

Bestemmingsplan “Ootmarsumsedijk-N343”

Gemeente Oldenzaal

Vastgesteld



Projectnummer 2016.0200

Project Ootmarsumsedijk-N343

Opdrachtgever Dhr. A. Letteboer

IMRO-idn NL.IMRO.0173.BP09035-va01

Datum 28 september 2017

Projectteam Lycens Niels van Benthem, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
3. PLANBESCHRIJVING	10
4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	11
4.2 Opzet van het plan	11
4.2 Wijze van bestemmen	13
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	16
5.1 Beleid	16
5.2 Milieu	32
5.3 Water	39
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	42
5.5 Ecologie	43
5.6 Besluit milieueffectrapportage	46
5.7 Verkeer en parkeren	47
5.8 Economische uitvoerbaarheid	48
6. PROCEDURE	50
6.1 Vooroverleg	50
6.2 Inspraak	50
6.3 Vaststellingsprocedure	50
6.4 Beroep	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	53
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	54
Bijlage 3 Onderzoek buisleidingen (externe veiligheid)	55
Bijlage 4 Standaard waterparagraaf	56

I. INLEIDING

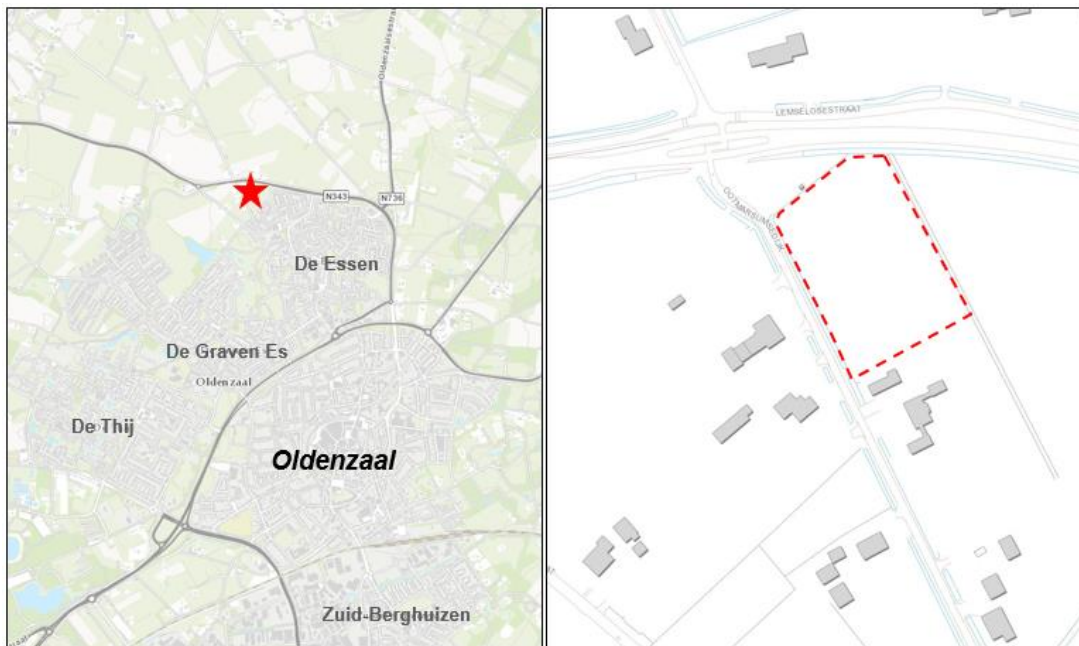
I.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren op een onbebouwd perceel aan de Ootmarsumsedijk te Oldenzaal. Het perceel maakt onderdeel uit van een gebied dat op basis van de “Structuurvisie Oldenzaal” is aangewezen als een gebied dat bij uitstek geschikt is voor wonen in het landschap. Middels de visie “Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen” is nadere invulling gegeven aan dit wonen in het landschap en zijn enkele aanvullende criteria gesteld. Het voornemen van initiatiefnemer is getoetst aan de voornoemde beleidsdocumenten en op 1 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze woningbouwontwikkeling.

Omdat de woningbouwontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ootmarsumsedijk ong. te Oldenzaal. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 7486 en 7487. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door opgaand groen en de Lemselosestraat (N343). De oostelijke grens wordt gevormd door een kavelsloot, ten zuiden grenst het plangebied aan een bestaand woonperceel en de Ootmarsumsedijk vormt de westelijke grens van het plangebied. In afbeelding 1.1. wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan “De Essen”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 30 mei 2011. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast is het plangebied deels gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Agrarisch' is onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen ter bescherming van de onder de Ootmarsdijk aanwezige hogedruk aardgasleiding. De leiding zelf is niet gelegen binnen het plangebied, de belemmerende zone van deze leiding is echter wel voor een beperkt deel gelegen over de gronden die tot het plangebied worden gerekend.

Zoals uit paragraaf 5.2.5 zal blijken vormt de betreffende leiding geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van een vrijstaande woning niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ootmarsumsedijk-N343' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NLIMRO.0173.BP09035);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke situatie in en om het plangebied omschreven waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt beschreven. 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. Ingegaan wordt op het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast worden de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water in dit hoofdstuk beschreven en wordt toegelicht waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Tot slot wordt in dit hoofdstuk ook nog ingegaan op de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

De Ootmarsumsedijk betreft een weg die al in het jaar 1648¹ aanwezig is. Rond die tijd was er langs de weg nog geen sprake van bebouwing. De eerste bebouwing langs de Ootmarsumsedijk is tussen 1900 en 1950 gerealiseerd in de vorm van een op zichzelf staand boerderijtje. De woonwijk De Essen, de woonwijk waartoe het plangebied gerekend kan worden, is hoofdzakelijk in de jaren '70 en '80 tot ontwikkeling gekomen. De laatste uitbreiding van de woonwijk heeft in de jaren '90 vorm gekregen, dit betreft een uitbreiding van de wijk langs de Ootmarsumsedijk.

De laatste jaren zijn er langs de Ootmarsumsedijk al drie vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd, dit vanuit het principe van landschappelijk wonen. Twee van deze woonkavels zijn gelegen tegenover het plangebied, één woonkavel grenst direct aan de zuidelijke grens van het plangebied. Kenmerkend voor het deel van de Ootmarsumsedijk ter hoogte van de genoemde kavels en het plangebied zijn de eiken die de Ootmarsumsedijk begeleiden. De ten noorden van het plangebied lopende Lemselsestraat (N343) vormt als het ware de barrière tussen de wijk De Essen met haar groene uitlopers en het achterliggende buitengebied.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van het plangebied en de directe omgeving. De hiervoor genoemde woonkavels en de kenmerkende eikenrij zijn duidelijk zichtbaar op deze luchtfoto.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

¹ Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Overijssel

Zoals blijkt uit de luchtfoto in afbeelding 2.1 is het plangebied in de huidige situatie onbebouwd. Het plangebied is de laatste jaren hoofdzakelijk in gebruik geweest als kweekgrond voor onder andere taxus. In afbeelding 2.2 zijn enkele foto's opgenomen die een beeld geven van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Aanzichten plangebied (Bron: Google Streetview)

3. PLANBESCHRIJVING

Een concreet bouwplan voor de woning is momenteel nog niet voorhanden. Op basis van dit bestemmingsplan krijgt het nieuwe woonperceel, de bestemming 'Wonen - Erfwonen', een minimale kavelbreedte van 50 meter en een kavelgrootte van circa 2.750 m². Dit woonperceel bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied, het noordelijk deel wordt ingericht als weide met aan de noord en oostzijde een houtsingel. Ter plaatse van de noordelijke houtsingel is tevens een informeel wandelpad voorzien als toekomstig onderdeel van een uitloopegebied. De weide en het woonperceel bevinden zich als het ware in een groen kamer doordat het perceel wordt ingesloten door het bosperceel ten noorden van het plangebied en een forse nieuw aan te leggen houtsingel langs de oostelijke perceelsgrens.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen - Erfwonen' is zo gelegd dat de nieuwe woning niet met de voorgevel voor de rooilijn van de woning aan de Ootmarsumsedijk 24 gebouwd kan worden. Op deze wijze wordt de bebouwingslijn langs de Ootmarsumsedijk gerespecteerd. De goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter bedragen, de bouwhoogte maximaal 10 meter. Bijgebouwen mogen uitsluiten worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - I'. Deze aanduiding is zo gelegd dat bijgebouwen niet opgericht kunnen worden voor de voorgevel zodat sprake blijft van een eenduidige erfopbouw met het meest prominente gebouw, de woning, op het voorerf en overige gebouwen daarachter. Qua vormgeving, materiaalgebruik en architectuur is de gemeentelijke welstandsnota leidend. Het concrete bouwplan zal te zijner tijd getoetst worden door de Stadsbouwmeester.

Onderdeel van de ontwikkeling betreft tevens een landschappelijke investering in de vorm van de aanleg van een forse houtsingel van minimaal 5 meter breed langs de gehele noordelijke en oostelijke perceelsgrens. Qua beplanting wordt in deze singel uitsluitend gebruik gemaakt van inheemse soorten als Aalbes, Amandelwilg, Beuk, Hazelaar, Taxus, Hulst, Zoete kers, Meidoorn, et cetera. De plantsoorten zijn uitgekozen op basis van nut als drachtplant voor bijen en vlinders en als voedselbron voor vogels. Tevens is er gekeken naar de uiteindelijke groeihoogte van de bomen om schaduwval op naast gelegen weiland te beperken waardoor het gras bij de burens niet te veel in groei geremd wordt. De houtsingel heeft tot doel om het woonperceel landschappelijk in te passen in de omgeving. Om te verzekeren dat de houtsingel wordt aangelegd is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, deze verplichting verplicht initiatiefnemer om de houtsingel aan te leggen.

Naast de realisatie van de houtsingel biedt initiatiefnemer op eigen grond ruimte voor de aanleg van een informeel wandelpad. Dit wandelpad vloeit voort uit de visie "Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen", de locatie van dit wandelpad wordt ook weergegeven op het visiebeeld uit deze uitwerking (zie paragraaf 5.1.4.3), en het daarin opgenomen concept landschappelijk wonen. Vanuit de gemeente is het een wens om een wandelpad te realiseren welke loopt vanuit de wijk de Graven Es door het landelijk gebied naar de wijk de Essen. Initiatiefnemer heeft zich bereid verklaart om toe te staan dat dit wandelpad wordt gerealiseerd over bij initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden.

4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.2 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

4.1.2 Planmethodiek

4.1.2.1 Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

4.1.2.2 Inleidende regels

- Begrippen (Artikel I):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

4.1.2.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing)*: op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming;
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing)*: in dit lid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 4.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

4.1.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7):

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8):

In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)

In dit artikel zijn regels in verband met de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10):

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11):

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

- Overige regels (Artikel 12):

In deze regel is -samengevat- bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken van dit bestemmingsplan voldaan dient te worden aan de richtlijnen van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 312, oktober 2012).

4.1.2.5 Overgangs- 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 onder welke titel het plan bekend staat.

4.2 Wijze van bestemmen

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.

Agrarisch (Artikel 3)

Functie

De weide ten noorden van het woonperceel is bestemd als 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex) en fiets- en voetpaden.

Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter toegestaan.

Groen (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' in elk geval een houtsingel is toegestaan, fiets- en voetpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ten aanzien van de houtsingel wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Wonen - Erfwonen' een verplichting is opgenomen die voorziet in de aanleg en instandhouding van de houtsingel.

Bouwregels

Gebouwen zijn binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 1,5 meter.

Wonen - Erfwonen (Artikel 5)

Functie

Voor het landschappelijk wonen wordt in de gemeente Oldenzaal veelal de bestemming 'Wonen - Erfwonen' gehanteerd. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wonen, waaronder begrepen de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en breakfast met een oppervlakte van 50 m² per woning, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en verhardingen.

Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf of inwoning. Het exploiteren van een aan huis verbonden bedrijf is wel gebonden aan enkele nadere, binnen de afwijkingsbevoegdheid weergegeven, voorwaarden.

Binnen deze bestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van een houtsingel. Het inrichtingsplan met beplantingsplan is hierbij als bijlage opgenomen in de regels. Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting is de aanleg en instandhouding van de houtsingel verzekerd.

Bouwregels

Qua bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat woningen, er wordt maximaal één woning toegestaan, binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning wordt weergegeven op de verbeelding. De dakhelling van de woning dient minimaal 25 graden en maximaal 50 graden te bedragen.

Met de bouwregels voor bijgebouwen is onder meer vastgelegd dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - I'. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 200 m² bedragen. De dakhelling is overeenkomstig de toegestane minimale en maximale dakhelling voor de woning. De goothoogte dient minimaal 3 meter te bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hierbij is qua maatvoering wel onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwen voor (het verlengde van) en achter (het verlengde van) de voorgevel en overige bouwwerken.

Leiding – Gas (Artikel 6)

Onder de Ootmarsumsedijk is een hogedruk aardgasleiding gelegen waarvan de beschermingszone reikt tot in het plangebied. Het deel van de beschermingszone van de leiding dat reikt tot in het plangebied is overeenkomstig het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Leiding – Gas'. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van een ondergrondse hoofdtransportgasleiding, het beheer en onderhoud van de leiding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

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 (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- 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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (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) Natuurnetwerk Nederland, 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.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer 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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 5.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 5.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Als hier geen sprake voor is dan hoeft ook niet getoetst te worden aan dit artikel en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1) volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 9 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aanvullend op het vorenstaande wordt ook verwezen naar een uitspraak van 24 december 2014 (201405237/1/R2). In deze uitspraak heeft de Raad van State –samengevat– geoordeeld dat een woningbouwontwikkeling van 8 woningen buiten de bebouwde kom ook niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van maximaal één vrijstaande woning, wordt geconcludeerd dat in dit geval dan ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling derhalve niet doorlopen te worden.

5.1.2 Provinciaal beleid

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van een evaluatie is op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening vastgesteld die op 1 september 2013 in werking is getreden.

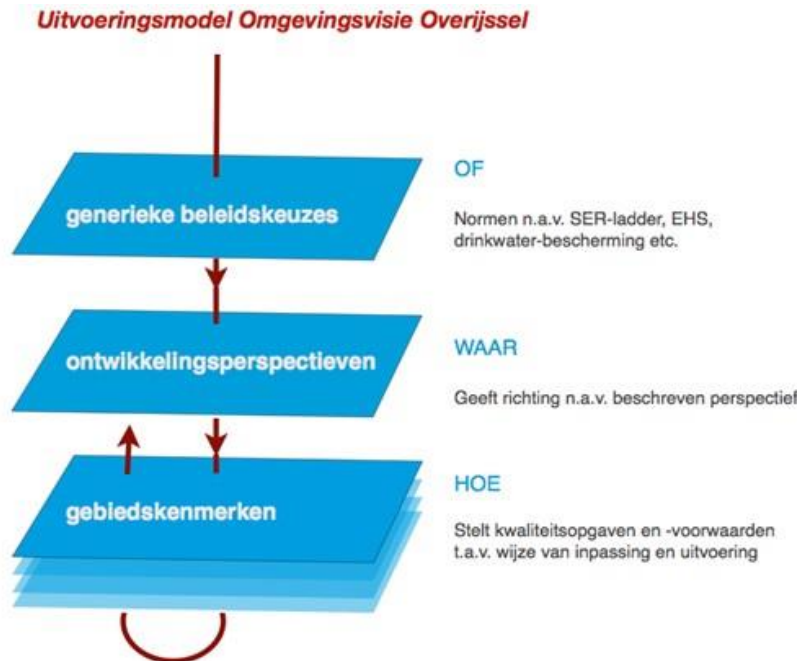
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 5.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

5.1.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, 2.2.2, 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wordt in 5.1.2.7 nader ingegaan. De overige hiervoor genoemde artikelen worden hierna behandeld.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gronden in het plangebied betreffen geen primair landelijk gebied maar een overgangsgebied op basis van de ontwikkelingsperspectieven (geplande woonwijk). Zoals in hoofdstuk 3 al beschreven wordt binnen het plangebied voorzien in het principe landschappelijk wonen. Voor het landschappelijk wonen geldend onder meer de volgende criteria:

- indeling in groene kamers van 1-2 hectare;
- maximale woningdichtheid van 1,75 woningen per hectare;
- een minimale kavelgrootte van 2.000 m² en een minimale kavelbreedte van 50 meter.

Het landschappelijk wonen vormt in dit geval de opgave als bedoeld in artikel 2.1.3, 2^e bullet van de Omgevingsverordening Overijssel.

In het bestaand stedelijk gebied zijn locaties aanwezig, of geschikt te maken, waar voorzien kan worden in een woonkavel met een minimale oppervlakte van 2.000 m². Aan de voorwaarde ten aanzien van de indeling in een groene kamer van 1 tot 2 hectare (binnen één groene kamer kunnen meerdere woningen aanwezig zijn) en de maximale woningdichtheid kan binnen het bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs niet voldaan worden. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er voor de opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is. Gelet op het bepaalde in artikel 2.1.3, en het feit dat geen sprake is van een primair landelijk gebied maar van een overgangsgebied, is hiermee voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 - Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

1. Onderdeel van de ontwikkeling betreft de aanleg van een forse houtsingel langs de oostelijke perceelsgrens. De houtsingel krijgt een breedte van minimaal 5 meter en wordt aangelegd over een lengte van circa 85 meter. Door de aanleg van een houtsingel wordt de woning als het ware ingepast in een 'groene kamer'. Naast de aanleg van de houtsingel biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om op zijn gronden, in het kader van de visie "Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen", een openbaar wandelpad aan te leggen. Er is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Uit paragraaf 5.1.2.6 blijkt dat bij de ruimtelijke inpassing de gebiedskenmerken leidend zijn geweest.
3. Uit paragraaf 5.1.2.5 blijkt dat de woningbouwontwikkeling past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. 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.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 5.1.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Oldenzaal. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Oldenzaal doorvertaald naar haar eigen woonvisie (zie 5.1.4.2). De bouw van maximaal één vrijstaande woning binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3. Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.5. Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

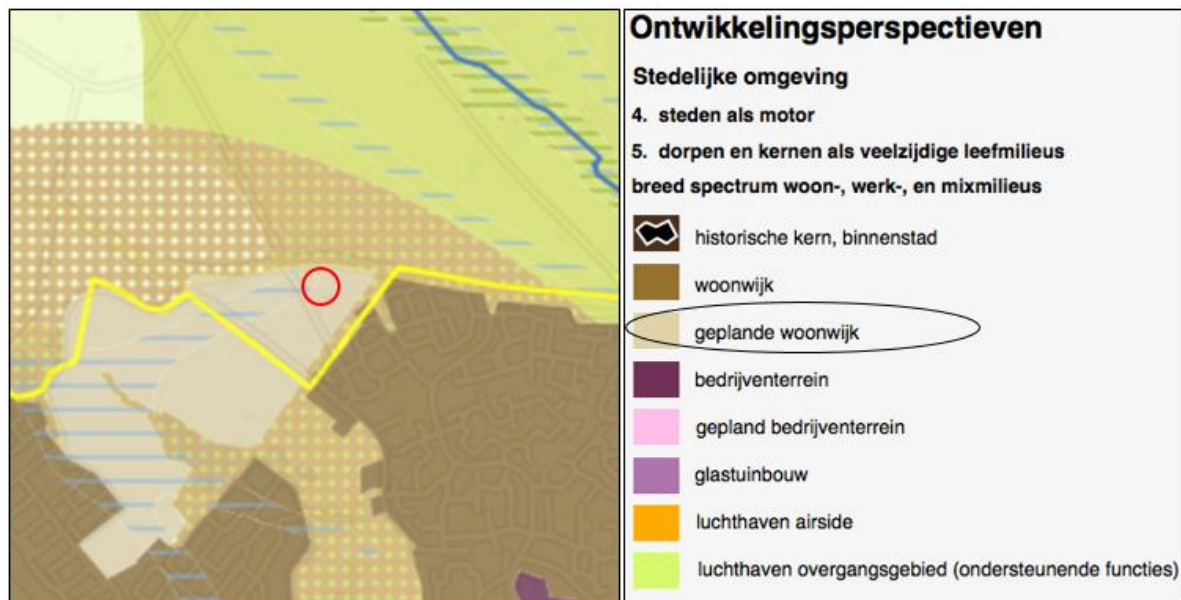
Het plangebied bevindt zich voor een beperkt deel binnen het intrekgebied Weerselo. Aan het bepaalde in artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel is voldaan door in artikel 7 aanduidingsregels op te nemen die strekken tot de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

Uit de toelichting bij de Omgevingsverordening Overijssel blijkt dat in intrekgebieden onder niet-risicovolle functies in elk geval worden begrepen projecten van minder dan 100 woningen. Gelet hierop wordt tevens aan het bepaalde in de artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel voldaan.

5.1.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: geplande woonwijk'. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

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.

Doorwerking plangebied

Zoals is gebleken uit 5.1.2.4 voldoet het voorliggend bestemmingsplan aan artikel 2.1.3 (SER-ladder) van de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toelichting of onderbouwing van dit artikel wordt korthedshalve verwezen naar 5.1.2.4. Zoals

verder zal blijken uit 5.1.4.2 is de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, passend binnen de gemeentelijke woonvisie en het daarin opgenomen woningbouwprogramma. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de bouw van maximaal één vrijstaande woning ook in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief 'Geplande woonwijk'.

5.1.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur-, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

1. Natuurlijke laag

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

Dekzandvlakte en ruggen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

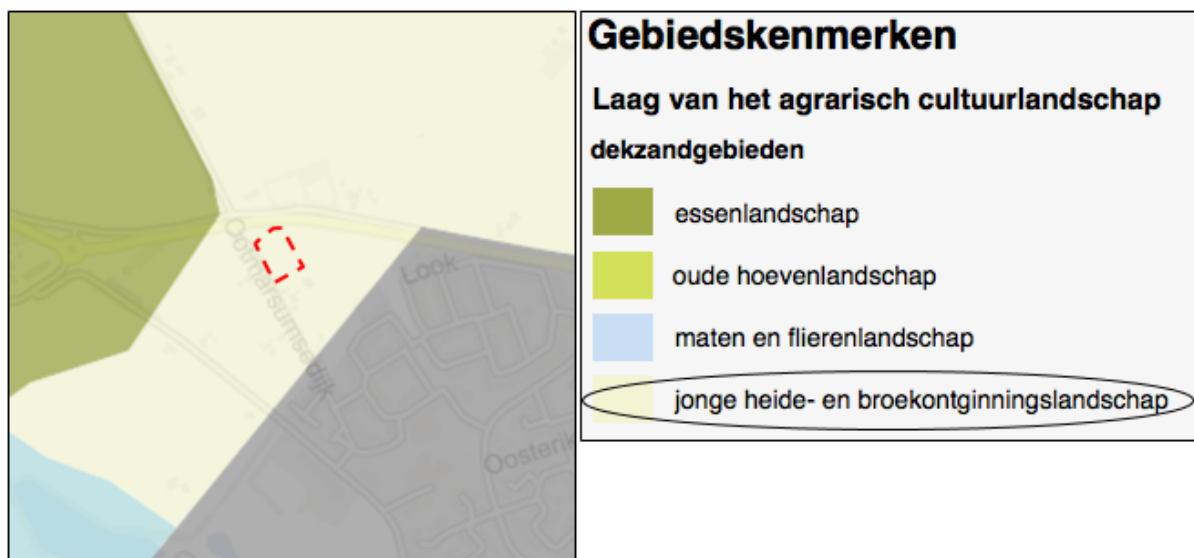
Doorwerking plangebied

Van de van oorsprong aanwezige natuurlijke laag is in het plangebied geen spoor meer zichtbaar. De gronden zijn in het verleden in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Met de ontwikkeling wordt wel ingezet op een versterking van het cultuurlandschap en het meer zichtbaar en beleefbaar maken van het landschap door de mogelijkheid te bieden tot de aanleg van een wandelpad op gronden van initiatiefnemer.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is dan ook bij uitstek een gebruikslandschap. Het is de inzet alle ontwikkelingen (agrari-sche bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt moet investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot. Behoud en ontwikkeling van duurzame landbouw voor een gezond bodem- en watermilieu in een vitaal en aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Zoals blijkt uit afbeelding 5.5 is het plangebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als 'jonge heide en broekontginningslandschap'.



Afbeelding 5.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

longe 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 ge-weid 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. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden gro-tendeels in cultuur gebracht. 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.

Doorwerking plangebied

Met de aanleg van een nieuwe houtsingel langs de oostelijke perceelsgrens wordt de lineaire structuur van het landschap ver-sterkt en wordt een nieuwe 'groen kamer' gerealiseerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Een dergelijke landschappelijke investering past uitstekend binnen het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. _____ Stedelijke laag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. _____ Lust en Leisurelaag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

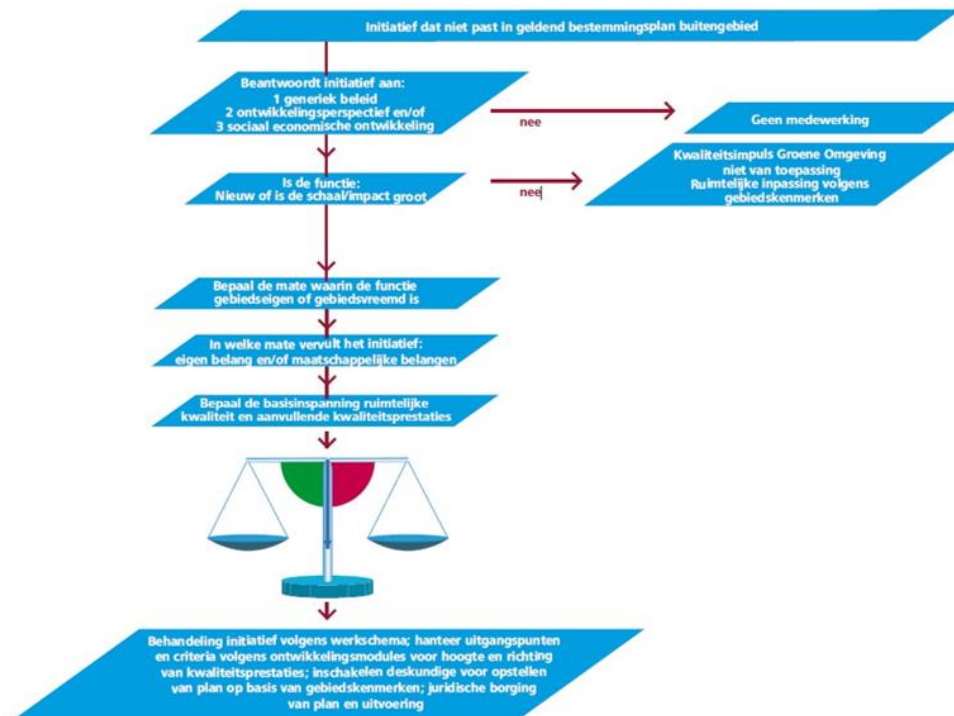
5.1.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk op-gaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en im-pact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvul-lende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

Middels het processchema in afbeelding 5.6 kan inzicht worden verkregen in de hoogte van de te leveren kwaliteitsprestaties (gebiedseigen/gebiedsvreemd; schaal/impact; eigen belang/ maatschappelijk belang).



Afbeelding 5.6: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Doorwerking plangebied

Generiek beleid, ontwikkelingsperspectief en/of sociaal economische ontwikkeling

Zoals gebleken uit 5.1.2.4 is het initiatief in overeenstemming met het generiek beleid. Eén van de basisprincipes van de provincie is dat er ruimte is voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Zoals blijkt uit het vorenstaande en de toelichting op artikel 2.1.5 is sprake van een ontwikkeling die passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en passend is binnen de ter plaatse geldende gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Schaal en impact

De omvang van de ontwikkeling op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing of situatie kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.

Het plangebied bevindt zich op relatief korte afstand van de woonwijk De Essen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving al woningen die zijn gebouwd op basis van het principe van landschappelijk wonen en vormt de Lemselsestraat als het

ware de barrière voor de stad Oldenzaal. Gelet hierop op de functies in de directe omgeving en het huidige gebruik van het plangebied wordt geconcludeerd dat sprake is van een ontwikkeling met een relatief beperkte schaal en impact.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals ook is gebleken uit 5.1.2.5 is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Geplande woonwijk'. Gelet hierop en gelet op de in de omgeving aanwezige functies dient dan ook te worden geconcludeerd dat sprake is van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De realisatie van de woning betreft een eigen belang, hier is geen maatschappelijk belang mee gediend. Initiatiefnemer biedt wel de mogelijkheid om op zijn gronden in het kader van de visie "Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen" een openbaar wandelpad aan te leggen. Dit wandelpad dient geen eigen belang en kan gezien worden als een bijdrage aan een maatschappelijk doel.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

Gelet op het feit dat de gronden in het plangebied op basis van het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief al zijn aangeduid als 'Geplande woonwijk', het plangebied gelegen is in de nabijheid van het bestaand bebouwd gebied en er sprake is van een gebiedseigen functie kan de aanvullende kwaliteitsprestatie beperkt blijven. De aanleg van de houtsingel ter hoogte van het woonperceel kan worden gezien als basisinspanning, middels dit deel van de houtsingel wordt het woonperceel immers landschappelijk ingepast. De aanleg van een houtsingel ter hoogte van de weide kan gezien worden als een aanvullende kwaliteitsprestatie. Ook de mogelijkheid die initiatiefnemer biedt om in het kader van de visie "Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen" op zijn gronden een openbaar wandelpad aan te leggen kan gezien worden als een aanvullende kwaliteitsprestatie.

5.1.2.8 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

5.1.3 Regionaal beleid

5.1.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Oldenzaal leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente	Netto woningvraag 2015-2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidingscapaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%

Tabel 5.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Oldenzaal 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent Oldenzaal een netto woningvraag van 1.010 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in Oldenzaal nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 500 woningen.

Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering met een maximum tussen de 60% en 90%, deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat Oldenzaal met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 52% van de woningvraag voor de komende 10 jaar.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oldenzaal hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. Zo is in de gemeentelijke woonvisie bepaald dat voor de resterende vraag van 500 woningen bestemmingsplannen hard worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de lokale vraag en initiatieven. Voor een nadere toelichting en toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt ook verwezen naar 5.1.4.2. Hier wordt geconcludeerd dat de bouw van één vrijstaande woning passend is binnen het RWP.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

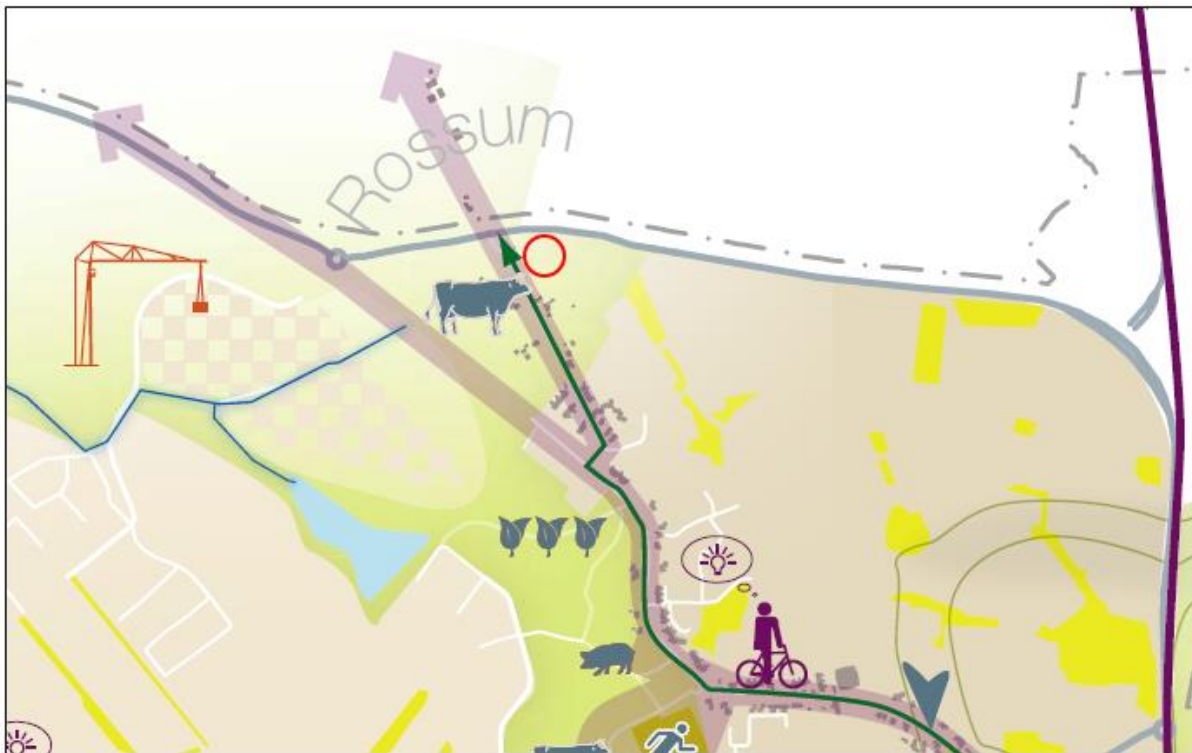
5.1.4.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming.

Met de vier strategische ingrepen: 1. Vergroten van stedelijk kerngebied, 2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal, 3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en 4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt.

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.7 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 5.7: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de strategische ingreep Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken van toepassing. Op deze strategische ingreep, voor zover relevant voor het plangebied, wordt hierna ingegaan.

Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

Oldenzaal zet in op een duurzame vernieuwing met groen wonen, sterke verbindingen en voorzieningen en unieke landschappen. Eén van de speerpunten betreft het versterken van het unieke karakter van de groene lobben: een park met bovenwijkse voorzieningen, een landelijk landschap als woonkwaliteit en een natuurlijke aansluiting op het omringende landschap.

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 ziet Oldenzaal als een belangrijke groene verbindingszone tussen binnenstad en buitengebied, begeleid door stadsboerderijen en recreatieve functies. Het gebied ten noorden van de Essen is bij uitstek geschikt voor wonen in het landschap.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in maximaal één nieuwe woning op een ruime kavel. De bouw van deze woning voldoet aan de principes van het wonen in het landschap en de daarvoor nader uitgewerkte visie "Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen" (zie 5.1.4.3). Gelet op het vorenstaande wordt derhalve geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de 'Structuurvisie Oldenzaal'.

5.1.4.2 Woonvisie Oldenzaal 2016 2020

Algemeen

Op 22 februari 2016 is de "Woonvisie Oldenzaal 2016-2020" vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal. De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar.

Programmeren

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken: bouwen op basis van Primos2013. De vraag in Oldenzaal is hoofdzakelijk lokaal. De helft van de beoogde toename van 1000 woningen tot 2025 is al belegd in harde bestemmingsplannen. Voor de andere helft (circa 500 woningen, zie ook 5.1.3.1) worden bestemmingsplannen hard gemaakt rekening houdend met de lokale vraag en initiatieven. Dit vindt vooral plaats op inbreidingslocaties / bestaand stedelijk gebied conform de ladder voor duurzame verstedelijking en aansluitend bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden.

Zowel in het centrum als in de woonwijken zijn diverse te ontwikkelen inbreidingslocaties. In de bijlage bij de woonvisie ("Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025") zijn deze benoemd en is per plan een indicatie gegeven van het woningaantal, de status van het bestemmingsplan en bij harde plannen de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen.

Gezien de marktsituatie en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie Oldenzaal de suggestie gedaan om tussen de Essen en de bergingsvijver (De Graven Es, gebied 11) een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze herprogrammering betekent minder woningen en sluit aan bij strategisch programmeren.

Conclusie

In het woningbouwprogramma voor de Essen, naast een tweetal specifiek genoemde locaties, zijn 10 woningen gereserveerd die gerealiseerd kunnen worden op diverse locaties. Het landschappelijk wonen maakt onderdeel uit van dit programma. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de bouw van één vrijstaande woning in het kader van het principe landschappelijk wonen, passend is binnen het in de woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

5.1.4.3 Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen

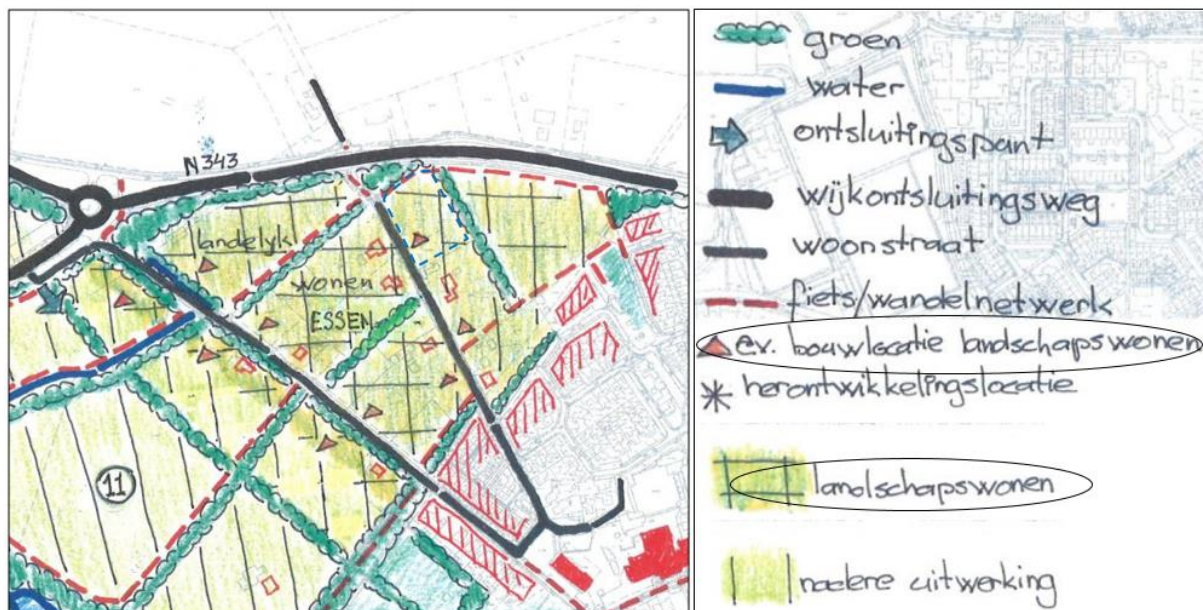
Uitgangspunten visie

Tussen De Graven Es en de Essen is het belangrijk de landelijke sfeer tot aan het stedelijk kerngebied door te trekken. Voor de geplande uitbreiding betekent dit dat er niet zomaar uitverkaveld kan worden, maar dat ingespeeld moet worden op de landschappelijke context. Er ligt hier een kans voor wonen in het landschap waarmee Oldenzaal weer een woonkwaliteit toevoegt aan haar bestaande wijken. Het coulisselandschap met bestaande en te versterken groenelementen is de basis voor de verdere invulling van het gebied (zie kaart analyse groenstructuren).

Landschappelijk wonen als nieuw concept

Gezien de marktsituatie op dit moment en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie de suggestie gedaan om hier een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstig woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijke scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Het gaat daarbij om Initiatieven voor kleinschalig groen wonen, landgoederen en buitenplaatsen. De particulieren zijn de trekkers, gemeente doet mee en laat los.

Onderdeel van de visie betreft een visiekaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in afbeelding 5.8.



Afbeelding 5.8: Uitsnede visiekaart Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en De Essen (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Landschappelijk wonen De Essen

Uitgangspunt is dat er in principe ruimte moet zijn voor het hobbymatig houden van grotere dieren bij een woonperceel. Om daarvoor voldoende te bieden hanteren we een dichtheid van maximaal 1,75 woningen per hectare met een minimale kavelgrootte van 2000 m². De minimale kavelgrootte sluit aan de grootte van de bestaande woonpercelen in het gebied (1700 tot 3000 m²). Uitgangspunt voor de benodigde oppervlakte voor een hobbymatig agrarisch woonperceel ligt tussen de 5700 en 8000m².

Het gebied tussen de Oude Oldenzaalsestraat en de Ootmarsumsedijk heeft een oppervlak van circa 5 hectare, wat neer komt op mogelijk 8 tot 9 (woon)kavels. Dit betekent een uitbreiding van 3-4 kavels ten opzichte van de huidige 5 kavels.

Het gebied ten oosten van de Ootmarsumsedijk is circa 3,5 hectare groot, wat dus neerkomt op 5 tot 6 (woon-)kavels. Dit betekent een mogelijke uitbreiding van 3-4 kavels ten opzichte van de huidige 2 kavels.

De volgende criteria worden daarbij gehanteerd voor het landschappelijk wonen:

- Indeling in kleinere groene kamers van 1-2 ha (zie visiekaart in afbeelding 5.8);
- Maximale dichtheid van 1,75 woningen per hectare;
- Minimale kavelgrootte 2000 m² en een minimale kavelbreedte van 50 meter;
- Bijdrage aan concept landschappelijk wonen via aandachtspunten als ontsluiting en oriëntatie op Oude Oldenzaalsestraat of Ootmarsumsedijk, kavelbreedte, fiets- en wandelroutes, groene elementen als houtwallen of eiken (bv via landschapsplan of advies ervenconsulent).

Conclusie

De woonkavel krijgt een minimale breedte van 50 meter en een oppervlakte van circa 2.750 m², er wordt derhalve voldaan aan de hiervoor genoemde oppervlakte-eis. Zoals blijkt uit de visiekaart in afbeelding 5.8 is binnen het plangebied een bouwlocatie aangewezen. Op deze aangewezen bouwlocatie wordt de woning gesitueerd. De maximale dichtheid van de woningen is al bepalend geweest voor het toewijzen van de bouwlocaties, hier wordt gelet op het vorenstaande ook aan voldaan. Voor wat betreft de bijdrage aan het concept landschappelijk wonen wordt verwezen naar hoofdstuk 3, hieruit blijkt dat in voldoende mate wordt bijgedragen aan het concept door de aanleg van een houtsingel en het bieden van de mogelijkheid tot de aanleg van een wandelpad op gronden van initiatiefnemer. Er wordt derhalve voldaan aan de criteria zoals die geformuleerd zijn voor het landschappelijk wonen.

5.1.4.4 Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

5.2 Milieu

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving 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. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.2.1 Milieuzonering

5.2.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur,

stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

5.2.1.2 Beoordeling

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

In de directe omgeving van het plangebied komen uitsluitend woningen voor. De dichtstbijzijnde andere functie dan 'wonen' betreft een sporthal gelegen op een afstand van ruim 300 meter. Gelet hierop wordt dan ook geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van milieuhinder van milieuhinderlijke functies.

5.2.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Algemeen

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 geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde of een hogere waarde te voldoen.

5.2.2.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Lemselsestraat (N343). Vanwege de ligging binnen een wettelijke geluidszone is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï² uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek en conclusie worden hierna beknopt weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

² Buijvoets Bouw- en geluidsadvies, Akoestisch onderzoek plan woning Ootmarsumsedijk te Oldenzaal, d.d. 26 oktober 2016

Resultaten/ conclusie akoestisch onderzoek

De maximale geluidbelasting L_{DEN} op de geplande woning, t.g.v. de N-343, bedraagt 50 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Afwijken van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard. Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen vanuit financieel, civieltechnisch en landschappelijk oogpunt niet mogelijk/ gewenst zijn. Er wordt derhalve een hogere waarde verleend voor 50 dB.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is dan ook gelegen buiten de wettelijke geluidszone van deze spoorlijn waardoor een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde. In paragraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid.

5.2.2.3 Conclusie

Er dient een hogere waarde verleend te worden voor 50 dB. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat een dergelijke hogere waarde niet verleend kan worden. De Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.2.3.2 Beoordeling

Lycens B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek³ verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

³ Lycens B.V., Verkennend bodemonderzoek Ootmarsumsedijk ong. te Oldenzaal, d.d. 4 oktober 2016

Verkennd bodemonderzoek

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt derhalve geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Resultaten grondwater

Chemisch-analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties aan barium en zink geen antropogene bron bekend is, zijn betreffende parameters vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusie verkennd bodemonderzoek

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennd bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

5.2.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² 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_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het '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.

5.2.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 1 nieuwe woning. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling van maximaal 1 woning zeker worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.5 Externe veiligheid

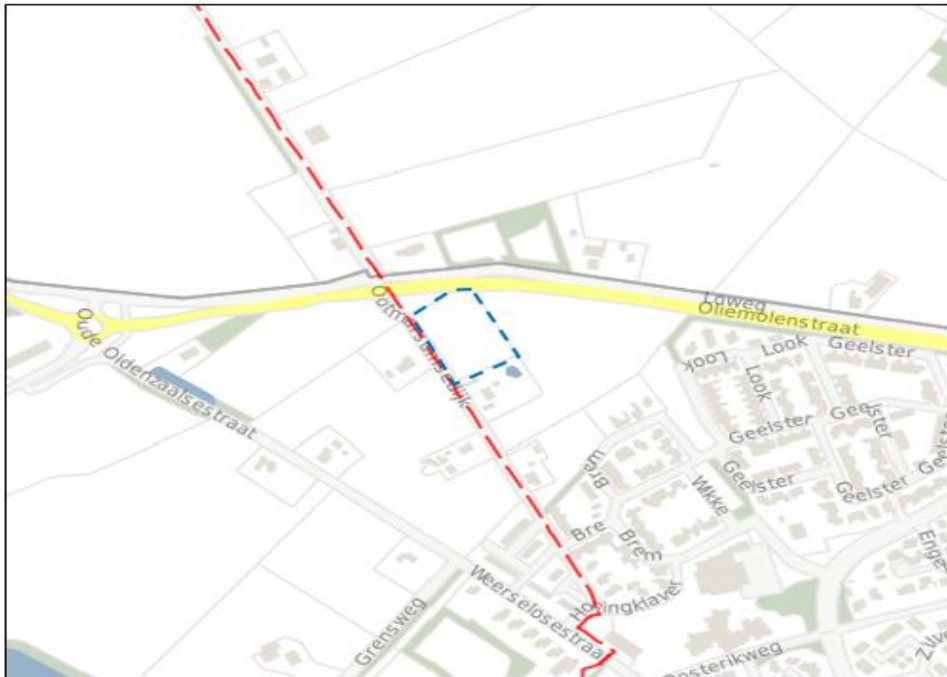
5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.2.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.9 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.9: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Zoals blijkt uit afbeelding 5.9 is onder de Ootmarsumsedijk een buisleiding voor het transport van gas aanwezig. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de leiding. In verband hiermee is met behulp van het rekenprogramma CAROLA de hoogte van het groepsrisico vóór en ná planrealisatie inzichtelijk gemaakt. Het onderzoeksrapport⁴ hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven.

Conclusie onderzoek

Uit de inventarisatie volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleiding N-528-2I-deel-I zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van andere buisleidingen.

⁴ Windmill, Beoordeling van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van een plan aan de Ootmarsumsedijk ong. te Oldenzaal, d.d. 10 juni 2016

Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt dat de planrealisatie voor de buisleiding N-528-21-deel-I geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

5.2.5.3 Conclusie

Het deel van de beschermingszone van de gasleiding dat reikt tot in het plangebied wordt overeenkomstig het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Leiding – Gas'. Hiermee is de bescherming en veiligstelling alsmede het woon- en leefklimaat van omwonenden verzekerd.

Gezien het vorenstaande de conclusie uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- 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.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.2.6.2 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van bijna 700 meter. Het betreft hier een grondgebonden veehouderij. Gelet op het feit dat het plangebied niet is gelegen binnen de bebouwde kom van Oldenzaal geldt hiervoor een afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Overige niet-grondgebonden veehouderijen zijn gelegen op aanzienlijk ruimere afstand, namelijk ruim 1,2 kilometer.

Gelet op de ruime afstand tot veehouderijen zal binnen het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden veehouderijen niet belemmerd door de woningbouwontwikkeling.

5.2.6.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Beleidskader

5.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

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

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

De gemeente Oldenzaal en het waterschap hebben op 24 april 2013 een overeenkomst over het beheer en onderhoud van wateren binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Deze overeenkomst betreft de overdracht van het beheer en onderhoud van de gemeente naar het waterschap van de waterlopen en vijvers die van directe invloed zijn op het bekensysteem. Vijvers en waterpartijen die geen invloed hebben op het bekensysteem blijven in beheer bij de gemeente.

5.3.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

5.3.3 Beoordeling

5.3.3.1 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is 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 van toepassing is. Dit houdt in dat doorgegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarden dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. De betreffende standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage⁵ bij deze toelichting.

De in de standaard waterparagraaf genoemde wateraspecten worden hierna weergegeven. Hierbij wordt, indien noodzakelijk, tevens aangegeven op welke wijze met de betreffende aspecten in het plangebied wordt omgegaan.

5.3.3.2 Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt waar mogelijk geïnfiltreerd.

Bij extreme regenval zal niet al het vallende hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd kunnen worden. Het overtollige hemelwater dat in deze gevallen niet in het plangebied geïnfiltreerd kan worden, kan worden afgevoerd naar de aanwezige perceel-sloten of het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

⁵ Waterschap Vechtstromen, Standaard waterparagraaf, d.d. 13 juni 2016

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

Zoals uit paragraaf 5.1.2.4 is gebleken betreft de bouw van een woning een niet-risicovolle functie en wordt voldaan aan de artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel met betrekking tot het intrekgebied.

5.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de als bijlage opgenomen standaard waterparagraaf geeft het waterschap een positief wateradvies.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relict(en) die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

5.4.1.2 Beoordeling

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een gematigde archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek is vereist.

De oppervlakte van de bodemingrepen waar met de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw(en) in wordt voorzien is aanzienlijk kleiner dan 2.500 m². Dit betekent dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.4.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden zoals bijvoorbeeld Rijks- of gemeentelijke monumenten. Zoals in hoofdstuk 2 al verwoordt betreft de Ootmarsumsedijk een historische weg die al in 1648 aanwezig was, deze weg wordt dan ook als zodanig weergegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart. De bouw van één extra woning doet geen afbreuk aan de weg of het historisch karakter van deze weg. Dit temeer omdat de weg niet behoort tot het plangebied en hier als gevolg van dit bestemmingsplan geen ingrepen voor de weg zijn gepland. Van een aantasting van cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

5.4.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt eveneens geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

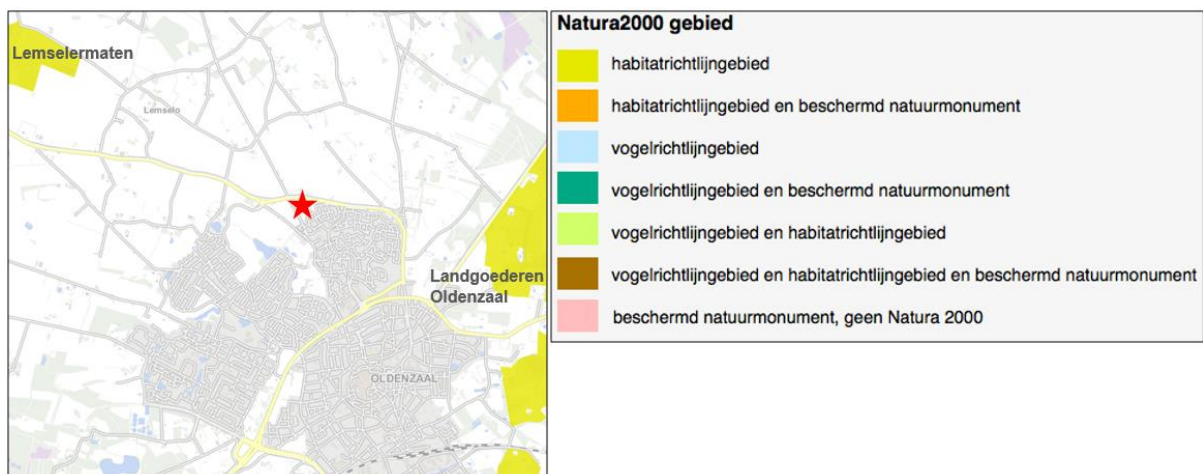
Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage I verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Landgoederen Oldenzaal, dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 1,9 kilometer van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Lemselermaten is gelegen op een afstand van ruim 2,6 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.10 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied weergegeven.

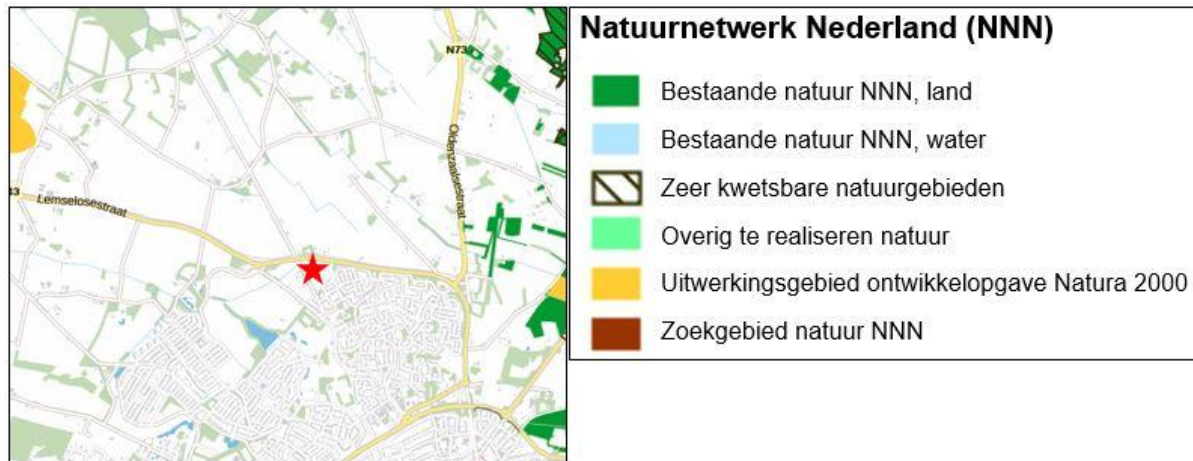


Afbeelding 5.10: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in-of direct naast een Natura2000-gebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Gelet op aard, de omvang en de afstand van de ontwikkeling tot Natura 2000-gebied, wordt geconcludeerd dat van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied geen sprake zal zijn.

5.5.2.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het NNN is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied. In afbeelding 5.11 wordt dit weer-gegeven.



Afbeelding 5.11: Ligging projectgebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling in of in de directe nabijheid van het NNN. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruime afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang).

5.5.2.3 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevol flora die wordt beschermd basis van Wnb. De binnen het plangebied aanwezige flora betreft hoofdzakelijk kweekgoed dat initiatiefnemer eerder heeft gepot. Dit kweekgoed is inmiddels deels verwijderd en zal binnen afzienbare tijd geheel verwijderd worden uit het plangebied.

Gelet op het gebruik van het plangebied en het binnen het plangebied aanwezige groen (kweekgoed) is het niet te verwachten dat sprake was of zal zijn van een geschikt leef- of verblijfsgebied voor beschermde fauna. Ook na het verwijderen van het nog aanwezige kweekgoed zal geen sprake zijn van een geschikt leef- of verblijfsgebied voor beschermde fauna.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dat Wnb voor wat betreft soortenbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid (Natuurnetwerk Nederland) voor wat betreft de planologische gebiedsbescherming vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.6.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

5.6.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, de bouw van maximaal 1 woning, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.6.2.2 *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.5.2.1 heeft dit bestemmingsplan geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het concreet begrensde NNN is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

5.6.2.3 *Milieugevolgen*

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.6.3 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 *Verkeer*

5.7.1.1 *Algemeen*

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeer kencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'buitengebied' en 'matig stedelijk'⁶.

5.7.1.2 Verkeersgeneratie

In de toekomstige situatie is sprake zijn van maximaal één vrijstaande woning. Qua verkeersgeneratie wordt bij een vrijstaande woning uitgegaan van een gemiddelde van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de huidige situatie is derhalve sprake van een toename van ruim 8 verkeersbewegingen per etmaal op de Ootmarsumsedijk. Een dergelijke beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig, veilig en snel worden verwerkt via de Ootmarsumsedijk. Vanuit verkeerskundig oogpunt leveren deze extra verkeerbewegingen geen belemmeringen op.

5.7.1.3 Ontsluiting

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt in de toekomstige situatie direct plaats op de Ootmarsumsedijk. Ter hoogte van het plangebied betreft de Ootmarsumsedijk voor autoverkeer een doodlopende straat. Het realiseren van een extra ontsluiting op deze weg levert, mede gelet op het beperkte aantal extra verkeersbewegingen, geen belemmeringen op.

Langzaam verkeer (fietser en voetgangers) kunnen via de Ootmarsumsedijk ontsluiten richting de wijk De Essen en het buitengebied.

5.7.2 Parkeren

Op basis van de in 5.7.1.1 genoemde uitgangspunten geldt, op basis van de eerder genoemde CROW-uitgave, voor een vrijstaande woning een parkeercijfer van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het nieuwe erf is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

5.8.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oldenzaal verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

⁶ Bron: CBS Statline

5.8.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Overijssel

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg besproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit bestemmingsplan.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft in de verkregen Standaard waterparagraaf, zie bijlage, aangegeven dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen en een positief wateradvies afgegeven.

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. Het plan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Onderzoek buisleidingen (externe veiligheid)

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf