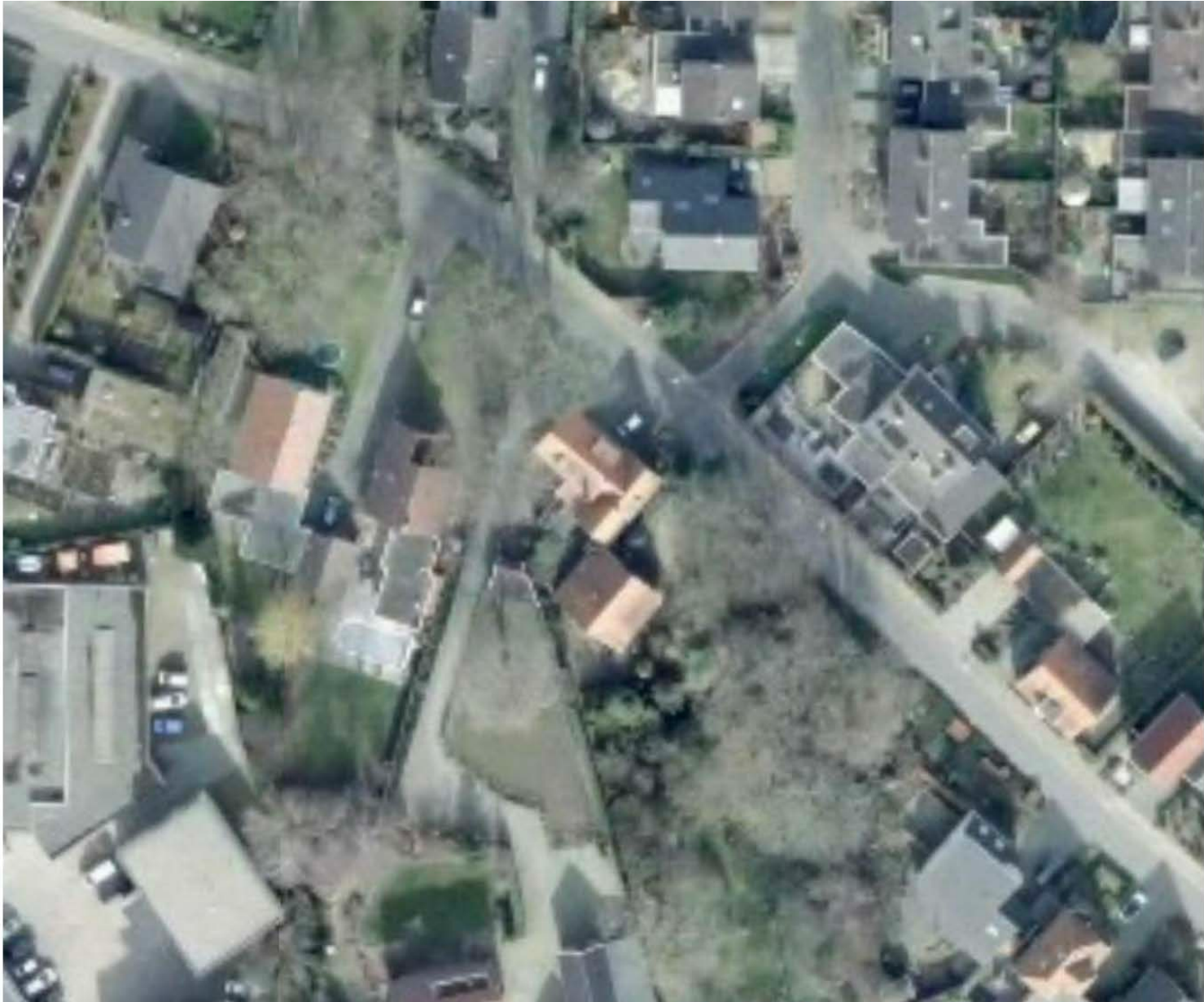




GEMEENTE OLDENZAAL

Bestemmingsplan Weerselosestraat 21-23

Juni 2018

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

'WEERSELOSESTRAAT 21-23'

Plantype: Bestemmingsplan
Plannaam: Weerselosestraat 21-23
IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP09036-va01
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2018



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE.....	8
2.1	RUIMTELIJK- FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	12
4.1	INLEIDING	12
4.2	OPZET VAN DE REGELS.....	12
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN	13
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
5.1	BELEID	15
5.2	MILIEU.....	25
5.3	WATER	31
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.5	ECOLOGIE	33
5.6	VERKEER EN PARKEREN.....	36
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE.....	37
6.1	INSPRAAK	37
6.2	OVERLEG	37
6.3	ZIENSWIJZEN	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	38	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK WEERSELOSESTRAAT 21.....	38
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK WEERSELOSESTRAAT 23.....	39
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	40
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

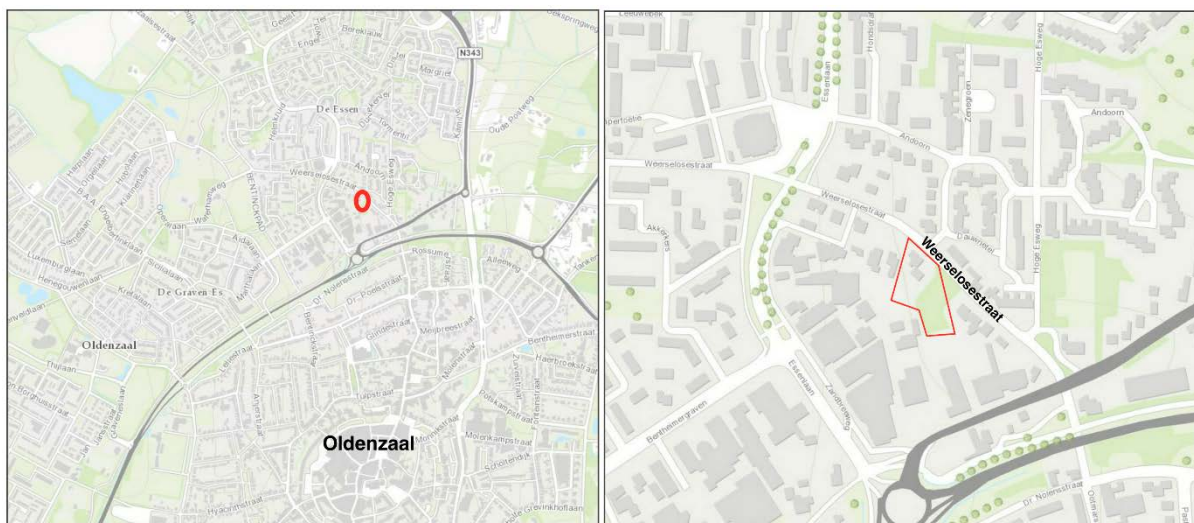
Het plangebied is gelegen aan de Weerselosestraat nummer 21 en nummer 23 in de kern Oldenzaal. Op de locatie bevinden zich in de huidige situatie twee woningen, in de vorm van een dubbel woonhuis, met bijgebouw. De woning aan de Weerselosestraat 21 is onbewoond en verkeert in een matige bouwkundige staat. Gelet op de bouwkundige staat van de woning is renovatie geen optie, waardoor het slopen van de woning en het realiseren van een nieuwe woning een logische stap is.

Gezien het een dubbelwoonhuis betreft, en de bewoners van de woning aan de Weerselosestraat 23 tevens de wens hebben om een nieuwe woning te realiseren, zijn initiatiefnemers voornemens de bebouwing te slopen en twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Aangezien de ontwikkeling van Weerselosestraat 21 niet in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwregels die volgens het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' ter plaatse gelden, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Oldenzaal heeft de keuze gemaakt om de ontwikkeling van Weerselosestraat 23, welke overigens niet in strijd is met het huidige bestemmingsplan, hierin mee te nemen.

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

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Weerselosestraat 21 en 23 in de stad Oldenzaal. De ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Oldenzaal en de directe omgeving wordt weergegeven op afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Weerselosestraat 21–23' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP09036-va01) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen'. Dit bestemmingsplan is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens heeft een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De tot 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten bedragen.

De tot 'Tuin' aanwezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' past de gewenste ontwikkeling van Weerselosestraat 21 niet binnen de bouwregels, aangezien de woning buiten het bouwvlak is gesitueerd. Daarnaast past deze ontwikkeling ter plaatse van de bestemming 'Tuin' eveneens niet binnen de gebruiks- en bouwregels. De gewenste ontwikkeling van Weerselosestraat 23 past echter wel binnen het geldende bestemmingsplan, maar is naar wens van de gemeente Oldenzaal meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in de gewenste juridische-planologische kaders om zodoende het voornemen, de ontwikkeling van Weerselosestraat 21 en 23, mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Oldenzaal, aan de Weerselosestraat. Het plangebied maakt onderdeel uit van het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein De Essen en woonwijk De Essen. De functionele structuur in de omgeving van het plangebied is hierdoor zeer divers. In de omgeving zijn woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren aanwezig. Op het bedrijventerrein is een variëteit aan bebouwing aanwezig, bestaande uit kleinschalige bedrijfspanden met daartussen enkele grootschaligere gebouwen. De bedrijven op het bedrijventerrein De Essen zijn divers, zowel in type als in omvang. Het merendeel van de bedrijven is te scharen onder milieucategorie 2 en 3 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook zijn er verscheidene vrijstaande (bedrijfs)woningen aanwezig.

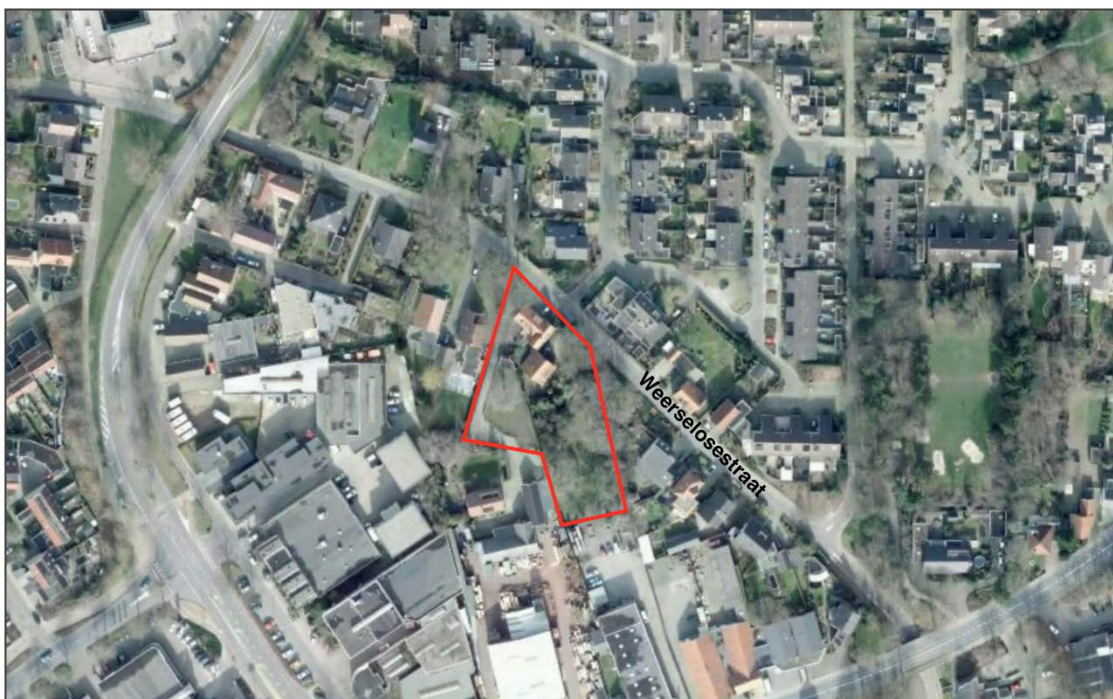
Woonwijk De Essen biedt voornamelijk ruimte aan grondgebonden woningen, meestal bestaande uit twee lagen met een kap. De woningen zijn in korte rijen en diverse blokken gegroepeerd. De meeste woningen zijn straatgericht, met uitbouwen voor de voordeur of schuurtjes in de voortuin.

2.2 Het plangebied

Het plangebied, nummers 21 en 23 aan de Weerselosestraat, staat kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 1136, 1344 (nummer 21) en 1135 (nummer 23). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woonperceel, namelijk Weerselosestraat 25, en de Weerselosestraat. Aan de oostzijde ligt, naast de Weerselosestraat, ook een bosperceel. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk een bedrijfsperceel en een woonperceel.

In het plangebied staat in de huidige situatie een dubbel woonhuis. Weerselosestraat 21 staat sinds eind jaren 80 leeg, is beperkt onderhouden en verkeert mede hierdoor in een matige bouwkundige staat. Daarnaast bevindt zich op de locatie, schuin linksachter het woonhuis vanaf de Weerselosestraat gezien, een bijgebouw. De overige gronden zijn in gebruik als tuin. Het plangebied wordt ontsloten middels twee in- en uitritten op de Weerselosestraat.

In afbeelding 2.1, 2.2 en 2.3 zijn (lucht)foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en omgeving (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.2: Foto's plangebied en bestaande woning Weerselosestraat 21 (Bron: Natuurbank Overijssel, 2017)



Afbeelding 2.3: Foto's bestaande woningen Weerselosestraat 21 (links) en Weerselosestraat 23 (rechts) (Bron: Google Street View, 2009)

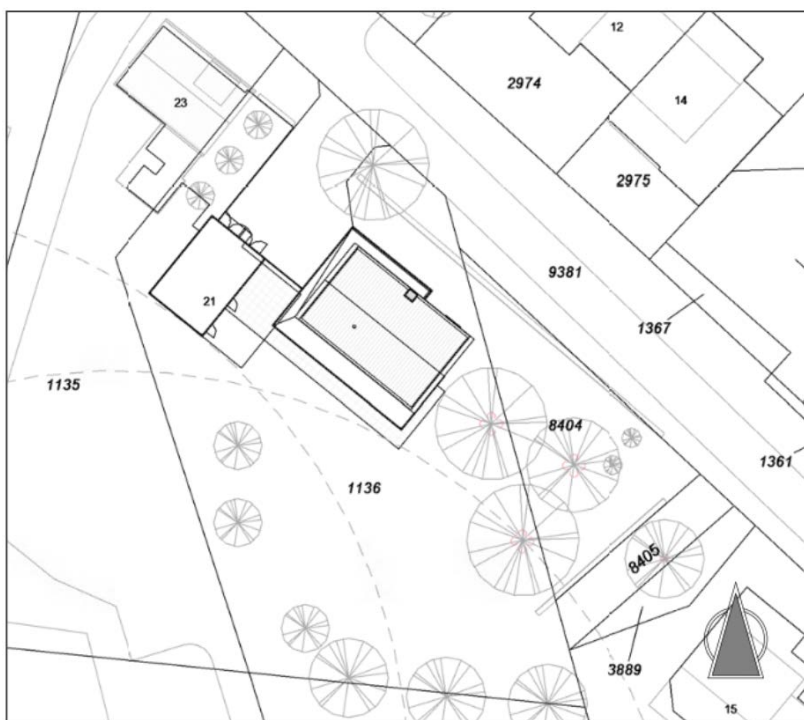
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

Zoals reeds beschreven in de aanleiding zijn initiatiefnemers voornemens om het dubbele woonhuis en het bijgebouw op de percelen aan de Weerselosestraat 21 en 23 te slopen. De wens is om op deze percelen twee nieuwe woningen met één bijgebouw te realiseren. De plannen worden in dit hoofdstuk per woning beschreven.

3.1.1 Plan Weerselosestraat 21

De wens is om de nieuwe woning ten zuidoosten van de bestaande woning te realiseren. De woning wordt vrijstaand gerealiseerd, bestaat uit twee lagen met kap en de voorgevel wordt gericht op de Weerselosestraat. Aan de noordwestzijde van de woning is een bijgebouw geprojecteerd. Het bebouwingsbeeld sluit in de toekomstige situatie aan op het bebouwingsbeeld van de woningen in de omgeving, namelijk straatgerichte en vrijstaande woningen. In afbeelding 3.1 is de situering van de nieuwe woning weergegeven. In afbeelding 3.2 is een impressietekening van de woning opgenomen.



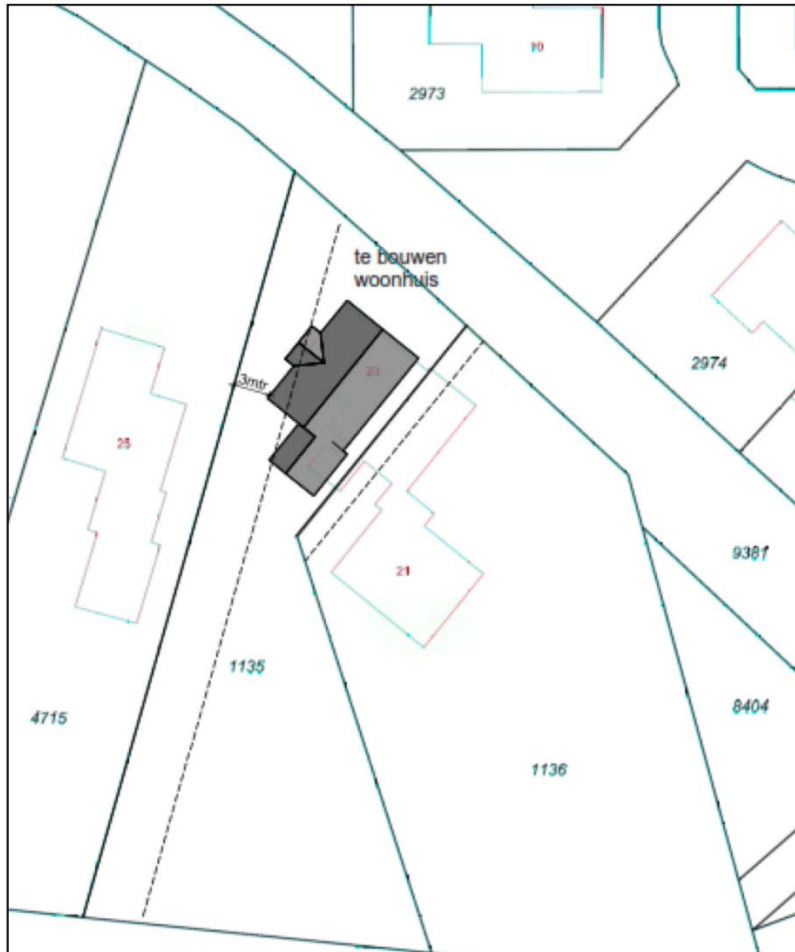
Afbeelding 3.1: Situatietekening toekomstige inrichting (Bron: Schipperdouwesarchitectuur)



Afbeelding 3.2: Impressietekening woning met bijgebouw (Bron: Schipperdouwesarchitectuur)

3.1.2 Plan Weerselosestraat 23

De wens is om de nieuwe woning op de locatie van de bestaande woning te realiseren. Deze woning wordt eveneens vrijstaand gerealiseerd, zal uit drie lagen met kap bestaan en de voorgevel zal gericht worden op de Weerselosestraat. Het bebouwingsbeeld sluit in de toekomstige situatie aan op het bebouwingsbeeld van de overige woningen aan de westelijke zijde van de Weerselosestraat, namelijk straatgerichte en vrijstaande woningen. In afbeelding 3.3 is de situering van de nieuwe woning weergegeven. In afbeelding 3.4 is een impressietekening van de woning opgenomen.



Afbeelding 3.3: Situatietekening toekomstige inrichting (Bron: Rikkerink Bouwdesign)



Afbeelding 3.4: Impressietekening woning (Bron: Rikkerink Bouwdesign)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

4.2.2 Inleidende regels

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

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

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bepalen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand en bebouwingspercentage zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In dit artikel wordt beschreven welk gebruik in strijd is met alle bestemmingen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze wijzigingsregels maken het mogelijk om de ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken te wijzigen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

4.3 Wijze van bestemmen

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen behorende bij hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in de vorm van erkers behorende bij de hiervoor genoemde hoofdgebouwen. De oppervlakte van erkers telt mee voor de oppervlakte van toegestane gebouwen binnen de bestemming 'Wonen'.

Wonen (Artikel 4)

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, alsmede voor aan huis verbonden beroepen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen gesitueerd te worden binnen het bouwvlak, terwijl aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten. De maximum oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. Verder is een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen.

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

Waarde – Archeologie (Artikel 5)

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Burgemeester en wethouders kunnen middels een afwijking gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is een omgevingsvergunning voor het afwijken niet vereist. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is bovendien een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

5.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen 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.

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

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

1. 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;
2. 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;
3. Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
4. Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het betreft een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

5.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt uit Afdelingsjurisprudentie dat de vraag, wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er geen sprake is van het toevoegen van woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

2. Ontwikkelingsperspectieven

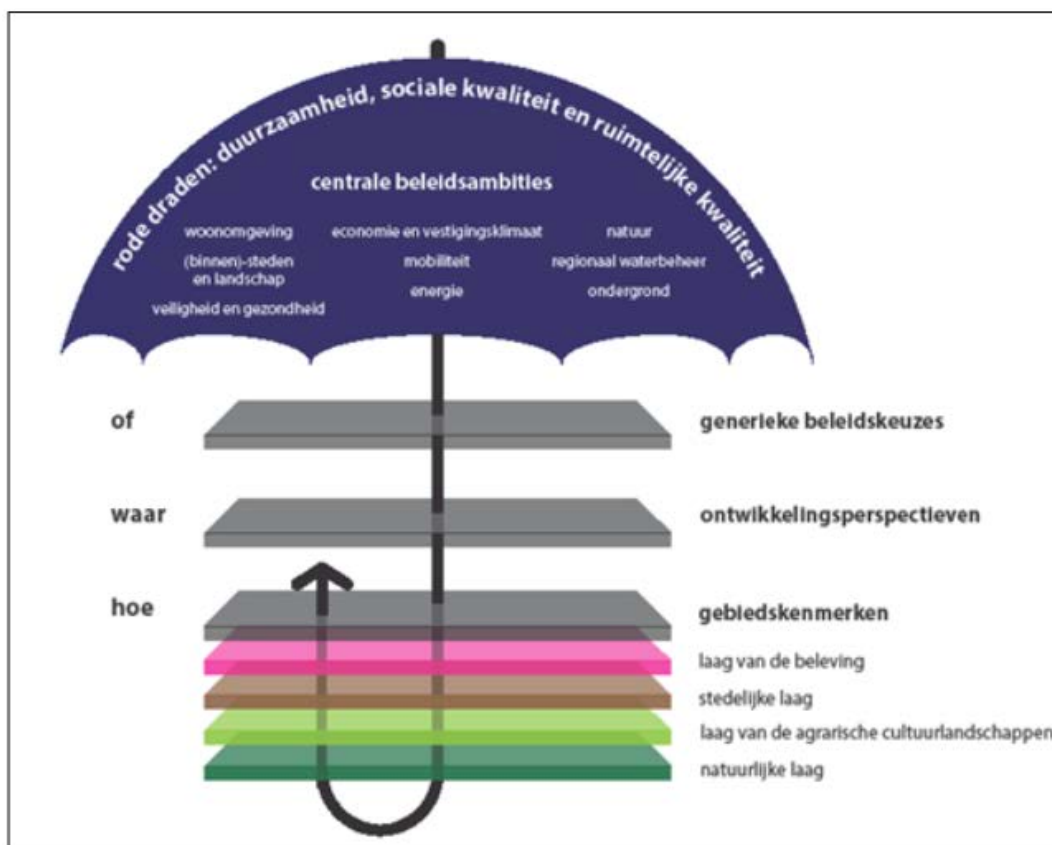
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3. Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

1. Generieke beleidskeuzes

In de beoordeling van de generieke beleidskeuzes is geconstateerd dat artikel 2.1.3 van toepassing is.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen 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.*

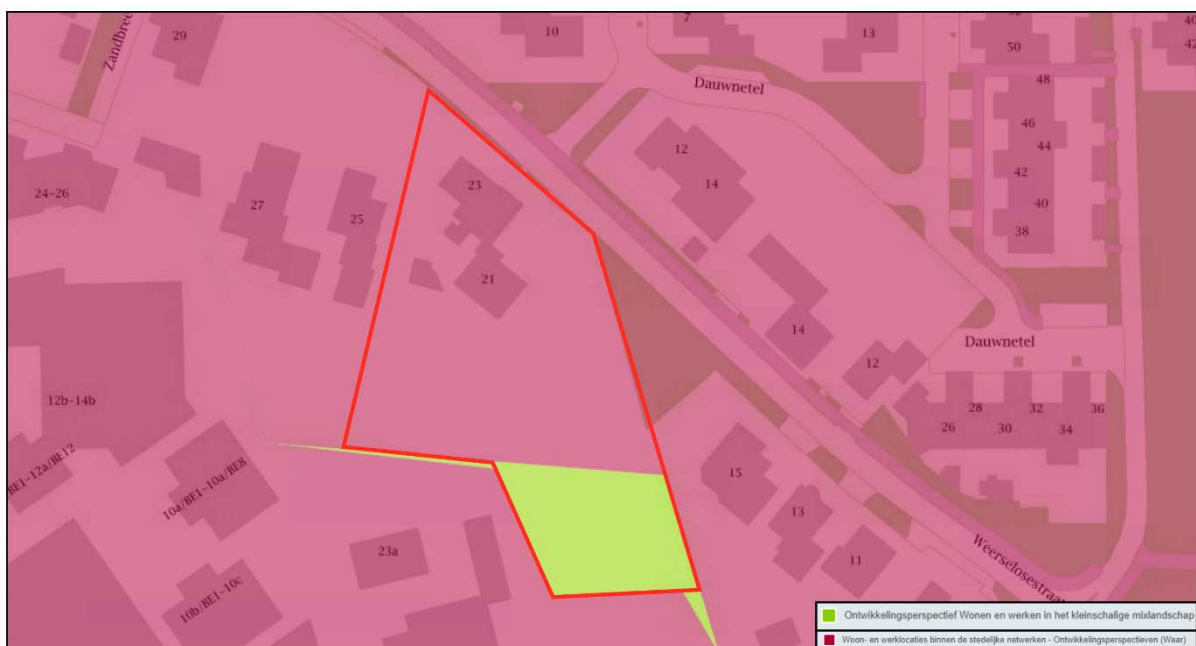
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In het voorliggende geval is binnen het plangebied sprake van het realiseren van vervangende woningen. Zoals hierna zal blijken, uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag', is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Door deze ontwikkeling zal geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvinden. Herbenutting van de bestaande bebouwing is redelijkerwijs geen optie en de gekozen locatie voor de vervangende nieuwbouw is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het plangebied de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

In het zuiden van het plangebied is dit perspectief van belang. Met name het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hier voorop, waarbij gericht wordt op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Ontwikkelingsmogelijkheden worden verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Ruimte wordt, tevens voor nieuwe functies, verdiend middels investering in kwaliteitsvoorwaarden.

'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Diverse woon- en werklocaties, elk met een eigen woon-, werk- of mixmilieu, bevinden zich rond binnensteden. Middels herstructurering en transformatie worden de locaties vitaal en aantrekkelijk gehouden, waardoor de diversiteit aan milieus wordt versterkt, bijgedragen kan worden aan de energietransitie en geanticipeerd kan worden op klimaatverandering.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

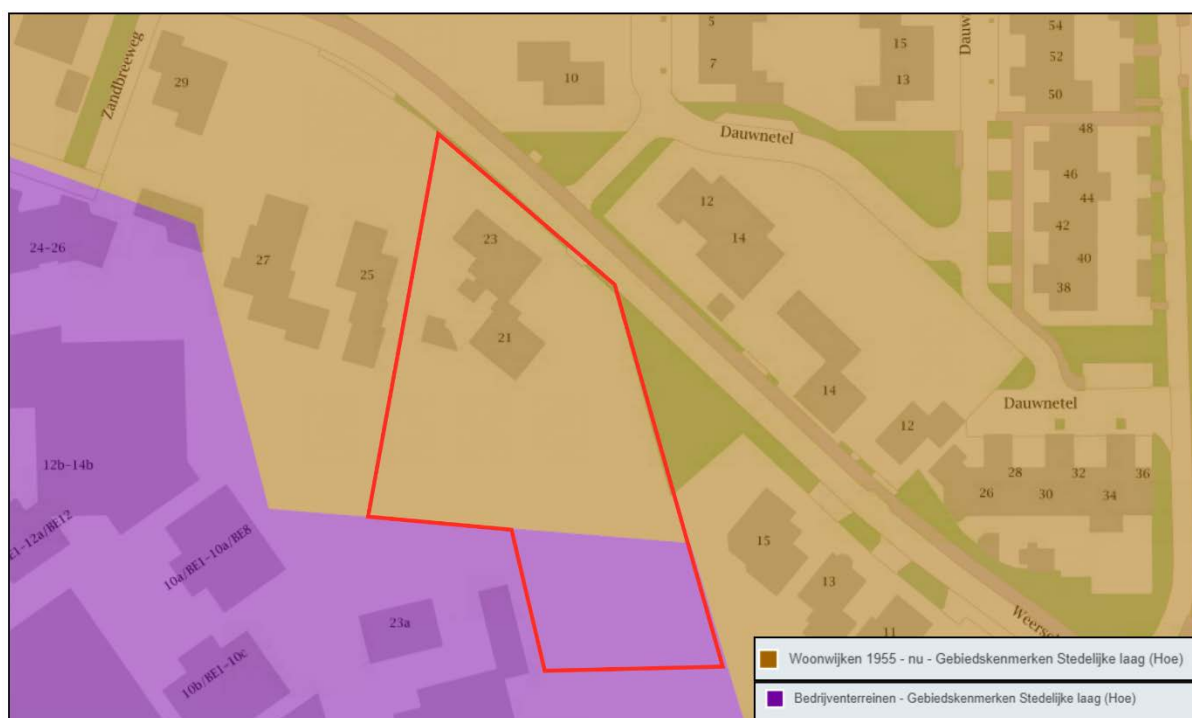
Slechts een klein deel van één woonperceel, te weten nummer 21, is gelegen in 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Deze is voor het plangebied, gezien de huidige situatie en bestemming, niet van toepassing. Aangezien sprake is van vervangende woningbouw op bestaande woonpercelen zijn de gevolgen voor dit perspectief nihil. Wel van toepassing voor beide woonpercelen zijn de 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Voorliggend initiatief past hierin, gezien er een kwaliteitsslag wordt gemaakt in de woningvoorraad. Er wordt voorkomen dat een onwenselijke situatie (onwenselijk voor het straatbeeld) in stand blijft en de locatie wordt daardoor vitaler en aantrekkelijker. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijk initiatief aan de gebiedskenmerken in deze lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing blijven, gezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Ook de 'Laag van de beleving' kan buiten beschouwing blijven, gezien het plangebied op de gebiedskenmerkenkaart geen bijzondere kenmerken heeft.

1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Woonwijken 1955-nu' en 'Bedrijventerreinen'. In afbeelding 5.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.3: Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955-nu' en 'Bedrijventerreinen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken op basis van een gezamenlijk plan en grotere bouwstromen. Functies zoals wonen, werken, voorzieningencentra zijn uiteengelegd en wijken kennen eenheidsbuurten. Hier en daar zijn, voornamelijk aan de randen, gebieden die hiervan afwijken. In deze wijken bevinden zich duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Daarbij is vooral aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen of beplantingsstructuren) opgenomen. De bouwperiode is te zien aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Er ligt een rangorde in kwaliteit(sbeleid) en stigmatisering op de loer, de kwaliteit van de woningen voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen en er is een gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte. Herstructurering is hier een belangrijke opgave.

'Bedrijventerrein'

Deze terreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal gefocust op autobereikbaarheid, hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Ontwikkelingen dragen hier bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit, het verbinden met de omgeving en de versterking van de profilering (differentiatie), met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het plangebied wordt woonbebouwing die niet langer voldoet aan de kwaliteitseisen gesloopt in ruil voor kwalitatieve woonbebouwing teruggebouwd. Hierbij is rekening gehouden met omliggende functies, bestaande bebouwingsstructuren en het geldende bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag' en vanuit functioneel oogpunt wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht. Voorliggend initiatief heeft betrekking op woonkavels, het gebiedskenmerk 'Bedrijventerrein' is met name van toepassing op omliggende percelen ten westen en zuiden van het plangebied.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

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

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

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

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

Het plangebied ligt op de rand van de woonwijk De Essen.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Oldenzaal'

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied betreft hoofdzakelijk de verplaatsing van één bouwvlak en een minimale vergroting van de enkelbestemming 'Tuin'. Deze ontwikkeling is kleinschalig van aard, draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad en verbetert het straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Oldenzaal'.

5.1.3.2 Woonvisie Oldenzaal 2016 – 2020

Algemeen

De woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 is op 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie sluit aan bij het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal. De ambitie is een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken bewoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren. De gemeente zet in op 5 speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmeren. De provincie en WBO zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuursovereenkomst met provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 hebben WBO, huurdervereniging Blij Wonen en de gemeente Oldenzaal meerjarige prestatieafspraken ondertekend.

Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Oldenzaal 2016 -2020'

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' is het reeds planologisch mogelijk om twee woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend initiatief voorziet uitsluitend in vervangende woningen. Voorgenomen ontwikkeling aan de Weerselosestraat past binnen de Woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 en de huidige woonafspraken (2016 – 2020) met de provincie Overijssel.

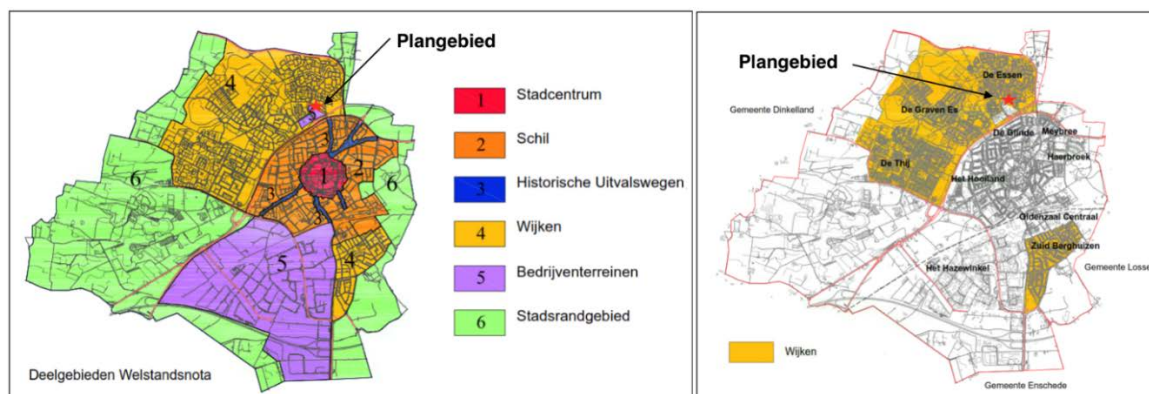
5.1.3.3 Welstandsnota 2012**Algemeen**

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota 2012'. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'wijken'.

Deelgebied 'wijken'

Oldenzaal kent vier naoorlogse woonwijken die rondom de Schil in verschillende perioden gebouwd zijn. Ze worden van elkaar gescheiden door groene lobben die een hoge leef- en beeldkwaliteit creëren en een prettig woonklimaat. De kenmerken van hun ontstaansperiode zijn in de karakteristieken af te lezen. Bij iedere wijk zijn het groene karakter en water belangrijk. Het voorkomen van minimaal 90% grondgebonden woningen, meest van twee verdiepingen plus kap, is hiervan al een bewijs. Daarbij heeft iedere wijk een eigen cluster voor de dagelijkse voorzieningen.

In de Essen (jaren tachtig) is de woonerfgedachte verder geoptimaliseerd. Uniek voor de Essen is de verkeersafwikkeling middels een gescheiden verkeerssysteem met ongelijkvloerse kruisingen. Door de wijk loopt één slingerende hoofdonthutingsweg waaraan geen woningen gesitueerd zijn, alleen groen, schuttingen en op enkele plekken bergingen van de achtertuinen. Karakteristiek voor de Essen is het hoogteverschil. De hellingen zijn zeer markant en overal merkbaar. De woningen zijn in korte rijen en diverse blokken gegroepeerd langs een wisselende rooilijn. Ondanks de variatie zijn de meeste woningen toch straatgericht, met uitbouwen voor de voordeur of schuurtjes in de voortuin. Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'wijken'. In afbeelding 5.4 is het plangebied met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 5.4: Deelgebieden Welstandsnota (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Hierna wordt op de criteria ingegaan die het meest van belang zijn.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Respecteren van de karakteristieken van de samenhang van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.
- Wanneer gerealiseerd binnen of als onderdeel van een ensemble, dient sprake te zijn van een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen.
- Wanneer gerealiseerd in een rij is de collectieve visuele kwaliteit van het geheel belangrijker dan de individuele kwaliteit van de woning.

Massa en vorm

- Bouwwerken moeten een heldere en herkenbare hoofdvorm bezitten.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven in overeenstemming met een reeds goedgekeurde oplossing.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief van aard.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhouding. Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal- en kleurvariatie dienen plaats te vinden binnen een duidelijke compositie en richten zich op de accentuering van de gevelgeleding en/of de architectonische eenheid.
- Detaillering, materiaal en kleur van het pand zelf, of van bebouwing uit het ensemble, de rij of de aangrenzende en overliggende bebouwing als uitgangspunt nemen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2012'

Bij het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met de criteria van het gemeentelijke welstandsbeleid, zoals is te zien in afbeeldingen 3.2 en 3.4. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

5.2 Milieu

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

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Algemeen

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaï

De woningen liggen in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Provinciale Rondweg (N342), Thorbeckestraat (N343) en Essenlaan. De Weerselosestraat kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder geldt hiervoor geen geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaaï als gevolg van deze weg in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de Weerselosestraat is de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg op de woningen beperkt en is een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Nader onderzoek naar de Weerselosestraat is niet noodzakelijk.

De woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Provinciale Rondweg, Thorbeckestraat en Essenlaan. De afstand van de woningen ten opzichte van deze wegen is respectievelijk 180 meter, 130 meter en 150 meter. Gelet op de grote afstand en de invulling van het tussenliggende gebied met bebouwing (barrièrewerking), is de geluidsbelasting L_{DEN} op de nieuwe woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de woningen is, ten aanzien van wegverkeerslawaaï, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

Industrielawaai

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

5.2.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2.2 Bodemkwaliteit

5.2.2.1 Algemeen

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

Kruse Groep heeft per woonperceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en de conclusie voor de percelen opgenomen. De volledige onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlagen 1 en 2 van deze toelichting.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

Op de woonpercelen van Weerselosestraat 21 en 23:

- de bovengrond licht is verontreinigd met kwik, lood en zink;
- de ondergrond niet is verontreinigd.

De licht verhoogde metaalgehalten (kwik, lood en zink) in de bovengrond zijn op basis van de zintuiglijke waarnemingen niet direct verklaarbaar, maar zijn niet ongebruikelijk op (woon)locaties waar zich al tientallen jaren bebouwing bevindt. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Tijdens de veldwerkzaamheden is ook gelet op het voorkomen van asbest. Op het maaiveld en in de bodem zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.2.3 Conclusie

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

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.5: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Autobedrijf Johnny Peterman (Essenlaan 19)

In de omgeving van het plangebied is een risicobron aanwezig, namelijk Autobedrijf Johnny Peterman aan de Essenlaan 19. Op het terrein van het autobedrijf zijn een LPG-vulpunt/-reservoir en afleverinstallatie aanwezig. De installaties hebben respectievelijk een plaatsgebonden risicocontour van 35, 25 en 15 meter afstand. Daarnaast hebben het vulpunt en het reservoir een invloedsgebied van 150 meter. De afstand tussen het vulpunt en het reservoir tot de woningen bedraagt circa 160 meter. Een berekening of nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie van de woningen:

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein De Essen en woonwijk De Essen. In de directe omgeving van het plangebied staan zowel woningen als bedrijfsgebouwen en kantoren. Gelet op de menging van functies, kan de omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

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

Interne werking

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

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele milieubelastende functies aanwezig, namelijk de bedrijven op het bedrijventerrein De Essen. Op het bedrijventerrein is bedrijvigheid in milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan. Voor de genoemde milieucategorieën gelden – gelet op de ligging in gemengd gebied – richtafstanden van respectievelijk 10 meter en 30 meter tussen de grens van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak c.q. gevel van de woningen. In alle gevallen wordt hier aan voldaan. De milieubelastende functies brengen derhalve geen belemmeringen met zich mee.

5.2.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.3.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.3.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van 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.

5.3.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen, Rijn en IJssel, Vallei en Veluwe en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.2.2 Watertoetsproces

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 toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

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

5.4.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Essen' door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Deze dubbelbestemming regelt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Burgemeester en wethouders kunnen middels een afwijking gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, voor de onderliggende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden niet (kunnen) worden geschaad. Onder voorwaarden is een omgevingsvergunning voor het afwijken niet vereist. Een omgevingsvergunning is niet nodig als het nieuw te bouwen oppervlak kleiner is dan 250 m².

De dubbelbestemming geldt ter plaatse van de gehele beoogde locatie voor de nieuwe woning van Weerselosestraat 21 en voor een deel van de locatie van Weerselosestraat 23. De nieuwe woning van Weerselosestraat 23 komt op dezelfde locatie als in de huidige situatie, hierdoor is de grond reeds geroerd, waardoor de realisatie van de woning geen gevolgen heeft op het gebied van archeologie. In dit geval wordt daarom de grens van 250 m² niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

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

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

5.4.2.2 Situatie plangebied

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

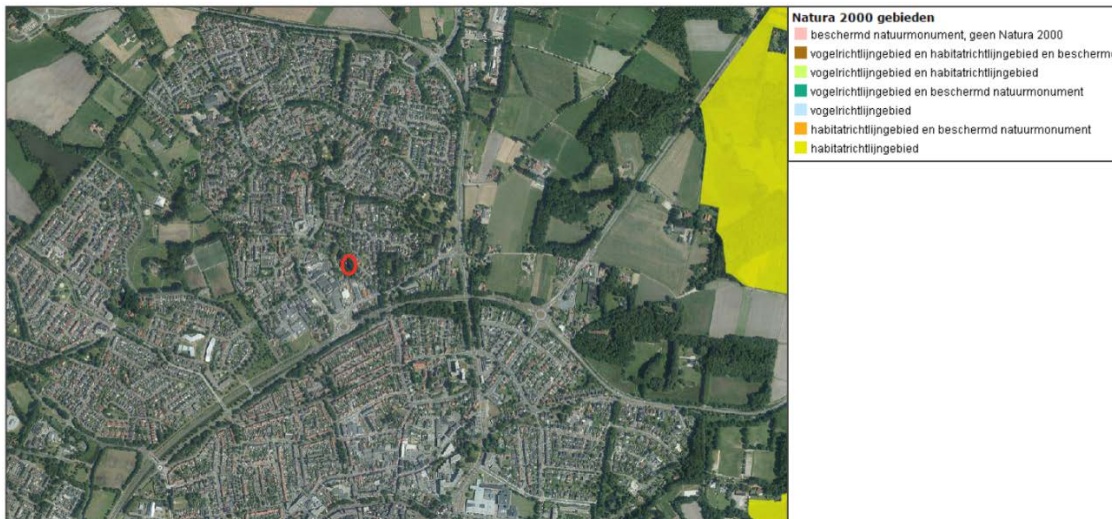
Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een 'Quickscan Natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd voor de percelen van Weerselosestraat 21. De gemeente Oldenzaal heeft toegezegd dat voor het perceel van woning 23 geen onderzoek naar dit aspect hoeft te worden uitgevoerd, aangezien de woning op dezelfde locatie wordt gebouwd en de woning qua bebouwingskenmerken overeenkomt met de woning aan de Weerselosestraat 21. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek voor de percelen van Weerselosestraat 21 opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer. In afbeelding 5.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.6: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot de Natura 2000 en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.5.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden, welke tot het NNN behoren liggen op circa 840 meter van het plangebied. Afbeelding 5.7 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.7: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, vindt geen aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.5.3 Soortenbescherming

5.5.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.5.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel-, en vleermuissoorten. Andere beschermde soorten zijn niet vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere beschermde soorten beschouwd.

Er nestelen waarschijnlijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Mits bezette vogelnesten gespaard blijven, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke in het kader van de Wet natuurbescherming.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat sommige grondgebonden zoogdier-, vleermuis- en amfibieënsoorten het plangebied als foerageergebied benutten en dat sommige grondgebonden zoogdiersoorten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten. Voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten geldt een vrijstelling in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied voor vleermuizen wordt niet aangetast. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Uitgangspunten

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

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Oldenzaal (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 1,8 en maximaal 2,6
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

5.6.2 Verkeer

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie circa 8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. In dit geval neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe, aangezien het vervangende woningen betreffen. Daarnaast wordt er gebruikt gemaakt van de bestaande in-en uitritten.

5.6.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 à 3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein rondom de woningen en het bijgebouw. Op het terrein is voldoende ruimte om 2 à 3 parkeerplaatsen per woning te realiseren.

5.6.4 Conclusie

Deze ontwikkeling leidt niet tot een wijziging van de verkeersgeneratie, aangezien het aantal woningen niet toeneemt. Daarnaast blijft op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren ten behoeve van de woonfunctie. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

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

6.2 Overleg

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

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn/haar zienswijze kunnen indienen tegen het plan. Voor het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Weerselosestraat 21

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Weerselosestraat 23

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek