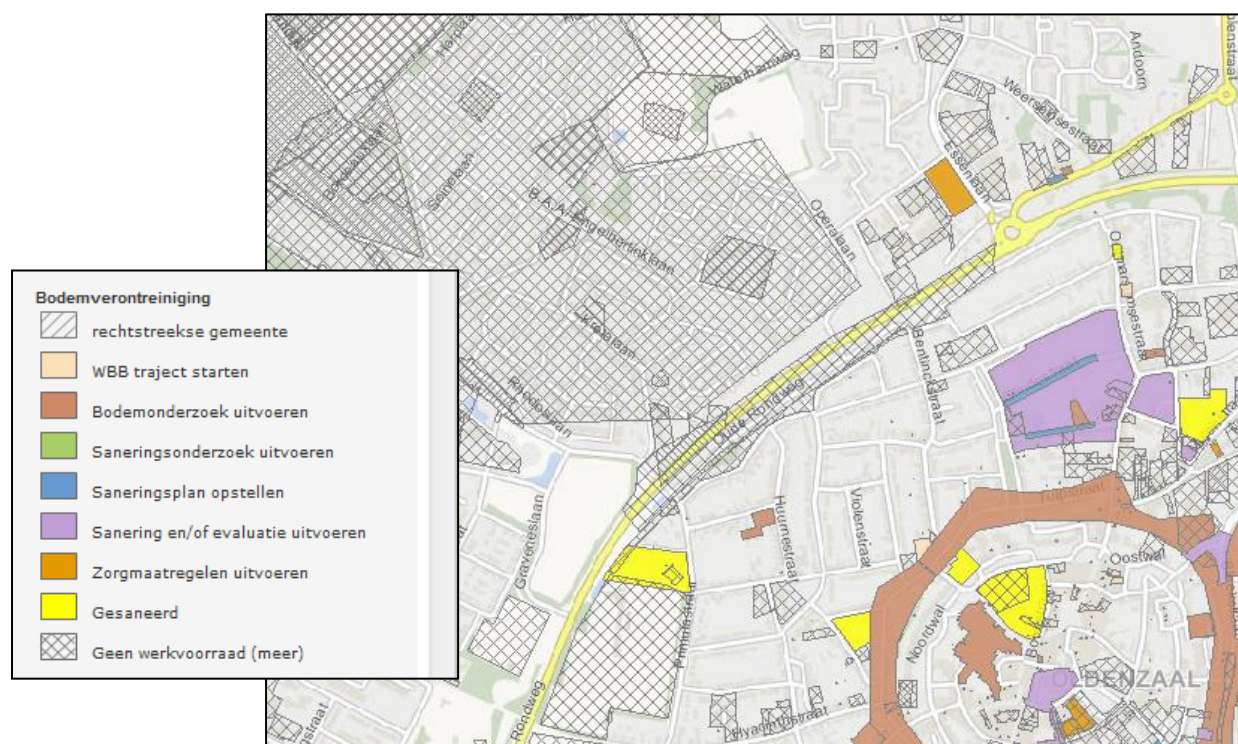
Ten zuiden van Oldenzaal ligt het vliegveld Twente. Het vliegveld heeft een geluidscontour van 8 km² en een buffer van 10,6 km². Binnen de geluidscontour mogen geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden gerealiseerd. Een uitzondering geldt voor bestaand geluidsgevoelige functies die worden gemoderniseerd of vervangen door andere. De geluidscontour van vliegveld Twente valt buiten de grenzen van onderhavig bestemmingsplan.

5.2.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt overwegend de bestaande situatie vastgelegd en/of er is sprake van ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een langdurig verblijf van personen of een risicovolle activiteit voor de bodem. De in het plangebied voorkomende functies zijn reeds gerealiseerd.

Bij eventuele ontwikkelingen welke binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt vanuit de bouwverordening binnen de vergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.



Uitsnede provinciale bodematlas

Bron: Provincie Overijssel

Uit de geraadpleegde informatie van de provinciale bodematlas blijkt dat er binnen het plangebied meerdere locaties zijn waar geen werkvoorraad als gevolg van bodemverontreiniging (meer) aanwezig is. Daarnaast geldt voor twee terreinen dat er zorgmaatregelen uitgevoerd (moeten) worden en voor één terrein geldt dat een saneringsplan wordt opgesteld.

Overigens zijn binnen het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend.

5.2.3 Bedrijvigheid/zonering

In voorliggend bestemmingsplan worden qua nieuwbouw geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor ten aanzien van de bedrijvigheid/zonering slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven, die gezien hun categorie, te dicht bij woningen zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Kortom, de bestaande situatie kan voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden.

In onderhavig plangebied is overal bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, aangezien de woningen die direct grenzen aan het bedrijventerrein in een gemengd gebied zijn gelegen. Daar waar het plangebied niet grenst aan hindergevoelige functies, is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan.

Via de Wet milieubeheer worden normen gesteld ten aanzien van hinder op gevoelige functies. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. In paragraaf 2.3.2.1 is uitgebreid beschreven wat de achtergrond is van de opgenomen zonering in dit plan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gezien het beheersgerichte karakter van dit deel van het bestemmingsplan kan een onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 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 (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. 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 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. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico 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. Het 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. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13).

5.2.5.2 Onderzoek en verantwoording groepsrisico

Verantwoording

In of nabij het plangebied ligt een aantal risicobronnen. Door bureau AVIV BV zijn hiervoor risicoberekeningen gemaakt; projectnummer 132444 en projectnummer 132495.

Die risicobronnen kunnen bij een calamiteit een effect hebben binnen het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende risicobronnen:

- Inrichtingen: LPG-tankstation Peterman aan de Essenlaan 19
- Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding: hoge druk aardgasleiding N-528-21
- N342

Voorts is door AVIV BV een rapportage (projectnummer 132495) opgesteld waarin ook de N324 als transportroute voor gevaarlijke stoffen is opgenomen.

Aardgasleiding N-528-21

De leiding heeft een diameter van 160 mm en een druk van 40 bar. De 1% letaliteitsafstand ligt op circa 70 meter van de leiding. Eventueel mogelijke ontwikkeling liggen op meer dan 130 meter van de leiding. Deze hebben dan ook geen invloed op de hoogte van het groepsrisico, derhalve kan worden verwezen naar recent uitgevoerde berekeningen: bureau AVIV BV projectnummer 111944, in het kader van het bestemmingsplan De Graven Es uit 2011.

Het groepsrisico veroorzaakt door de aardgasleiding N-525-1 neemt niet toe als gevolg van dit bestemmingsplan. Daarom kan om met een beperkte verantwoording worden volstaan conform het BEVI. De hoogte van het groepsrisico is berekend op 0,009 ten opzichte van de oriëntatiewaarde van 1. Dit is dus 111 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

LPG tankstation

Voor de bepaling van een groepsrisico schrijft het Revi een invloedsgebied van 150 m voor ten opzichte van het tankstation.

Het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied is mede bepalend voor het groepsrisico. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk maakt zijn vier scenario's doorgerekend;

1. de huidige planologische situatie, dus geen nieuwe ontwikkelingen
2. de realisatie van een gezondheidscentrum¹ aan de Zandbreeweg
3. de realisatie van bedrijven aan de Thorbeckestraat
4. de realisatie van het gezondheidscentrum Zandbreeweg en bedrijven Thorbeckestraat.

In scenario 1 is de personendichtheid op basis van kengetallen overdag 270 personen op werkdagen. Bij scenario 2 neemt het aantal toe met 7 en wordt dan 277 personen. Ingeval van scenario 3 komt het aantal op 313 personen. Bij beide ontwikkelingen zijn op werkdagen 320 personen overdag aanwezig. Gedurende de nachtperiode en in het weekend zullen er minder personen aanwezig. In de rapportage van AVIV zijn de diverse modellen in de dag en nachtperiode doorgekend. Door de toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt het groepsrisico toe. In alle scenario's blijft het groepsrisico echter onder de oriëntatiewaarde. Het punt op de groepsrisicocurve dat het dichtste bij de oriëntatiewaarde ligt is 150 slachtoffers met een kans van $2.0 \cdot 10^{-8}$ per jaar bij bevoorrading overdag en realisatie scenario 4. In de huidige situatie is dat circa 135.

¹ NB: het voorheen geldende bestemmingsplan "De Essen, 3^e wijziging" liet de komst van een gezondheidscentrum toe. Op 31 juli 2012 is een omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouw van het bestaande kantoorgebouw ten behoeve van een huisartsenpraktijk op deze locatie. Tot op heden is het gezondheidscentrum niet gerealiseerd. Inmiddels is vast komen te staan dat deze ook niet zal worden gerealiseerd. Mede gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de LPG-afleverzuil is besloten de mogelijkheid tot vestiging van een gezondheidscentrum uit het plan te schrappen. In het onderzoek Externe veiligheid werd nog wel rekening gehouden met de mogelijkheid van deze functie.

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente is voor bedrijventerreinen bepaald dat:

- Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits: invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het BEVI.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als richtwaarde beschouwd. Slechts een geringe overschrijding kan incidenteel en gemotiveerd op basis van zwaarwegende argumenten geaccepteerd worden

Bij scenario 4 vindt er weliswaar een toename van het groepsrisico plaats doch dit past binnen het vastgestelde beleid en wordt derhalve aanvaardbaar geacht omdat er sprake is van een bedrijventerrein, het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, er geen sprake is van een kwetsbare of beperkte functie op het nieuwe bedrijfsgebied. Daarnaast geldt voor het mogelijke nieuwe bedrijfsterrein dat er goede vluchtwegen zijn van de risicobron af leiden.

N 342

Met betrekking tot het groepsrisico van de N342 zijn evenals bij het LPG station verschillende scenario's berekend. De realisatie van een gezondheidscentrum laat geen verhoging van het groepsrisico zien. Bij de ontwikkeling van bedrijven langs de Thorbeckestraat is er een lichte verhoging van het groepsrisico berekend. In de bestaande situatie is een factor van 0.018 berekend t.o.v. de oriëntatiewaarde. In de nieuwe situatie met bedrijven langs de Thorbeckestraat is de factor berekend op 0.022 ten opzichte van de oriëntatiewaarde, dit is dus 45 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde factor 1). Binnen het gemeentelijk beleid is een lichte verhoging van het groepsrisico toegestaan in geval van bedrijventerreinen, waarvan hier dus sprake is.

Beheersmaatregelen

Maatregelen ter optimalisatie van de rampenbestrijding zijn erop gericht om de inzet van de hulpverlenende diensten de effecten, in termen van slachtoffers en schade, te beperken. Door de doorzet van het tankstation te beperken en de maatregelen die worden geïmplementeerd vanuit het landelijk LPG-convenant, wordt de kans op een incident sterk gereduceerd. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid zijn er geen aanvullingen, mits de bevoorrading door tankwagens met hittewerende coating geschiedt. Dit geeft de brandweer namelijk meer tijd om een bestrijdingspoging op te zetten. De aanwezigen in het plangebied zijn over het algemeen zelfredzaam. Bovendien zijn er voldoende vluchtwegen die van een mogelijk incident weg leiden.

Ook ten aanzien van de aardgastransportleidingen kan worden afgezien van aanvullende maatregelen ter bevordering van de rampenbestrijding. Hieraan ligt ten grondslag dat directe bronbestrijding van het incident door de brandweer niet mogelijk is vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich daarom primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en het bestrijden van secundaire branden. De brandweer moet daarbij echter rekening houden met de warmtestraling en kan daardoor slechts op grote afstand van het incident opereren. De Gasunie zal zich richten op de bronbe-

strijding bij de gasleiding, maar een medewerker van de Gasunie zal niet direct na het incident beschikbaar zijn.

De effecten van een incident doen zich onmiddellijk voor of binnen zeer korte tijd, waardoor de brandweer per definitie niet op tijd aanwezig kan zijn om directe slachtoffers te voorkomen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft alleen nut voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van de fakkel-brand, maar niet voor het bestrijden van de fakkel zelf.

De reguliere bluswatervoorziening voor de basisbrandweerzorg volstaat hiervoor. Op basis van de hiervoor genoemde aspecten is reductie van de kans op een incident het meest voor de hand liggend. Voor de aardgasleidingen zijn door de Gasunie reeds voldoende bronmaatregelen getroffen om de risico's beperkt te houden. Een andere effectieve maatregel is het creëren van afstand tussen risicobron (de buisleiding) en risico-ontvangers (de bebouwing in de plangebieden). Gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan dit geen realistische optie. Alle bebouwing in het plangebied is immers al gerealiseerd.

Restrisico

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet bij het tankstation of de buisleidingen. Nabij een stedelijke omgeving leidt een incident met gevaarlijke stoffen al snel tot een groot aantal slachtoffers. De capaciteit van de hulpdiensten schiet in die gevallen tekort, omdat deze capaciteit grotendeels gebaseerd is op de dagdagelijkse basiszorg. De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn, terwijl incidenten zich snel ontwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor deze scenario's worden geconstateerd. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

5.2.5.3 Advies Brandweer

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' is voorgelegd aan de Brandweer Twente. Bij brief van 17 april 2013 hebben zij hun reactie gegeven op het plan. Hierin wordt onder andere gesteld dat de hoge druk aardgasleiding niet relevant wordt geacht voor de vestiging van het gezondheidscentrum. Voorts is er sprake van de realisatie van een beperkt kwetsbaar object binnen het plangebied, waarbij het uitgangspunt is dat de aanwezigen van het gezondheidscentrum 'zelfredzaam' zijn. De brandweer adviseert om maatschappelijke functies binnen het gebied in de planregels verder te beperken zodat functies met verminderd zelfredzame personen binnen het bestemmingsplan in de toekomst niet mogelijk zijn. De volledige reactie van de brandweer is opgenomen in de bijlage.

5.2.5.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en biedt in de zuidelijke deel van het plangebied mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsontwikkeling. Er is daardoor een toename van het groepsrisico van het LPG-tankstation. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie blijft het groepsrisico echter onder de oriëntatiewaarde. Dit past binnen het veiligheidsbeleid van de gemeente voor zover het betrekking heeft op een bedrijventerrein.

Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het aanwezige LPG-tankstation en aardgasleiding en de ligging ten opzichte van de N342 geen belemmering hoeft te zijn voor dit bestemmingsplan.

Wat betreft het advies van de brandweer kan worden gesteld dat in dit plan geen brede maatschappelijke bestemming is opgenomen, maar dat het gezondheidscentrum met een specifieke aanduiding is opgenomen binnen de bestemming Bedrijventerrein.

5.3 Water

5.3.1 *Beleid waterschap Regge en Dinkel*

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

5.3.2 *Situatie plangebied*

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het plangebied is ook niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet van toepassing.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Voorliggend bestemmingsplan is beheersgericht van aard. De op beheer gerichte bouw- en gebruiksregels hebben betrekking op percelen binnen de bebouwde kom en gaan niet gepaard met een wezenlijke uitbreiding van bouw- of gebruiksmogelijkheden. Er is daarom geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorko-

mende soorten en op het Natura 2000 gebied Landgoederen Oldenzaal en de EHS.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'flora en fauna' de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

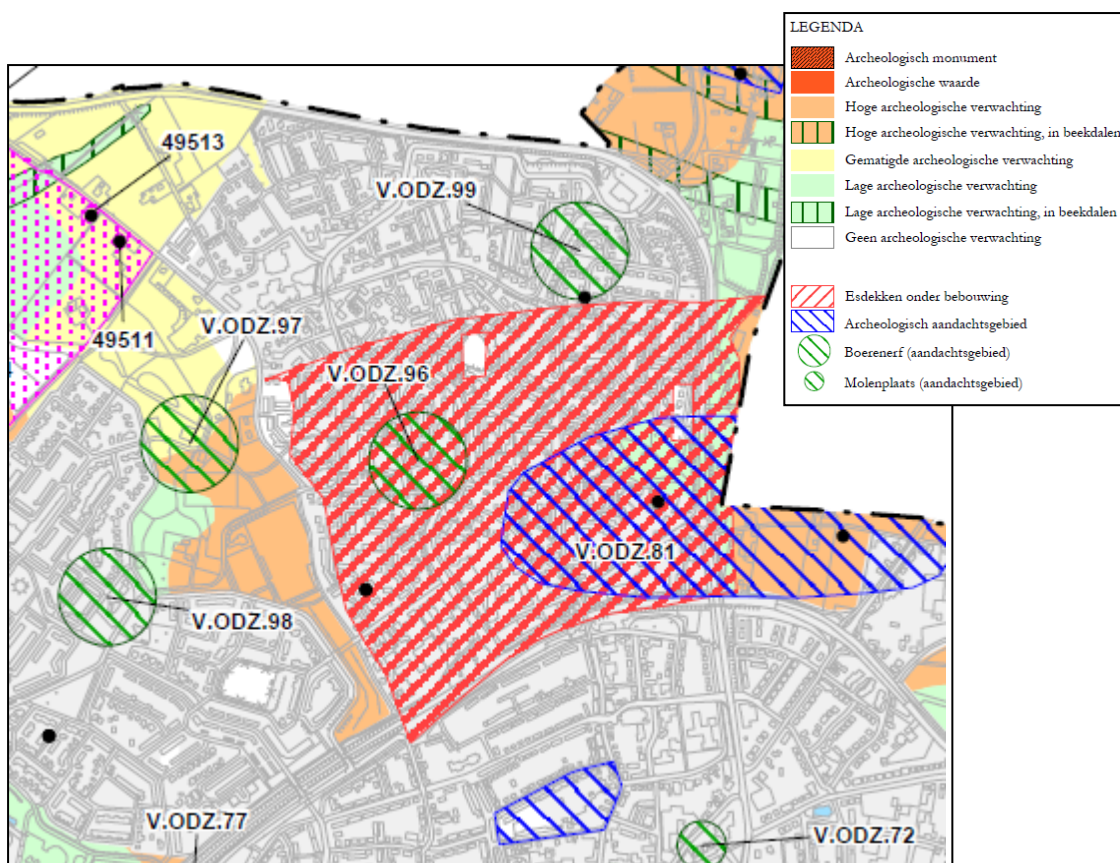
Cultuurhistorie

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

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. tevens herbergt het plangebied geen cultuurhistorische waarde.

Archeologie

De Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Oldenzaal toont aan dat het plangebied grotendeels is aangeduid als 'Esdekken onder bebouwing'. Een klein deel van het plangebied (oostelijk deel) valt binnen een gebied dat is aangeduid als 'Archeologisch aandachtsgebied'.



Kaartfragment archeologische beleidsadvieskaart

bron: gemeente Oldenzaal

Op grond van het gemeentelijk beleid is aan het archeologisch aandachtsgebied ter bescherming van eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied bedrijventerrein De Essen wordt begrensd door de Bentheimergraven en de Essenlaan. Direct ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de N342 (Hengelo – Denekamp/Duitse grens). Ook ligt op 500 meter van het bedrijventerrein een aansluiting op de N343 en de N735. De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 4 kilometer afstand.

De belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is de Essenlaan. Deze weg vormt een belangrijke verbinding tussen de woonwijk De Essen en de binnenstad van Oldenzaal.

5.6.2 Parkeren

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van (parkeerplaatsen langs) de openbare weg.

Voor wat betreft de bedrijvigheid in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de feitelijke parkeerbehoefte sterk afhankelijk is van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas worden beoordeeld bij de omgevingsvergunning. Daarom is er ook met nadruk voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen normen te noemen en zo vanuit juridische optiek de bouwverordening geldingskracht te geven bij de vergunningverlening. Op deze manier kan het beste vormgegeven worden aan het parkeren op eigen terrein.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Voor het wijzigingsgebied is het verhaal van kosten voor de grondexploitatie pas aan de orde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

6 Procedure

6.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan

Indien er vooroverlegreacties worden ingediend door betrokken overleginstanties worden deze in deze paragraaf opgenomen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein De Essen” heeft met ingang van 6 november 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen binnengekomen. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het raadsvoorstel in de bijlage.