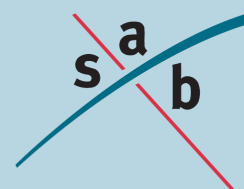


Bestemmingsplan

Brem 6-8

Gemeente Oldenzaal

Datum: 19 december 2016
Projectnummer: 150414
ID: NL.IMRO.0173.BP09034-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	5
2.2	Toekomstige situatie plangebied	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Milieuaspecten	15
3.3	Water	22
3.4	Flora en fauna	23
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek Rouwmaat
- Bijlage 2: Bodemonderzoek Kruse
- Bijlage 3: Quicksan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van drie twee-onder-één-kapwoningen op het perceel Brem 6-8 in Oldenzaal. Op basis van het geldende bestemmingsplan passen de drie twee-onder-één-kapwoningen niet binnen het bouwvlak. De ontwikkeling is daarmee in strijd met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. Om planologisch medewerking te verlenen aan dit initiatief dient door de gemeenteraad van Oldenzaal een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noorden van Oldenzaal. De locatie grenst aan de westzijde van de Essen aan de Brem. Ten zuiden van het plangebied is een groenstrook aanwezig en aan de overige zijden liggen woonpercelen. Ten westen van de Brem ligt het sportcomplex De Kolk. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



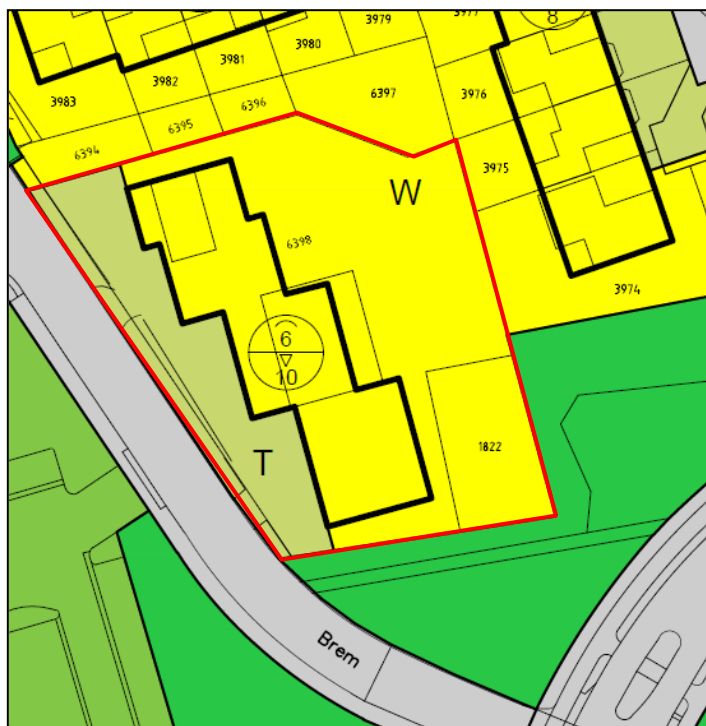
Weergave globale ligging en begrenzing van het plangebied



bron: Google Earth

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Essen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 mei 2011 door de gemeenteraad van Oldenzaal. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 twee-onder-één-kapwoningen. De beoogde woningen passen niet binnen het geldende bouwvlak en het woningaantal is hoger dan in het bestemmingsplan 'De Essen' voorzien. Op grond van bovengenoemd bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet mogelijk. Een herziening van de geldende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Met voorliggend document wordt hierin voorzien. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. De grens van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'De Essen'

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied ligt in de wijk De Essen. De Essen betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningen-centrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden. De Essen is in de jaren tachtig in lijn met de toenmalige woonerfgedachte gerealiseerd. Kenmerkend voor deze gebieden zijn het grillige straatpatroon, de clustering van woningen en het individuele karakter van woningen. De Essen biedt voornamelijk ruimte aan grondgebonden woningen, meestal bestaande uit twee lagen met een kap. De woningen zijn in korte rijen en diverse blokken gegroepeerd langs een wisselende rooilijn. De meeste woningen zijn straatgericht, met uitbouwen voor de voordeur of schuurtjes in de voortuin. In de Essen is veel variatie in architectuurthema's. Karakteristiek voor de omgeving van het plangebied is het hoogteverschil, waardoor duidelijk hellingen in hofjes en de openbare ruimte aanwezig zijn.

In de huidige situatie is in het plangebied een vrijstaande woning aanwezig en een bijgebouw. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De overige gronden zijn in gebruik als tuin. Deze bestaande bebouwing in het plangebied wordt in het kader van het planvoornemen gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Weergave huidige situatie in het plangebied

bron: Google Streetview

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Ten tijde van vaststelling van het geldende bestemmingsplan bestond het voornemen om binnen het bouwvlak 1 twee-onder-één-kapwoning en 2 vrijstaande woningen te ontwikkelen. De plannen voor de locatie zijn sindsdien gewijzigd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet momenteel in de bouw van drie twee-onder-één-kapwoningen. De woningen worden geschakeld door middel van de garages en hebben een afwisseling in de nokrichting door het combineren van een dwarskap en langskap. Deze opzet heeft als gevolg dat nieuwe woningen niet geheel passen binnen het geldende bouwvlak.

Het plangebied ligt in de wijk de Essen. In deze wijk komen veelvuldig geschakelde twee-onder-één-kap-woningen voor. De huidige woning in het plangebied wijkt af van de stedenbouwkundige opzet van de woningen in de wijk. In het geldende bestemmingsplan 'De Essen' was er bij de keuze in het bouwvlak al voor gekozen om aan te sluiten bij de stedenbouwkundig opzet van de woningen in de omgeving. Het beoogde bebouwingsbeeld en de reeds voorziene massa van de gebouwen blijft hierdoor gehandhaafd. Het bebouwingsbeeld sluit in de toekomstige situatie aan op het bebouwingsbeeld van de overige woningen in De Essen. Het nieuwe bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De zes woningen bestaan uit twee lagen met kap en hebben overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'De Essen' een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Op de navolgende afbeeldingen is de situering van de woningen weergegeven en een artist impression opgenomen.



Weergave toekomstige situatie in het plangebied

bron: Architecten Plus



Artist impression toekomstige situatie plangebied

bron: Architecten Plus

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op

de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201405237/1/R2) blijkt dat woningbouwplannen met 6 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen (circa 14 woningen) wel. In voorliggend plan worden zes nieuwe woningen gebouwd. Dit plan wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder verder niet doorlopen te worden.

3.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

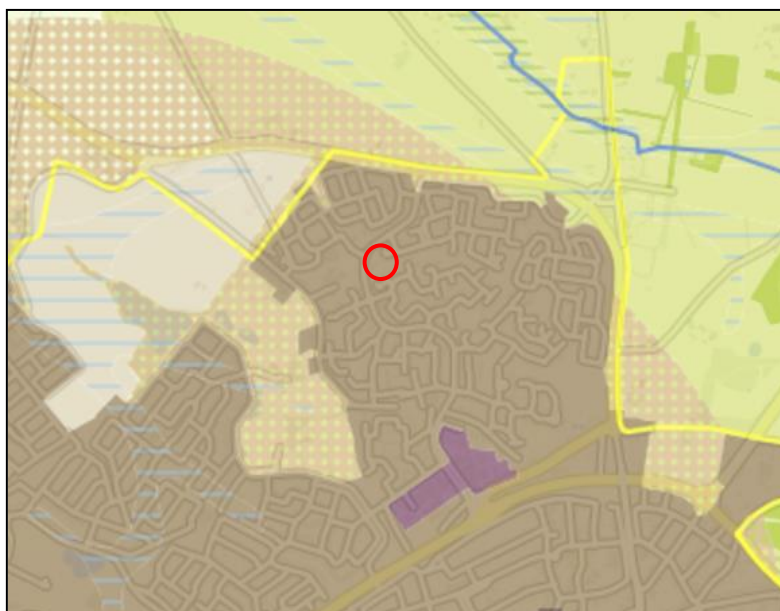
De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

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

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

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



Fragment kaart omgevingsvisie Overijssel

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Stedelijke vernieuwing moet vooral gericht zijn op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Hierbij is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor alle beoogde (maatschappelijke) functies de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd, waarbij eerst sprake is van herstructurering, transformatie of inbreiding. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie en draagt daarmee bij aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van het plangebied en is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie Oldenzaal is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Eén van de kernambities is het vergroten van het stedelijk kerngebied. Hierdoor worden nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum betrokken. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is (zoals de spoorzone, herstructurering bedrijventerrein), mentaal te laten horen tot 1 gebied: het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. Het centrum grenst dan weer direct aan het landschap, waardoor nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap worden gecreëerd en de huidige verbindingen worden versterkt. In het stedelijk gebied wordt planologisch ruimte geboden en de stadsring wordt vergroend.

De ontwikkeling in het plangebied betreft een beperkte wijziging van een bouwvlak om de bouw van zes grondgebonden woningen mogelijk te maken. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Oldenzaal.

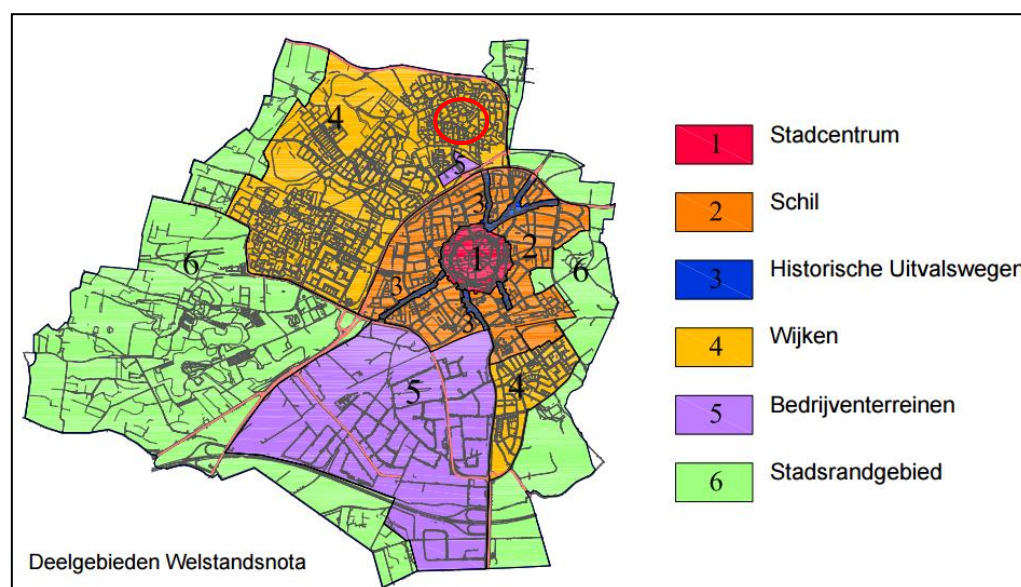
Woonvisie Twente

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

In het geldende bestemmingsplan 'De Essen' is het planologisch niet mogelijk om zes woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet hierdoor in 2 extra woningen. Het voorgenomen plan aan de Brem 6-8 past binnen de Woonvisie Twente, de huidige prestatieafspraken Wonen 2010-2015 en de in 2015 op te stellen woonafspraken met de provincie.

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

Op 21 maart 2012 is de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota geeft regels voor het gehele grondgebied van de gemeente. Onderhavig plangebied ligt binnen het deelgebied Schil.



Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende criteria.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Behoud van het tuinstedelijk karakter.
- Handhaven van de aanwezige samenhang in het bebouwingsbeeld.
- Handhaven van de herkenbare kwaliteit van de bijzondere bebouwing, zowel ten aanzien van de situering als ten aanzien van de historische kenmerken.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn aanhouden.

Massa en vorm

- Bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Rekening houden met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen, plinten, deurluifels, dakoverstekken, dak- en gevellijsten. Materiaal, kleur en detaillering.
- Het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik moet als uitgangspunt worden genomen.
- In hoofdzaak bakstenen in aardkleuren en dakpannen of leien toepassen. Afwerking erven.
- Daar waar vanuit de stedenbouwkundige en architectonische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, of een scheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hierop worden getoetst.

3.1.5 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van herstructurering. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Functioneel gezien draagt het feit, dat er onder meer particuliere kavels worden gerealiseerd in een gebied dat binnen de kern Oldenzaal ligt bij aan de wensen en mogelijkheden voor de inwoners van Oldenzaal. Het te realiseren programma houdt rekening met de 3 doelstellingen verwoord in de woonvisie 2010-2015:

- Wonen op maat;
- Trots op onze wijken;
- Stedelijkheid op maat.

Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Door Rouwmaat BV is in december 2015 voor het zuidelijk deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 70 cm-mv voor peilbuis 3. 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. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

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

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

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Door Kruse Groep is in april 2016 voor het merendeel van het plangebied een actualisatie van het onderzoek uit 2006 uitgevoerd². Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggende bestemmingsplan.

In november 2006 is de locatie reeds onderzocht door Kruse Milieu BV (projectnummer 06034216). Dit onderzoek is gedateerd. Doordat er geen bodemingrepen tussen 2006 en heden hebben plaatsgevonden in het noordelijke deel van het plangebied is het onderzoek uit 2006 nog steeds bruikbaar. In het actualiserend onderzoek wordt, conform afspraak met de gemeente Oldenzaal, alleen de bovengrond onderzocht. Voor de resultaten van de ondergrond en het grondwater wordt verwezen naar het onderzoek uit 2006.

¹ Rouwmaat (1 december 2015), Verkennend bodemonderzoek Brem 6-8 te Oldenzaal, Rapportnummer: MT.15420.

² Kruse Groep (5 april 2016), Verkennend bodemonderzoek Brem 6-8 – Oldenzaal, projectnummer: 16016423.

De bovengrond is licht verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoek. Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte bovengrond is als gevolg van de licht verhoogde gehalten met minerale olie en PAK niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklassering industrie. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie (bijvoorbeeld om een lager gelegen terreindeel op te hogen).

Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

Onderzoek

Door SAB is in januari 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd³. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. In de navolgende paragrafen zijn de resultaten van het onderzoek samengevat.

³ SAB (21 januari 2016), Akoestisch onderzoek wegeverkeerslawaai De Brem 6-8, Oldenzaal, projectnummer: 150414.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Essenlaan bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van 4 woningen. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de gemeente Oldenzaal kan een hogere waarde voor de betreffende woningen worden aangevraagd. De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd:

Woning	Aan te vragen hogere waarde
	Essenlaan
Woning 3	49 dB
Woning 4	50 dB
Woning 5	52 dB
Woning 6	55 dB

Tabel 1. Aan te vragen hogere grenswaarde

Toetsing goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Brem (30 km/h) inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting vanwege de Brem bedraagt 55 dB, excl. aftrek ex. art. 110g Wgh.

Daarnaast zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de gecumuleerde geluidbelastingen inzichtelijk gemaakt van alle beschouwde wegen. De hoogste berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 61 dB, excl. aftrek ex. art. 110g Wgh.

Voor de geluidbelasting vanwege een 30 km/h-weg en de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen normen opgenomen in de Wgh. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

De geluidbelasting vanwege de Brem en de gecumuleerde geluidbelastingen bedragen hiermee meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidbelastingen bedragen niet meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit project is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Het bepalen van de benodigde maatregelen maakt deel uit van de toetsing in het kader van het Bouwbesluit.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen en de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting. In een aanvullende onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt, na het verlenen van een hogere waarde, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

De ontwikkeling van 6 woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

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

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

Typering plangebied

Onderzocht wordt of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

In de omgeving van het plangebied is een hinderveroorzakende functie gelegen in de vorm van het sporthal, inclusief horecavoorziening en parkeergelegenheid. Het besluitgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een rustige woonwijk'.

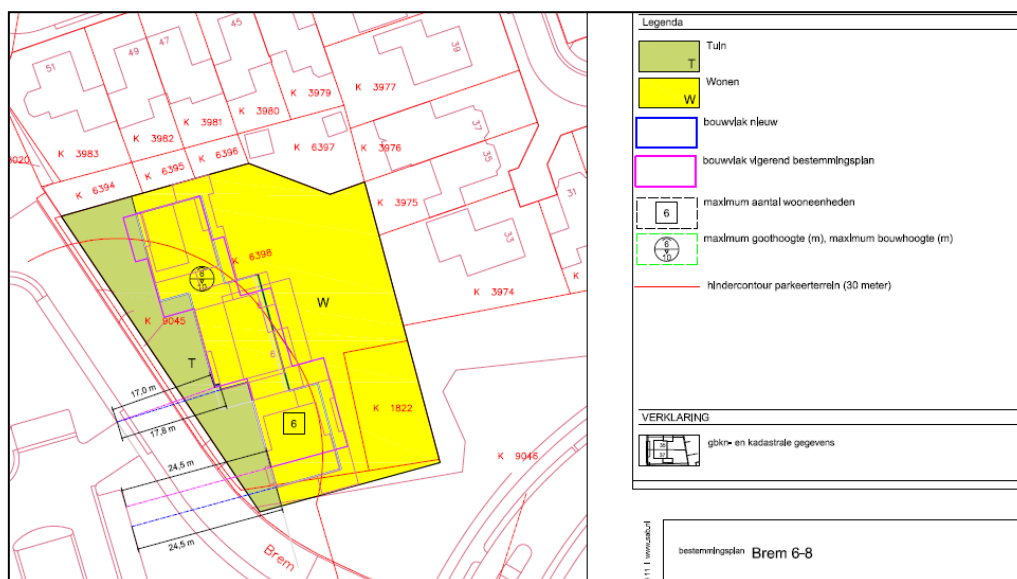
De navolgende tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering':

Functie	SBI-2008 code	Type inrichting	Richtafstanden VNG [meter]			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Sporthal	931A	Sporthallen	0	0	50	0
Horecavoorziening	563, nr. 1	Cafés, bars	0	0	10	0
parkeerterrein	5221, nr. 1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0

De afstand van de dichtst bijgelegen nieuwe woning tot de sporthal bedraagt circa 59 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG. De afstand van de dichtst bijgelegen nieuwe woning tot de horecavoorziening van de sport-

hal bedraagt circa 34 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter uit de VNG.

De afstand van de dichtst bijgelegen nieuwe woning tot het parkeerterrein bedraagt circa 18 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG. Deze afstand wordt gemeten vanaf de inrit van het parkeerterrein tot aan de nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt echter dat het bestaande bouwvlak, conform het vigerend bestemmingsplan, op kortere afstand dan wel op dezelfde afstand is gelegen van het parkeerterrein dan het nieuwe bouwvlak. Hiermee treedt er geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat. De sporthal (met parkeerterrein) wordt daardoor niet belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden. In de navolgende overzichtstekening zijn de gemeten afstanden tot het bestaande en nieuwe bouwvlak weergegeven.



Gemeten hinderafstanden tot het bestaande en nieuwe bouwvlak

bron: SAB

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect 'externe veiligheid' betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.

Stationaire bronnen: inrichtingen⁴

De gemeente Oldenzaal kent verschillende risicobronnen. De risicobronnen die vermeld zijn op de drempelwaardenlijst in Oldenzaal betreffen twee munitieopslagen. Geen van deze risicobronnen liggen in of nabij het plangebied. De meest nabije risicobron betreft een LPG tankstation welke is gelegen op circa 750 m ten zuiden van de plangrens (zie navolgend kaartfragment afkomstig van de risicokaart Overijssel). De afstand tussen de risicobronnen en het plangebied is dusdanig groot dat de risicobronnen geen invloed zullen hebben op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Het plangebied zelf maakt daarnaast niet de vestiging van risicovolle bronnen of bedrijven mogelijk.



Fragment provinciale risicokaart Overijssel

bron: risicokaart.nl

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen de gemeente vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats, waarvoor de gemeente een routing (A1/N342) en ontheffingsroutes heeft bepaald. Deze zijn tevens weergegeven op de signaleringskaart. De routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, evenals de ontheffingsroutes bevinden zich niet in of nabij het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg heeft derhalve geen invloed op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Buisleidingen

Binnen de gemeente bevindt zich een aantal hogedrukaardgasleidingen. Op circa 185 meter afstand van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding (NEN3650-leiding) welke onderdeel uitmaakt van de hoofdtransportroute N-528-21. Het invloedgebied van deze leiding is 73 meter. Een onderzoek naar de externe veiligheid is daarom niet vereist.

⁴ Royal Haskoning (2008), Externe veiligheidstoetsing Bestemmingsplan Stationsplein. Projectnummer: 9S8046, 30 januari 2008.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Binnen de gemeente vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (Hengelo-Oldenzaal-Duitse grens) plaats. De spoorlijn ligt op circa 2,5 km ten zuiden van het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft vanwege de tussenliggende afstand geen invloed op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

Overige objecten

Ten zuiden van het plangebied ligt op ruim 30 m afstand een regelstation. Dit object heeft ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden in hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

3.3.2 Waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven: geen kwantitatieve afwenteling, geen kwalitatieve afwenteling, geen verspilling van water, lokale benutting, water als ordenend principe en samenwerking en afstemming, goede communicatie. Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. In het eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zo veel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het waterplan vormt

geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Met het voorgenomen plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Afvalwater wordt afgevoerd via het riool. Met betrekking tot het aspect water zijn daarnaast geen specifieke maatregelen nodig (zie ook onderstaande watertoets)

3.3.3 Watertoets

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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. 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 concept 27 waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). De digitale watertoets is ingevuld op 10 juni 2016. Op basis van deze toets kan de korte procedure worden gevolgd. Dit houdt in dat de standaard waterparagraaf moet worden toegepast. Het toetsresultaat en de standaard waterparagraaf zijn tevens opgenomen in de bijlagen.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten.

3.4.2 Onderzoek

De opstallen in het plangebied zijn reeds gesloopt en het groen is geamoveerd. Het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek is daarmee niet meer noodzakelijk.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het - aan het einde van de 8^e eeuw gestichte - Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied, vanwege de lage archeologische verwachting, geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Daarnaast herbergt het plangebied en omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen beperkingen oplegt aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Een belangrijk doel van het gemeentelijk Mobiliteitsplan is het creëren van een veilige woon- en leefomgeving in relatie tot verkeer- en vervoersactiviteiten. Om die reden moeten ook de gevolgen op de verkeersafwikkeling als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden getoetst.

Het plangebied wordt net als in de huidige situatie ontsloten op de Brem. De capaciteit van deze weg is voldoende om het geringe extra verkeer als gevolg van de planvorming op te vangen.

3.6.2 Parkeren

Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein moeten plaatsvinden. Voor woningen hanteert de gemeente een norm van 1,7 parkeerplaats per woning. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt uitgevoerd voor bezoekersparkeren. Dit betekent dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en dat in de openbare ruimte twee parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

De parkeernorm is ook vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Hier wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aan getoetst, waardoor voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld.
Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, alsmede het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal.

De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen behorende bij hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in de vorm van erkers behorende bij de hiervoor genoemde hoofdgebouwen. De oppervlakte van erkers telt mee voor de oppervlakte van toegestane gebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Een ontheffingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het realiseren van erkers met afwijkende afmetingen dan op grond van de regels is toegestaan, mits dit noodzakelijk is krachtens de redelijke eisen van welstand.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, alsmede voor aan huis verbonden beroepen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen gesitueerd te worden binnen het bouwvlak, terwijl aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De maximum oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 5 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan onder andere worden verleend ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die is opgenomen als bijlage bij de regels, of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is.

Daarnaast kan een omgevingsvergunning ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend voor het bouwen van een dakopbouw tot een goothoogte van maximaal 7.70 meter, het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

5.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen plan past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 3). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken omtrent planschade en kostenverhaal opgenomen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens het vooroverleg met de provincie Overijssel heeft de provincie aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling. Het waterschap is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets, hier zijn verder geen bijzonderheden uitgekomen. De ontwikkelaar heeft tijdens de planvorming overleg gehad met de direct omwonenden. Deze hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan en dit bestemmingsplan dat het bouwplan mogelijk moet maken. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn ook geen zienswijzen ingediend.