



# GEMEENTE OLDENZAAL

## Bestemmingsplan Oude Oldenzaalsestraat 1a

September 2016

Vastgesteld



# **BESTEMMINGSPLAN**

## **OUDE OLDENZAALSESTRAAT 1A**

Plantype: Bestemmingsplan  
Plannaam: Oude Oldenzaalsestraat 1a  
IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP09033-va01  
Status: Vastgesteld  
Datum: September 2016



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                         |           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                        | 5         |
| 1.2                                      | LIGGING PLANGEBIED.....                                 | 5         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                 | 5         |
| 1.4                                      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                          | 6         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                        | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE .....</b>             | <b>8</b>  |
| 2.1                                      | RUIMTELIJK- FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING ..... | 8         |
| 2.2                                      | HET PLANGEBIED .....                                    | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                           | <b>10</b> |
| 3.1                                      | DE ONTWIKKELING .....                                   | 10        |
| 3.2                                      | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....                         | 11        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE .....</b>            | <b>12</b> |
| 4.1                                      | INLEIDING.....                                          | 12        |
| 4.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                               | 12        |
| 4.3                                      | WIJZE VAN BESTEMMEN.....                                | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>                  | <b>16</b> |
| 5.1                                      | BELEID.....                                             | 16        |
| 5.2                                      | MILIEU .....                                            | 27        |
| 5.3                                      | WATER.....                                              | 34        |
| 5.4                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                     | 35        |
| 5.5                                      | ECOLOGIE.....                                           | 37        |
| 5.6                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                               | 38        |
| 5.7                                      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                       | 39        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>PROCEDURE .....</b>                                  | <b>40</b> |
| 6.1                                      | INSPRAAK.....                                           | 40        |
| 6.2                                      | OVERLEG.....                                            | 40        |
| 6.3                                      | ZIENSWIJZEN.....                                        | 40        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> |                                                         | <b>41</b> |
| BIJLAGE 1                                | RUIMTELIJK INPASSINGSPLAN .....                         | 41        |
| BIJLAGE 2                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....            | 41        |
| BIJLAGE 3                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....                          | 41        |
| BIJLAGE 4                                | WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF.....     | 41        |
| BIJLAGE 5                                | NATUURWAARDENONDERZOEK .....                            | 41        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Oude Oldenzaalsestraat 1a alsmede enkele aangrenzende gronden, aan de rand van de stad Oldenzaal. Op het perceel wordt op dit moment nog een kwekerij geëxploiteerd. Vanwege onvoldoende toekomstperspectief zal dit gebruik op korte termijn worden beëindigd.

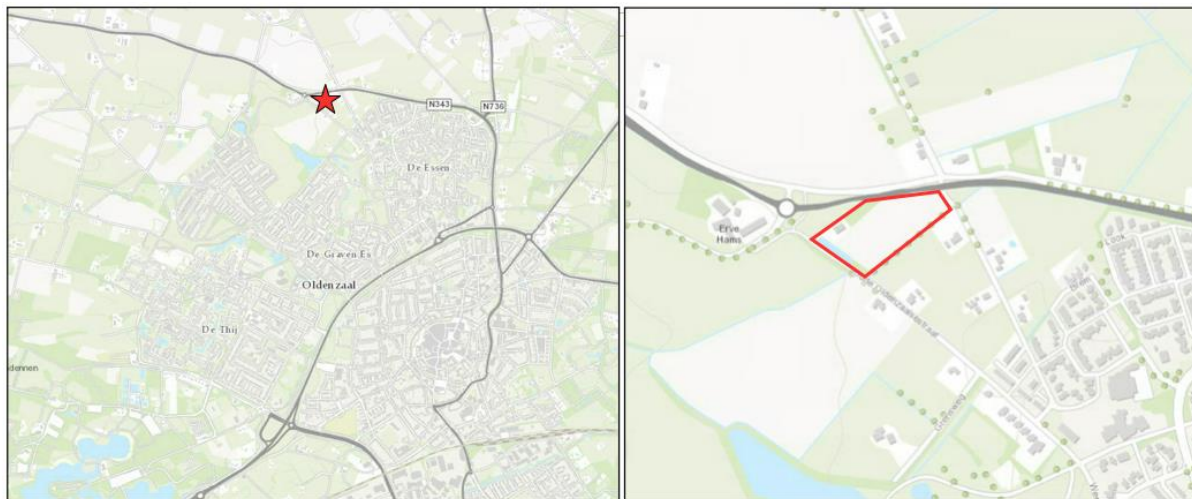
Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen met woningbouw, teneinde twee vrijstaande woningen (landelijk wonen) te realiseren. Het bestaande bedrijfsgebouw van de kwekerij zal worden gehandhaafd en dienst gaan doen als bijgebouw bij één van de woningen. De overige gronden worden gebruikt voor landschappelijke inpassing, zal overeenkomstig de huidige situatie worden gehandhaafd (agrarische cultuurgrond) of worden afgestaan ter realisatie van een verbinding tussen de bushalte (Lemselsestraat) en de Ootmarsumsedijk.

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'De Essen' mogen de gronden uitsluitend voor agrarische doeleinden worden gebruikt. De bouw van nieuwe woningen en het realiseren van een verbinding tussen de bushalte en de Ootmarsumsedijk zijn niet in overeenstemming met de huidige planologische kaders. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de rand van de stad Oldenzaal, aan de Oude Oldenzaalsestraat 1a. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummer 5308 en 5309. De ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Oldenzaal en de directe omgeving wordt weergegeven op afbeelding 1.1.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Oude Oldenzaalsestraat 1a' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP09033-va01) en een renvooi;
- regels;

- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is opgenomen in het bestemmingsplan 'De Essen' dat op 30 mei 2011 door de gemeenteraad van Oldenzaal is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Agrarisch' en 'Groen'. Ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw is een bouwvlak opgenomen. Een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied is opgenomen in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Essen' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

De tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee, de waterhuishouding en waterlopen. Op de voor Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter mag bedragen.

De tot 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er mogen gebouwen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens toegestaan met inachtneming van de aangegeven bouwhoogte.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders om zodoende het voornemen mogelijk te maken.

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

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

## HOOFDSTUK 2      BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

### 2.1      Ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving

Het plangebied is aan de noordzijde van de stad Oldenzaal gelegen, aan de Oude Oldenzaalsestraat. Vanuit de historie betreft het een locatie in het landelijk gebied. Vooral door de realisatie van woonwijk De Essen in de jaren '70/'80 zijn de stadsgrenzen tot op korte afstand van het plangebied opgeschoven.

Het plangebied wordt aan ingeklemd door twee historische (invals)wegen te weten de Oude Oldenzaalsestraat (zuidwestzijde) en de Ootmarsumsedijk (noordoostzijde). Met de recentere aanleg van de Lemselosestraat (N343) is het plangebied feitelijk afgesloten van het landelijk gebied. De ruimtelijke structuur van de omgeving is tegenwoordig aan te merken als overgangsgebied stad-landelijk gebied.

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie overwegend sprake van woonfuncties in een landelijke setting waarbij veelal kleinvee kan worden gehouden. In ondergeschikte mate komen er in de omgeving, bijvoorbeeld aan de Boerrigterweg 4, nog agrarische bedrijven voor.

### 2.2      Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bedrijfsperceel (kwekerij) aan de Oude Oldenzaalsestraat 1a en enkele bijbehorende gronden. Het plangebied wordt vrijwel aan alle zijden begrensd door infrastructuur, te weten de Lemselosestraat (noordzijde), de Ootmarsumsedijk (noordoostzijde) en de Oude Oldenzaalsestraat (zuidwestzijde). Ten oosten en westen van het plangebied bevinden zich respectievelijk agrarische cultuurgronden en een groenstrook.

Op het bedrijfsperceel is in de huidige situatie één bedrijfsgebouw aanwezig ten behoeve van de kwekerij-activiteiten. Het bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van circa 185 m<sup>2</sup>, verkeert in relatief goede bouwkundige staat. Achter het gebouw bevinden zich in de huidige situatie de kweekgronden. Het bedrijfsperceel wordt ontsloten middels één in- en uitrit op de Oude Oldenzaalsestraat.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn (lucht)foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto's van het plangebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto bestaand bedrijfsgebouw (Bron: Natuurbank Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

Zoals reeds beschreven in de aanleiding heeft de kwekerij op de betreffende locatie geen toekomstperspectief meer en is initiatiefnemer voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het voornemen is om ter plaatse een tweetal woonkavels te realiseren. Het zal hierbij gaan om twee vrijstaande woningen in een landelijke setting. Daarnaast zal een deel van het plangebied worden gebruikt voor de landschappelijke inpassing van het geheel. De resterende gronden, welke niet worden aangewend ten behoeve van de woonkavels en de landschappelijke inpassing, blijven overeenkomstig de huidige situatie ingericht als agrarische cultuurgrond of worden afgestaan ten behoeve van de verbinding van de bushalte met de Ootmarsumsedijk.

Hannink Landschapsvormgeving heeft voor deze ontwikkeling een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

In afbeelding 3.1 wordt de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven. Opgemerkt wordt dat het een indicatie betreft, het is mogelijk dat in een later stadium kleinschalige wijzigingen worden doorgevoerd.



Afbeelding 3.1 Situatietekening toekomstige inrichting (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

De nieuwe woonerven worden (nagenoeg) haaks georiënteerd op de Oude Oldenzaalsestraat. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal respectievelijk 3,5 en 9 meter.

In het geval van de westelijk gelegen kavel is de locatie van de woning afgestemd op het te handhaven bedrijfsgebouw (185 m<sup>2</sup>). De woning wordt op korte afstand van het gebouw gerealiseerd zodat er sprake zal zijn van een compact erf. Het bedrijfsgebouw zal dienst doen als bijgebouw en in gebruik worden genomen als garage/berging. Bij deze woning is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 250 m<sup>2</sup>.

De oostelijk gelegen kavel zal ook worden ingericht als compact erf. De woning is zodanig gepositioneerd dat het past binnen de toekomstige bebouwingsstructuur. Het bijgebouw wordt gerealiseerd achter de voorgevel

van de woning. Het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw wordt uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. Het bijgebouw gaat een soberder uitstraling dan de woning kennen.

### 3.2 Landschappelijke inpassing

De nieuwe erven wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Zo worden beide erven onder meer gedeeltelijk ingeplant met inheemse hagen (D). Hierdoor zal er sprake zijn van een transparante schil om het erf, maar zal er tevens sprake blijven van een verbinding met het omliggende landschap. Tussen beide erven wordt een fruitboomgaard (H) aangelegd. Hiermee wordt de landschappelijke binding geaccentueerd en biedt het de nodige privacy tussen beide erven. Daarnaast worden op beide erven solitaire bomen of bomengroepen (I) aangeplant.

Ter plaatse van de voormalige kweekgronden is een dichte inheemse houtsingel (K) voorzien. Hiermee wordt de robuustheid van het ontginningslandschap benadrukt. Parallel aan de Lemselsestraat wordt een struweelhaag (P) als scheiding tussen de in eigendom zijnde gronden en de Lemselsestraat (bushalte) aangebracht.

De bestaande groenstrook aan de voorzijde wordt aangepakt. De natuurlijke laagte, één van de nieuwe bronnen van de Lemselsebeek, wordt opnieuw zichtbaar gemaakt en vergroot (E). Rondom de natuurlijke laagte is ruimte voor opslag (F), met name de Els en de Wilg zijn soorten die van nature zullen opkomen. De bestaande elzensingel (G) langs de Oude Oldenzaalsestraat wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, enkele bomen zullen moeten worden verwijderd in verband met de aanleg van de tweede in- en uitrit (N). Daarnaast zal er onderhoud aan de Singel plaatsvinden.

Met de landschappelijke inpassing wordt het zicht op de nieuwe bebouwing verzacht en wordt de privacy gewaarborgd. Opgemerkt wordt dat omliggende bestaande landschapselementen wordt gehandhaafd.

Tot slot wordt aan de noordwestelijke zijde van het plangebied een gedeelte van het terrein afgestaan om een verkeersveilige oplossing te bieden voor busreizigers. Inwoners vanuit Oldenzaal kunnen via de Ootmarsumsedijk via een nieuw aan te leggen pad (Q) de bushalte bereiken.

In afbeelding 3.2 is een vogelvlucht van de toekomstige situatie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Vogelvlucht toekomstige inrichting (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

## HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

### 4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 4.2 Opzet van de regels

#### 4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 4.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakten, etc.);
- Nadere eisen: in uiteenlopende gevallen kunnen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in deze regels is vertaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

#### 4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze wijzigingsregels maken het mogelijk om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen.

#### 4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 4.3 Wijze van bestemmen

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Artikel 3 Agrarisch**

De gronden welke in de toekomstige situatie geen onderdeel uitmaken van de woonkavels, de groenvoorzieningen of benodigd zijn voor de verbinding Ootmarsumsedijk en de bushalte aan de Lemselosestraat, worden overeenkomstig de huidige situatie bestemd tot 'Agrarisch'.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder meer het weiden van vee en/of verbouwen van gewassen, de waterhuishouding en waterlopen.

Op de voor Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

### **Artikel 4 Groen**

De gronden gelegen voor de woonkavels zijn in de huidige situatie ingericht als groenvoorziening en zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Deze bestemming wordt met dit bestemmingsplan gehandhaafd gelet op het feit dat de inrichting van deze gronden met uitzondering van het toevoegen van een in- en uitrit niet wordt gewijzigd. Bestaande groenvoorzieningen gelegen aan de noord- en zuidzijde van de woonkavels zijn eveneens meegenomen in deze bestemming.

De tot 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, in- en uitritten, parken en plantsoenen.

Gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 meter.

### **Artikel 5 Verkeer – Voet-/fietspad**

De gronden welke benodigd zijn voor de verbinding Ootmarsumsedijk- Lemselosestraat zijn bestemd tot 'Verkeer – Voet-/Fietspad'.

Deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor voet- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 4 meter mag bedragen.

### **Artikel 6 Wonen – Erfwonen**

De twee toekomstige woonkavels zijn bestemd tot 'Wonen – Erfwonen'.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor het wonen, verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Op basis van de bouwregels mogen er woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Er zijn binnen twee woningen toegestaan.

Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een maximale inhoud van 825 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogten mogen respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 meter en 9 meter.

Bijgebouwen bij de woningen zijn toegestaan. Bij de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Bij de andere woning mag maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en 8 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing uitgesloten', mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden biedt voor het bouwen van erfafscheidingen. De vergunningsvrije mogelijkheden ten aanzien van erfafscheidingen zoals vervat in bijlage 2 Bor zijn wel toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m mag bedragen.

Opgemerkt wordt dat in deze bestemming een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Met de voorwaardelijke verplichting wordt verzekerd dat de in het ruimtelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden. Onder landschapsmaatregelen wordt niet verstaan de aanleg van de verbinding tussen de Ootmarsumsedijk en de bushalte aan de Lemselosestraat.

## HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 5.1 Beleid

#### 5.1.1 Rijksbeleid

##### *5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### *5.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven*

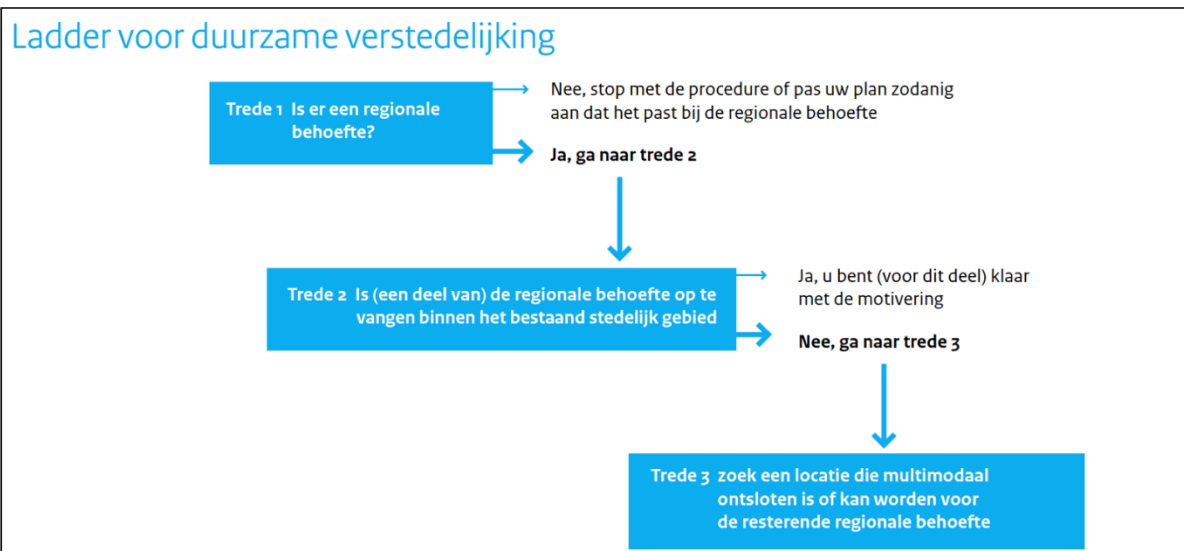
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### *5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### 5.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 5.1.2 Provinciaal beleid

#### 5.1.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

#### 5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

##### 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 5.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 1. Generieke beleidskeuzes

In de beoordeling van de generieke beleidskeuzes is geconstateerd dat artikel 2.1.3, 2.2.2 en 2.13.3 van toepassing zijn. Voordat wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen worden de volgende begrippen nader gedefinieerd:

- 'groene omgeving': de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.
- 'bestaand bebouwd gebied': de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.
- 'stedelijke ontwikkelingen': het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.
- 'stedelijke functies': wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

#### Artikel 2.1.3 SER-Ladder

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

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

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

In voorliggend geval is er binnen het plangebied sprake van het realiseren van een tweetal woningen. Opgemerkt wordt dat het niet gaat om primair landelijk gebied maar om een overgangsgebied (op basis van ontwikkelingsperspectief: geplande woonwijk). Een overgangsgebied leent zich uitstekend voor een ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf zonder toekomstperspectief wordt beëindigd en een tweetal nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het is niet mogelijk om binnen het bestaand bebouwd gebied een tweetal vrijstaande woningen in landelijke setting (grote kavels) te realiseren. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de SER-ladder.

### **Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties**

*Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

Het toevoegen van een tweetal woningen binnen het plangebied is in overeenstemming met de regionale woonvisie. Het gebied is aangewezen als locatie waar nieuwe ruimere woonkavels kunnen worden gerealiseerd. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de woonvisie wordt verwezen naar subparagraaf 5.1.3.3.

### **Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3*

Het plangebied is gelegen in intrekgebied 'Weerselo'.

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van een tweetal woningen. De functie wonen wordt niet aangemerkt als risicovol indien het aantal woningen minder dan 10 bedraagt. Gelet op het voorgenomen aantal betreft het een niet-risicovolle functie.

Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbescherming (intrekgebied Weerselo). In de regels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

## 2. Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het plangebied de ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus Geplande woonwijk'.

### *'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus Geplande woonwijk'*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', met als aanduiding 'geplande woonwijk'. De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Voor wat betreft de 'Geplande woonwijken' dient de behoefte te worden onderbouwd middels een woonvisie en de SER-ladder.

### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

In voorliggend geval bestaat de ontwikkeling het realiseren van een tweetal woningen aan de Oude Oldenzaalsestraat. Met het realiseren van de woningen wordt bijgedragen aan het creëren van een gemengd milieu aan woningen. De woningen zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt goed inpasbaar. Daarnaast wordt het geheel op een adequate wijze landschappelijk ingepast en worden er gronden afgestaan ten behoeve van de realisatie van een verkeersveilige verbinding tussen een bushalte aan de Lemselosestraat en de Ootmarsumsedijk. De ontwikkeling voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Geplande woonwijk' zich niet verzet tegen de invulling van het plangebied met een tweetal woningen.

## 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### 1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de 'Natuurlijke laag' kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakten en –ruggen'. In afbeelding 5.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.3 Natuurlijke laag: 'Dekzandvlakten en -ruggen' (Bron: Provincie Overijssel)

### *"Dekzandvlakte en ruggen"*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (stekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

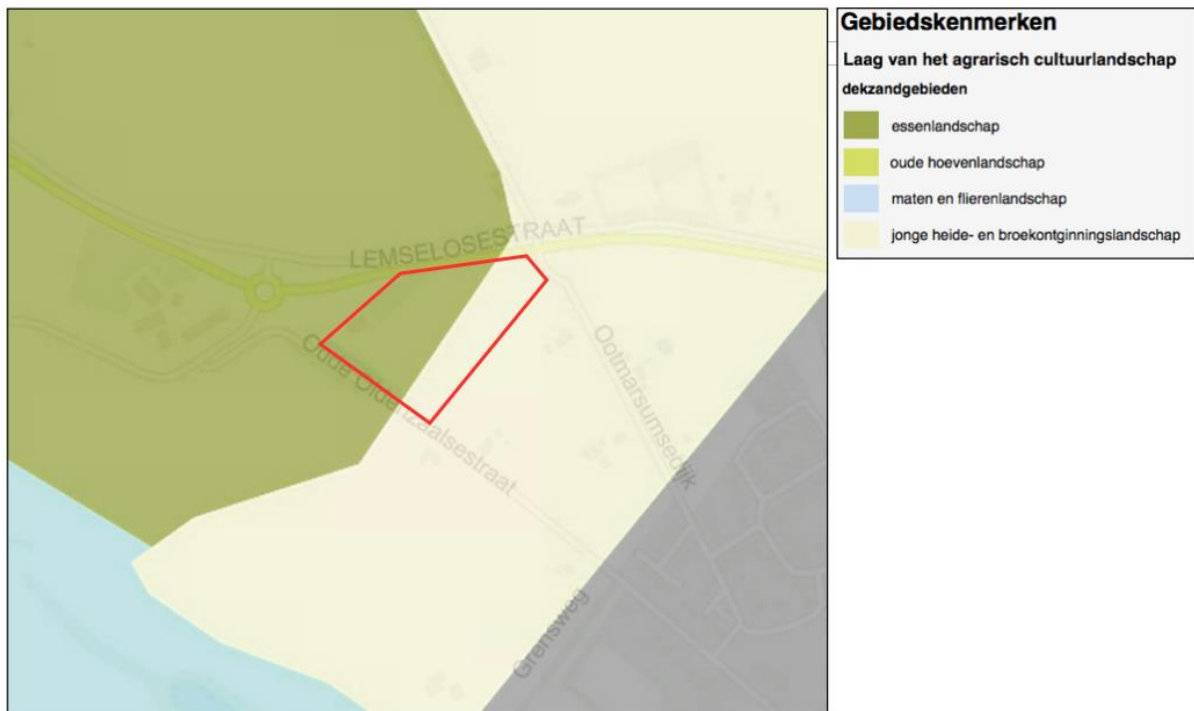
### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Dit komt vooral vanwege het feit dat in het verleden het plangebied alsmede omliggende gronden in cultuur zijn gebracht onder meer ten behoeve van de landbouw. Hierna wordt nader in gegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Gesteld wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in de landschapstypen 'Essenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Essenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Essenlandschap'

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

#### 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Om de woningen goed in te passen is er een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met het aanwezige landschap. De overgebleven landschappelijke elementen behorend bij het ontginningslandschap, waaronder de singels op de perceelsgrenzen, worden gehandhaafd en waar nodig versterkt. De landschappelijke inpassingen brengen met zich mee dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden versterkt. Voor een nadere toelichting op de inpassing van het gebied wordt verwezen naar het

ruimtelijk inpassingsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk behorende bij de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. De 'Stedelijke laag'**

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### **4. De 'Lust en Leisurelaag'**

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

## **5.1.3 Gemeentelijk beleid**

### *5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal*

#### **Algemeen**

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

#### **Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad**

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

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

Het plangebied betreft feitelijk het overgangsgebied tussen woonwijk De Essen en het landelijk gebied.

De Essen is een wijk die al sterk georiënteerd is op het stedelijk kerngebied en waarvan de groene scheg vooral een landelijke uitstraling heeft. Dit gebied tussen De Essen en de Graven Es zien wij als een belangrijke groene verbidingszone tussen binnenstad en buitengebied, begeleid door stadsboerderijen en recreatieve functies. De Graven Es is de nieuwste woonwijk die volgens het principe "meer dorps dan stedelijk" is opgebouwd. De geplande woninguitbreiding stagneert als gevolg van de economische crisis. De invulling van het geplande woongebied ten noorden van de bergingsvijver moet aansluiten bij de kwalitatieve vraag in de markt. Het is een geschikte locatie voor meer dorps en landelijk wonen, het gebied ten noorden van de Essen bij uitstek voor wonen in het landschap. De structuurvisie geeft nieuwe kwalitatieve uitgangspunten mee aan deze stadsuitbreiding.

#### **Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Oldenzaal'**

In de structuurvisie wordt expliciet ingegaan op het gebied waarin het plangebied zich bevindt. Aangegeven wordt dat het gebied ten noorden van de wijk De Essen zich bij uitstek leent voor wonen in het landschap. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De woningen zijn ter plaatse vanuit ruimtelijk- en functioneel opzicht goed inpasbaar. Het voornemen draagt bij aan het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente.

Opgemerkt wordt dat het college van B&W op 31 maart 2015 de notitie 'Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen' heeft vastgesteld. Uitgangspunt is het wonen in een landelijke setting; het in beperkte mate toestaan van wonen waarbij het semi-agrarische karakter van het gebied behouden blijft.

Geconcludeerd wordt dat met dit plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Oldenzaal' en de notitie 'Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen'.

### 5.1.3.2 Casco-benadering in Noordoost-Twente

#### **Algemeen**

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de provincie Overijssel en de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

#### **Casco-benadering in de praktijk**

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie onderstaande tabel.

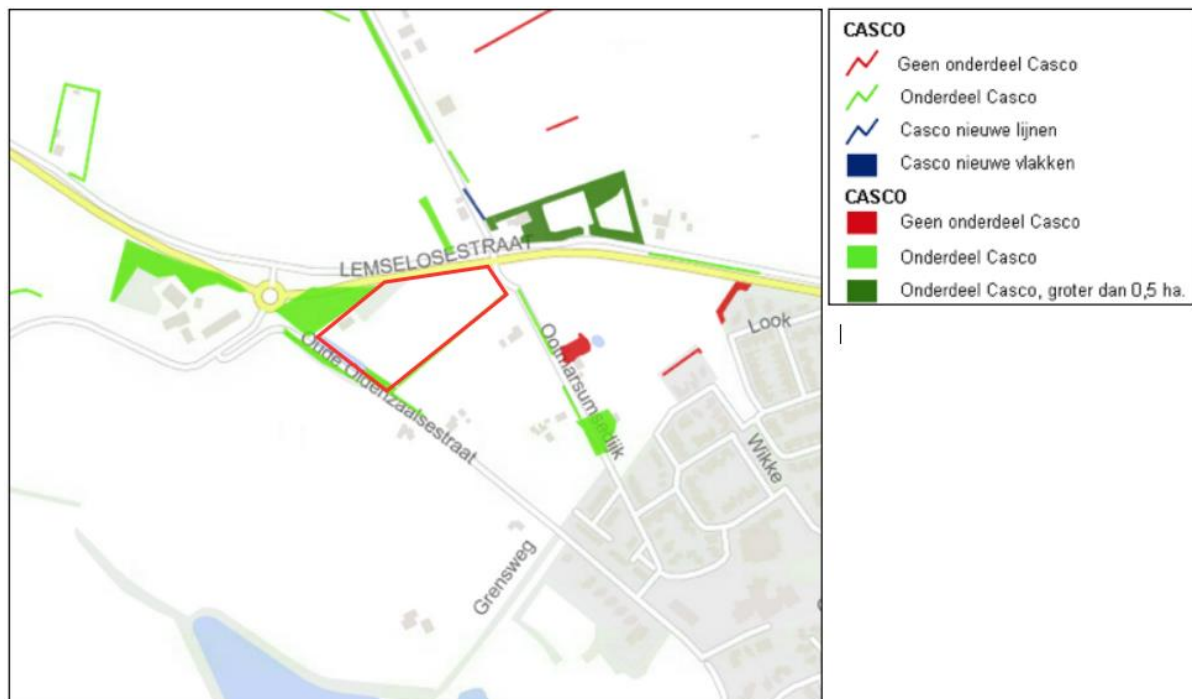
| Landschapstype                           | Opmerking                                                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Elementen die tot het casco behoren      | Mogen in principe niet verplaatst worden                                         |
| Elementen die niet tot het casco behoren | Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan |
| Te compenseren elementen                 | Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen               |

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

1. *Regulier casco:* het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie:* het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.

3. *Afwijking van het casco:* het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 5.5 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele omliggende groenstructuren tot het Casco.



Afbeelding 5.5 Uitsnede casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

### **Toetsing van het initiatief aan de “Casco-benadering in Noordoost-Twente”**

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn casco-onderdelen aanwezig. Bij het inrichten van het plangebied is hiermee rekening gehouden. Bestaande landschapselementen worden gehandhaafd en waar nodig versterkt. Wel dient een element in beperkte mate aangepast te worden om een woonkavel toegankelijk te maken. Dit wordt echter, mede gelet op de omvang van de landschappelijke inpassingen, in voldoende mate gecompenseerd. Met het uitvoeren van de landschappelijke inpassingen zoals opgenomen in het ruimtelijk inpassingsplan zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk worden verbeterd. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de casco-benadering.

#### **5.1.3.3 Woonvisie Twente**

##### **Algemeen**

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel “Natuurlijk wonen in Twente”. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. In 2015 zullen op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten worden gemaakt. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen. De provincie zal de regionale woonvisie verankeren in de provinciale Omgevingsvisie (2016).

##### **Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Twente’**

Het voorgenomen plan aan de Oude Oldenzaalsestraat past binnen de Woonvisie Twente, de huidige prestatieafspraken wonen 2010-2015 en de in 2015 op te stellen woonafspraken met de provincie.

## 5.2 Milieu

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

### 5.2.1 Geluid

#### 5.2.1.1 Algemeen

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

#### 5.2.1.2 Situatie plangebied

##### *Wegverkeerslawaai*

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

##### Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lemselsestraat (N343) en de Wieldraaierlaan. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

##### Resultaten

De afstand van de 48 dB voorkeursgrenswaarde voor de Wieldraaierlaan is berekend en ligt op 28 meter op de maatgevende waarneemhoogte van 4.5 meter. De woningen liggen op een afstand van ruim 100 meter uit de Wieldraaierlaan zodat deze weg voor het aspect geluid geen belemmering vormt.

De geluidbelasting ten gevolge van de N-343 is op alle gevels gelijk of lager aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zodat deze weg voor het aspect geluid geen belemmering vormt. Het bijgebouw met de rekenpunten 5 en 6 wordt daarbij als “dove gevel” beschouwd. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet aan de orde.

##### *Railverkeerslawaai*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

#### *Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5 (milieuzonering).

#### *Luchtvaartlawaai*

Rond vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidzone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twenthe. Het plangebied valt niet binnen deze geluidszone. Op basis hiervan behoeft luchtvaartlawaai geen nadere aandacht.

#### *5.1.1.3 Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan, met inachtneming van hetgeen gesteld ten aanzien van het bijgebouw.

### **5.2.2 Bodemkwaliteit**

#### *5.2.2.1 Algemeen*

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

Rouwmaat Groep heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en de conclusie opgenomen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

#### *5.2.2.2 Onderzoeksresultaten*

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

#### *5.2.2.3 Conclusie*

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

#### 5.2.3.1 Beoordelingskader

##### *Algemeen*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

##### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

##### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.2.3.2 Situatie plangebied

Gezien de aard en omvang van dit project in vergelijking met de in 5.2.3.1 genoemde categorieën van gevallen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens wordt opgemerkt dat de (reguliere) woonfuncties niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 5.2.3.3 Conclusie

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

## 5.2.4 Externe veiligheid

### 5.2.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

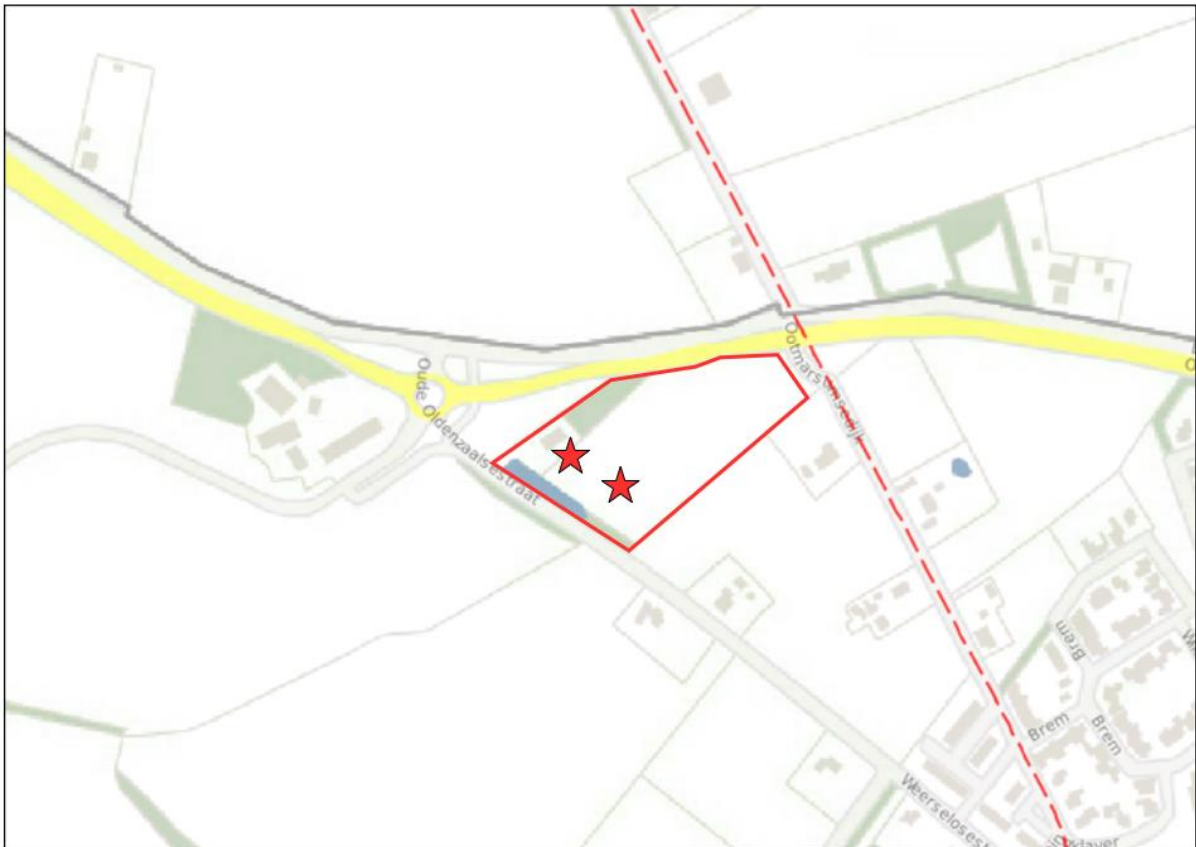
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

### 5.2.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.6 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.6 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie van de twee woningen:

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

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een gasleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 70 meter. De woningen zijn ruimschoots buiten het groepsrisico-aandachtsgebied gelegen. Een berekening of nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. De afstand tussen de woningen en de gasleiding zal worden gewaarborgd met het bestemmingsvlak 'Wonen - Erfwonen' op de verbeelding.

#### 5.2.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### 5.2.5 Milieuzonering

#### 5.2.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst

geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

#### 5.2.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen landelijk en stedelijk gebied. Aangezien er geen matige of sterke functiemenging aanwezig is, is het gebied aan te merken als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                              | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                              | 10 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                              | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                             | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                             | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                             | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                             | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                             | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

#### 5.2.5.3 Situatie plangebied

##### Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

##### Externe werking

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

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

#### *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de nabijheid van het plangebied is uitsluitend een veehouderij aanwezig aan de Boerrigterweg 4. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

De veehouderij aan de Boerrigterweg 4 betreft een grondgebonden veehouderij. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 30 meter (met uitzondering van het aspect geur). De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van het voorgenoemde agrarisch bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde nieuwe woningen bedraagt meer dan 475 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand (zonder toetsing van het aspect geur).

#### *5.2.5.4 Conclusie*

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gezien de afstand tot aan omliggende functies mag ervan worden uitgegaan dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.2.6 Geur**

#### *5.2.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Een geurgevoelig object is in de Wgv gedefinieerd als: "een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt."

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### 5.2.6.2 *Situatie plangebied*

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Boerrigterweg 4. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van voorgenoemde veehouderij en de nieuwe woningen in het plangebied dient minimaal 50 meter te bedragen. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het plangebied bedraagt meer dan 475 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis en is derhalve een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te verwachten.

#### 5.2.6.3 *Conclusie*

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

### 5.3 Water

#### 5.3.1 Vigerend beleid

##### 5.3.1.1 *Beleid waterschap Vechtstromen*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

#### 5.3.2 Waterparagraaf

##### 5.3.2.1 *Watertoets*

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### 5.3.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder volgt een korte uitwerking van de relevante wateraspecten.

##### *Oppervlaktewater*

Aangrenzend van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.

##### *Grondwater*

Het plan gebied bevindt zich in intrekgebied 'Weerselo'. Voor een toetsing van de ontwikkeling aan de ligging in een intrekgebied wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.4.

##### *Riolering*

Het huishoudelijk afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

##### *Hemelwater*

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling – voldoende ruimte aanwezig om hemelwater te infiltreren danwel vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

## 5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.4.1 Archeologie

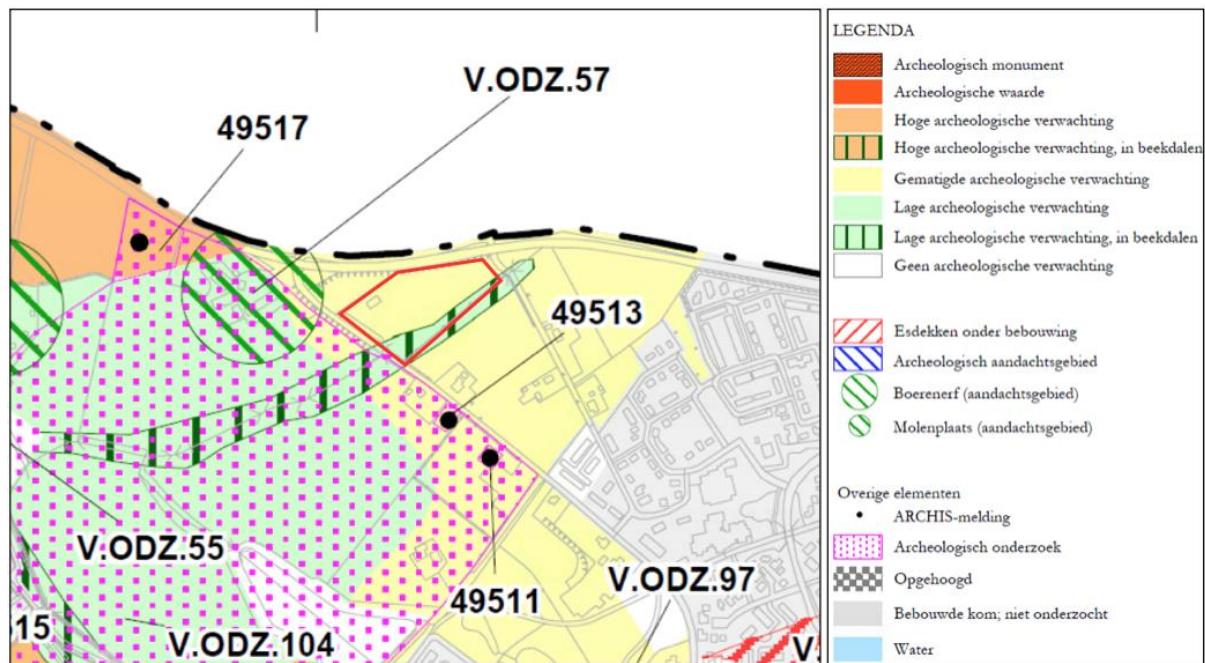
#### 5.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.4.1.2 Situatie plangebied

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het gemeentelijke grondgebied heeft Vestigia BV Archeologie en Cultuurhistorie een archeologische verwachtingskaart uitgewerkt.

Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wordt hierna in afbeelding 5.7 weergegeven.



Afbeelding 5.7 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Oldenzaal (Bron: gemeente Oldenzaal)

Op basis van de verwachtingskaart heeft het plangebied een gematigde en lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een gematigde archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek is vereist. Gebieden met een lage archeologische verwachting zijn vrijgesteld van onderzoek.

In voorliggend geval bedraagt de oppervlakte aan bodemingrepen aanzienlijk minder dan 2.500 m<sup>2</sup>. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.4.2 Cultuurhistorie

### 5.4.2.1 Algemeen

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

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

### 5.4.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van monumenten of cultuurhistorische waarden.

## 5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.5 Ecologie

### 5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

### 5.5.2 Gebiedsbescherming

#### 5.5.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

#### 5.5.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich hoofdzakelijk tot het plangebied. Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### 5.5.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich op 800 meter afstand van het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS. Gelet op de voorgenomen activiteit wordt aangenomen dat deze geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

### 5.5.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin 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. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte leefomgeving voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten. Het is niet uitgesloten dat sommige algemene- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten incidenteel in het gebied voorkomen, dat er vogels nestelen in de beplanting/bebouwing en dat vleermuizen langs de beplanting foerageren. De grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten hebben geen vaste verblijfplaats (en voortplantingslocatie) in het gebied of komen in een zeer klein aantal in het gebied voor. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Om

amfibieën in winterrust niet te verstoren (met de dood tot gevolg), wordt geadviseerd om bosbodem te vergraven in de actieve periode van amfibieën (augustus-oktober). Er nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in de beplanting en mogelijk in de schuur. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Bezette nesten van vogels, evenals de vogels zelf, zijn strikt beschermd volgens de Ff-wet. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren van bezette nesten en het verwonden/doden van vogels omdat de voorgenomen activiteit niet wordt erkend als een in de wet genoemd 'wettelijk belang'. De schuur en de beplanting dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels gesloopt/gerooid te worden. De meest geschikte periode om de stallen te slopen/beplanting te rooien is augustus-februari.

Mogelijk foerageren vleermuizen langs de randen en kronen van de beplanting langs de randen van het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op deze functie. In het gebied zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Met inachtneming van enkele randvoorwaarden, vormt de FF-wet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

#### 5.5.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.6 Verkeer en parkeren

#### 5.6.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Oldenzaal (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

#### 5.6.2 Verkeer

Uitgaande van het gemiddelde betreft de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen  $\pm 17$  verkeersbewegingen per etmaal. De woonkavels worden ontsloten via de Oude Oldenzaalsestraat middels twee in- en uitritten. Gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen, er sprake is van een toevoeging van slechts één in- en uitrit en het feit dat een bedrijfsmatige functie (kwekerij) komt te vervallen, wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 5.6.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 à 3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein rondom de woningen en bijgebouwen. Bij het inrichten van het erf is hiermee voldoende rekening gehouden.

#### 5.6.4 Conclusie

Gezien het feit dat op eigen erf ruimschoots kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en de Oude Oldenzaalsestraat het toekomstige aantal verkeersbewegingen op een eenvoudige en veilige wijze kan verwerken zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 5.7 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Oldenzaal. Een planschadevergoedingsovereenkomst zal onderdeel uitmaken van de exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 6      PROCEDURE

### 6.1      Inspraak

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

### 6.2      Overleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.

### 6.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Ruimtelijk inpassingsplan</b>                      |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>         |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Verkenneñd bodemonderzoek</b>                      |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Watertoetsresultaat - Standaard waterparagraaf</b> |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Natuurwaardenonderzoek</b>                         |