



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oldenzaal, Thorbeckestraat 93 e.o.

Gemeente Oldenzaal

Datum: 31 augustus 2020

Projectnummer: 190194

ID: NL.IMRO.0173.BP09041-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Strijdigheid	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Bodem	14
3.3	Geluid - Verkeer	14
3.4	Luchtkwaliteit	15
3.5	Bedrijven en milieuzonering	17
3.6	Externe veiligheid	20
3.7	Water	22
3.8	Flora en fauna	25
3.9	Archeologie	27
3.10	Cultuurhistorie	27
3.11	Verkeer en parkeren	29
3.12	Milieueffectrapportage	29
3.13	Economische uitvoerbaarheid	30
4	Wijze van bestemmen	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	31
4.3	Algemene toelichting op de regels	31
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	31
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.1	Overleg	33
5.2	Zienswijzen	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Digitale watertoets
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie

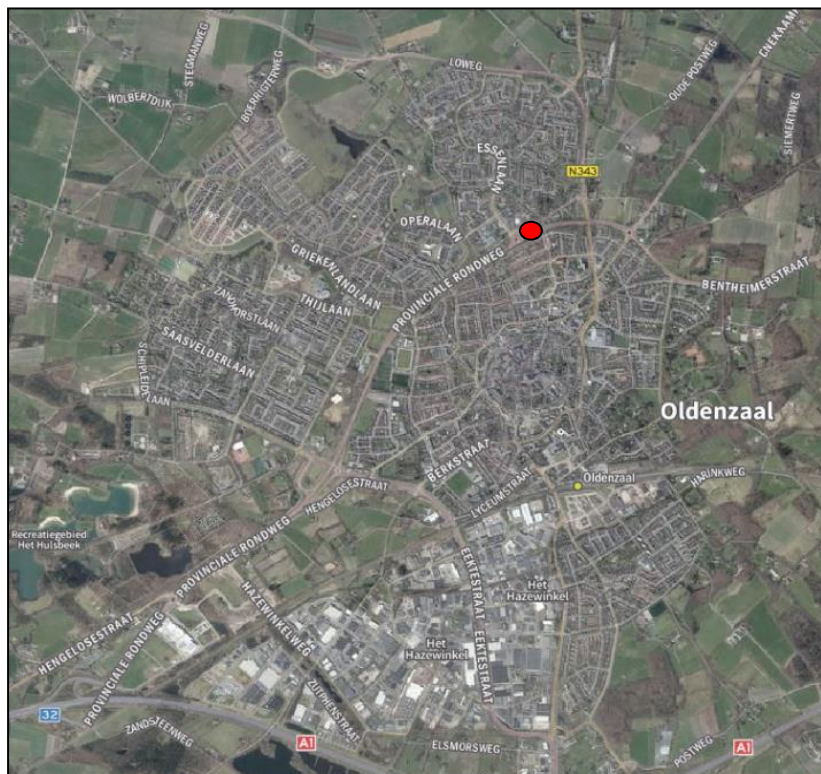
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Thorbeckestraat 93 en naastgelegen perceel aan de westzijde liggen aan de zuidoostkant van bedrijventerrein De Essen. Het voornemen bestaat om ter plaatse van het perceel Thorbeckestraat 93 het bouwvlak te vergroten om hier een feitelijk gebruik voor 'wonen' te legaliseren. Tevens voorziet de ontwikkeling in het wijzigen van de tuin-, woon- en verkeersbestemming naar een bedrijfsbestemming op het aangrenzende perceel aan de westzijde ten behoeve van een showroom voor campers. Deze ontwikkelingen zijn niet (geheel) mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft Thorbeckestraat 93 en naastgelegen perceel aan de westzijde (momenteel onbebouwd) op het bedrijventerrein De Essen. Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Oldenzaal en ligt ten noorden van de binnenstad. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Thorbeckestraat (noorden en westen), de Provinciale Rondweg (zuiden) en woningbouw (oosten). Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode punt) in relatie tot de kern Oldenzaal (bron: pdok viewer)



Begrenzing plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: pdok viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Essen', vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 10 maart 2014. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Tevens geldt voor het grootste deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Essen' met daarop het plangebied bij benadering blauw omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij hoofdgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3 meter. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afhankelijk van aard en schaal 1 dan wel 2 meter hoog zijn.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, water- en speelvoorzieningen, inclusief bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen ten dienste van de bestemming mogen maximaal 25 m² bedragen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, inclusief de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en te voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte. Verder dient de dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen. Hiernaast gelden bouwregels voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen, erkers en overkappingen.

De gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' stelt het bevoegd gezag in staat de gronden onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Van deze wijzigingsregel wordt geen gebruik gemaakt met voorliggend plan.

1.4 Strijdigheid

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' past de positieve bestemming van de woning aan de Thorbeckestraat 93 niet binnen de bouwregels, aangezien de woning buiten het bouwvlak is gesitueerd. Daarnaast past de realisatie van de showroom niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingen en bijbehorende bouw- en gebruiksregels, aangezien ter plaatse (deels) een tuin- en verkeersbestemming geldt zonder bouwvlak. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om zodoende de ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van bedrijventerrein 'De Essen' ten noorden van het centrum van Oldenzaal. Het plangebied wordt ruimtelijk gescheiden van de rest van het bedrijventerrein door de omarming van de N342 en de N343. Op het bedrijventerrein is een variëteit aan bebouwing aanwezig, bestaande uit kleinschalige bedrijfspanden met daartussen enkele grootschaligere gebouwen. Het merendeel van de bedrijven is te scharen onder categorie 2 en 3.1 van de VNG-lijst (bedrijven en milieuzonering). Ten slotte herbergt het terrein een aantal detailhandelsvestigingen. De bedrijfsbebouwing is meestal loodrecht op de wegen gesitueerd. Hierdoor ontstaat er per straat een min of meer gelijke gerichtheid in de bebouwing. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn.

De omgeving kent grotendeels de functie bedrijventerrein, maar biedt ook ruimte aan een variatie aan (bedrijfs)woningen, meestal bestaande uit twee lagen met een kap. De (bedrijfs)woningen liggen verspreid over het bedrijventerrein.

Ter hoogte van het plangebied kent het bedrijventerrein voornamelijk een woonfunctie. De woningen zijn allen georiënteerd op de Thorbeckestraat en kennen een wisselende rooilijn, bouwhoogte, kapconstructie en kleurgebruik. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de opzet en inrichting van bedrijventerrein De Essen (globaal blauw omlijnd). Het plangebied is daarop globaal rood omlijnd.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd) bron: opentopo.nl

De woningen aan de Thorbeckestraat worden positief bestemd. In de praktijk betekent dit de uitbreiding van het huidige bouwvlak en de toevoeging van de planologische mogelijkheid voor één woning. De gebruiksregels c.q. bestemmingsregels zoals deze gelden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' blijven verder gehandhaafd.

De locatie ter plaatse van de beoogde showroom is in de huidige situatie onbebouwd. Het deel direct aan de rotonde (samenkomst van de N342 en de N343) bestaat uit gras, met een strook opgaand groen. Vervolgens is ten oosten van deze groenstrook een kleinschalige houtopslag gesitueerd, die afgezet is met een metalen hekwerk, waarna de woningbouw aan de Thorbeckestraat 93 gesitueerd is. Navolgende afbeeldingen geven aan welke woning positief bestemd wordt met onderhavig plan en tonen de huidige situatie van de beoogde showroomlocatie.



Aanduiding positief te bestemmen woning (rood kader) bron: pdokviewer.pdok.nl



Impressie huidige situatie showroomlocatie met v.l.n.r. de Thorbeckestraat 93, de afgeschermden houtopslag, het opgaand groen en het gras (bron: Google Maps)

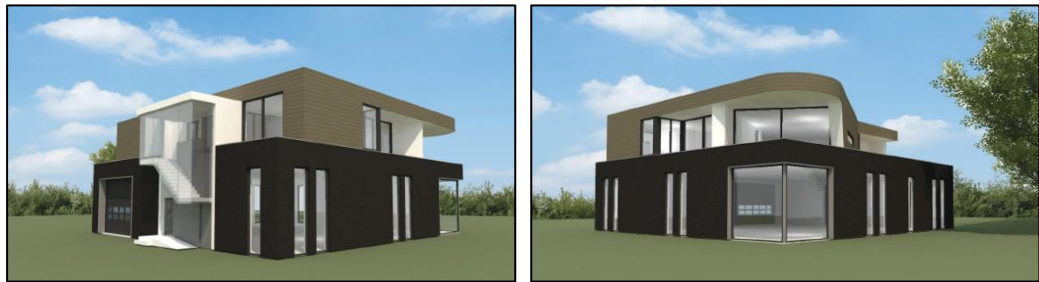
2.2 Toekomstige situatie plangebied

De positieve bestemming van de woning aan de Thorbeckestraat 93 brengt geen fysieke aanpassingen aan de woning met zich mee. De toekomstige situatie voor dit deel van het plan blijft daarmee gelijk aan de huidige feitelijke situatie.

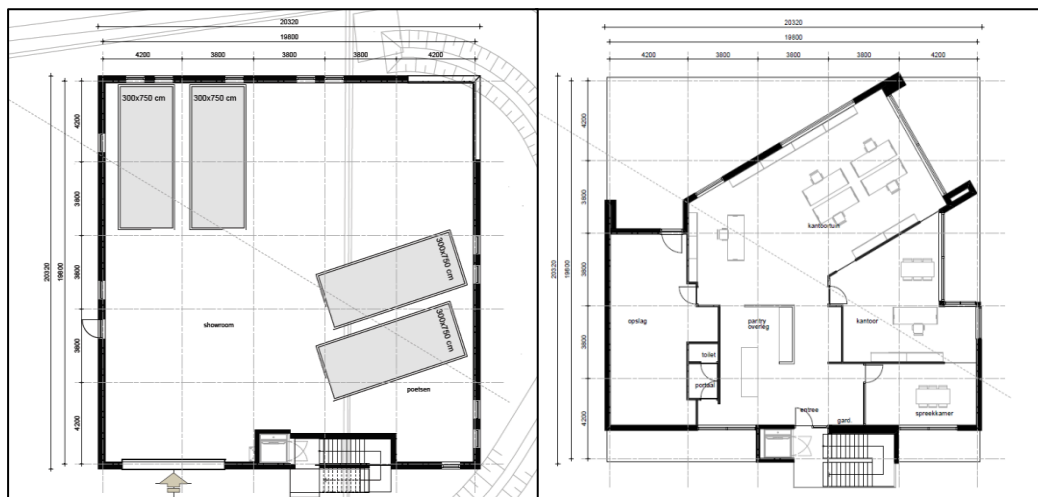
Wat betreft de showroom bestaat het voornemen om nieuwbouw te realiseren ter plaatse van de houtopslag en het groen. De beoogde showroom zorgt voor een verbetering van de entree van bedrijventerrein De Essen aan de zuidzijde en speelt in op de ligging aan het verkeersknooppunt, door de toepassing van representatieve gevels. De showroom is bedoeld voor het tentoonstellen van te verkopen campers.

Het gebouw zal bestaan uit twee lagen met een plat dak. De begane grond biedt ruimte aan de showroom, terwijl de eerste verdieping het kantoor en een multifunctionele ruimte herbergt. Op beide verdiepingen is ten slotte in een toilet/pantry voorzien. De te realiseren showroom kent een vierkante 'footprint' van ruim 400 m² en een maximale bouwhoogte van 8,7 meter. De hoofdingang en inrit zijn georiënteerd op de Thorbeckestraat. Het ontwerp voorziet ten slotte in de realisatie van 10 parkeerplaatsen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een markant representatief gebouw dat dienst doet als entree van bedrijventerrein De Essen en daarmee zowel ruimtelijk als functioneel past binnen de kenmerken en karakteristieken van de omgeving. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de te realiseren showroom en de beoogde inrichting van de showroom. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op detailniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Impressie beoogde nieuwbouw showroom (bron: Leferink architecten)



Impressie inrichting beoogde nieuwbouw met links begane grond en rechts eerste verdieping (bron: Leferink architecten)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagen, Defensie, Ecologische Hoofstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- 1 het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- 2 het verbeteren, in stand houden 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.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een qua aard en schaal kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Oldenzaal. Tevens wordt voorzien in een functie waarin reeds is voorzien door het opnemen van de ter plaatse geldende wijzigingsbevoegdheid. Hiermee heeft de gemeente reeds beoordeeld dat een bedrijfsfunctie passend is op deze plek. Een uitgebreide toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid).

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de pro-

vincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen de stedelijke netwerken ligt. Binnen de stedelijke netwerken zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Binnen de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie kenmerken, ontwikkelingen en ambities voor de gebiedstypen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Het plangebied maakt onderdeel uit van de gebiedstypes 'Bebouwingsschil 1900 - 1955' en 'woonwijken 1955 - nu'. Binnen 'woonwijken 1955 - nu' geldt beleid dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een bedrijf dat qua aard en karakter gezien kan worden als entree van het bedrijventerrein. Daarmee staat het gebouw qua functie niet op zichzelf en heeft het een functie in het groter geheel. Het markante gebouw heeft ruimtelijk gezien een eigen karakter.

Omgevingsverordening

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

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave voor nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig, omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woon-

visies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling die aansluit bij het karakter en functie van de omgeving en haar situering kent in bestaand bebouwd gebied. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zal de functie voornamelijk gericht zijn op de lokale markt. Tevens wordt met de positieve bestemming van het woonhuis aan de Thorbeckestraat 93 een feitelijke situatie als zodanig bestemd. Voorliggend plan past binnen het beleid van de provinciale verordening.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Met deze structuurvisie slaat de gemeente Oldenzaal een nieuwe weg in. Zij wil initiatiefnemers en ondernemers meer ruimte geven hun plannen en dromen te verwezenlijken. Uiteraard wel in onderling overleg en op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal ten goede komt. In een interactief proces met mensen van binnen en buiten Oldenzaal zijn vier strategische ingrepen in de stad bepaald:

- 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 wijken.

Toetsing

Er was reeds voorzien in een bedrijfsfunctie door het opnemen van de ter plaatse geldende wijzigingsbevoegdheid. Hiermee heeft de gemeente reeds beoordeeld dat een bedrijfsfunctie passend is op deze plek. Met de ontwikkeling van de showroom krijgt bedrijventerrein De Essen een verbetering van de zuidelijke entree en wordt ruimte geboden aan een nieuwe ondernemer. Tevens wordt deze ontwikkeling gerealiseerd

op een onbebouwd perceel op een sleutellocatie van het bedrijventerrein. De 'Etalagewerking' van voorliggend initiatief is een belangrijke kracht. Onderhavig plan is dan ook in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door Geofoxx milieu expertise een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de boven- als ondergrond lichte bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen in de vorm van puin, baksteen en kolengruis. In deze bijmengingen zijn metalen en PAK aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. De verhoogde gehalten zijn van onbekende oorsprong, maar staan vermoedelijk in verband met het intensieve/lange gebruik van de locatie. Deze waarden geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. In het grondwater is, behoudens een verhoogde concentratie aan barium ten opzichte van de streefwaarde, geen verontreiniging aangetoond. De verhoogde concentratie barium is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. Er is geen asbestverontreiniging aangetroffen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem werpt geen belemmering op voor de beoogde functies.

Conclusie

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

3.3 Geluid - Verkeer

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

¹ Geofoxx milieu expertise (2019). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Thorbeckestraat te Oldenzaal. Projectnummer: 20190281/REST. 24 april 2019.

Toetsing

Door SAB is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï² uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg N343 bedraagt 59 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg N342 bedraagt 53 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, civieltechnische of vervoerskundige bezwaren. Een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd van 59 dB als gevolg van de N343 en 53 dB als gevolg van de N342.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering ten minste 31 dB te bedragen.
- De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden door de Essenlaan.

Conclusie

De procedure tot vaststelling van de hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met de planprocedure opgestart.

3.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan

² SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Thorbeckestraat 93 e.o.. Projectnummer: 190194. 19 december 2019.

luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de positieve bestemming van één woning en een showroom. Eén woning draagt per definitie 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De showroom is echter geen gekwantificeerde functie, waardoor op een andere manier inzichtelijk gemaakt dient te worden wat het effect van de functie is op de luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM-tool ingevuld. Volledigheidshalve is de positieve bestemming van de woning meegenomen in navolgende berekening.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		66,7
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De ontwikkeling leidt tot een geringe verkeersgeneratie (zie daarvoor paragraaf 3.11) en het gaat daarbij nagenoeg uitsluitend om personenauto's. Worstcase wordt aangehouden dat 2% van het verkeer uit vrachtverkeer bestaat. Uit de NIBM-berekening (het resultaat is weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO_2 en PM_{10} van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk $0,07 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $0,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Dit betekent dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaatse, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. Deze tool heeft aangetoond dat er geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In en rondom het plangebied is een mix aan functies terug te vinden (o.a. wonen, bedrijventerrein, horeca en kantoren). Daarom is (de omgeving van) het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in het bestemmen van zowel bedrijvigheid als een woning is sprake van de realisatie van hinderveroorzakende én hindergevoelige functies. Een quick scan bedrijven en milieuzonering³ is opgesteld om eventuele knelpunten in beeld te brengen. Navolgend worden kort de belangrijkste conclusies weergegeven.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van een showroom op het perceel ten westen van de Thorbeckestraat 93 (rood gestreept kader). Dit betreft een hinderveroorzakende functie. Het plangebied ligt op gronden ingeklemd door twee hoofdontsluitingswegen, waar zowel woningen, als bedrijvigheid zij aan zij voorkomen. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

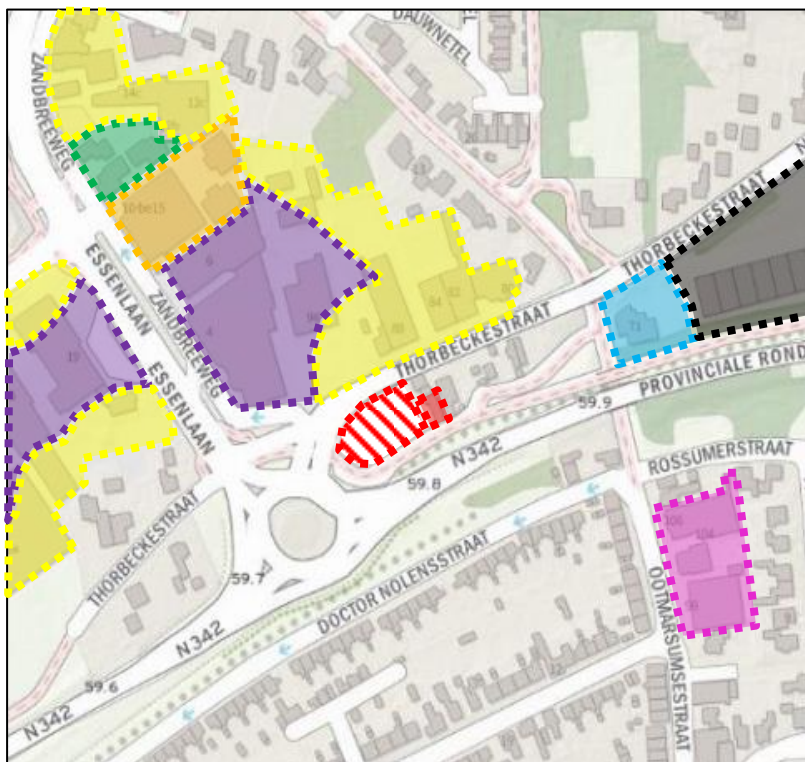
- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangegeven.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is gebaseerd op lijst 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om binnen de bestemming 'Gemengd' enkel een aantal activiteiten binnen de categorie A toe te staan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit is er geen sprake van een belemmering in het kader van bedrijven en milieuzonering.

³ SAB (2019). Quick scan bedrijven en milieuzonering bedrijventerrein De Essen (Thorbeckestraat 93). Projectnummer: 190194. 4 juni 2019.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Navolgende afbeelding geeft de omliggende hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. De showroom (rood gestreept kader) is buiten beschouwing gelaten, aangezien deze functie reeds in het voorgaande is behandeld. De genoemde richtafstanden gaan allen uit van een 'gemengd gebied'.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking SAB

Bedrijventerrein (geel)

Grote delen van de gronden ten noorden en westen van de ontwikkellocatie kennen de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Hiermee worden er enkel bedrijven mogelijk gemaakt tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De maximale richtafstand voor deze functies is 10 meter in 'gemengd gebied'. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden minimaal 25 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein (paars)

De rest van het bedrijventerrein kent de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Hiermee worden er enkel bedrijven mogelijk gemaakt tot en met categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De maximale richtafstand voor deze functies is 30 meter, uitgaande van 'gemengd gebied'. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden minimaal 60 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd (oranje)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, kantoren en een bedrijfswoning. De maximale richtafstand voor deze functies is 10 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 135 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Kantoor (groen)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Kantoor'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn hier kantoren toegestaan, inclusief bijbehorende voorzieningen. Voor deze functie hoeft geen rekening gehouden te worden met richtafstanden in een gemengd gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Horeca (blauw)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Horeca'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf, bestaande uit bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen (maximaal milieucategorie 2). In de feitelijke situatie is op deze gronden een tandartsenpraktijk gevestigd. Voor deze functie is in gemengd gebied geen sprake van richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (zwart)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - carnavalsvereniging'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en tevens opslag en vervaardiging van carnavalswagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - carnavalsvereniging' (milieucategorie 2). De richtafstanden hiervoor zijn maximaal 10 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 135 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Detailhandel (roze)

Ten zuidoosten van de ontwikkellocatie is een rij percelen met uiteenlopende detailhandel gevestigd. Ter plaatse geldt een online niet beschikbaar bestemmingsplan. Uitgaande van de feitelijke situatie is de meest nabije bedrijvigheid een dierenspeciaalzaak (milieucategorie 1). Deze functie kent geen richtafstanden in gemengd gebied. Deze gronden vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Voor alle functies kan worden voldaan aan de richtafstanden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen

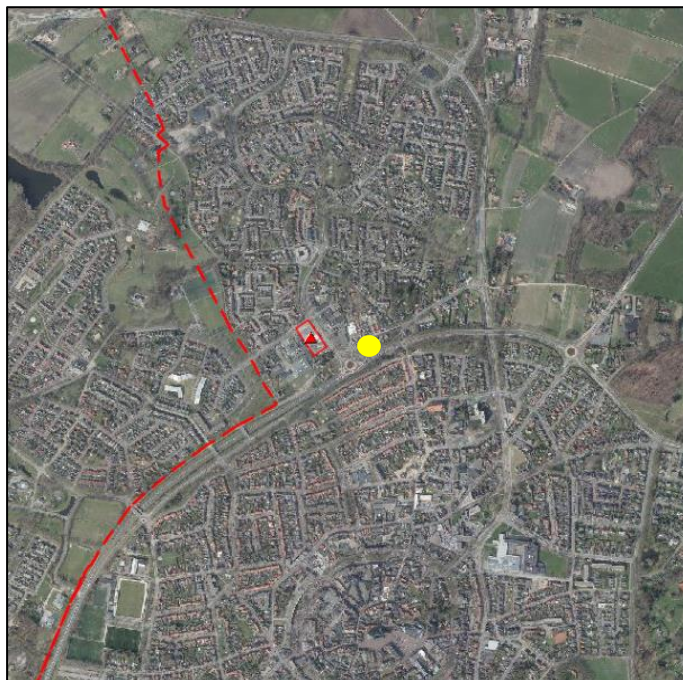
(transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied twee risicobronnen aanwezig zijn (een Lpg-station en een aardgasleiding). De navolgende uitsnede van de risicokaart geeft dit weer.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied geel omcirkeld (Bron: www.risicokaart.nl).

Uit raadpleging van de gegevens van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied ligt van de risicobronnen. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

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 kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 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.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds wordt geprobeerd om te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap ervoor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst, waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

- 1 In normale omstandigheden wordt gewerkt aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden zet het waterschap in om droogteschade zo lang mogelijk te voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen

voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doet ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2016-2020. De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van de gemeente Oldenzaal is als volgt: *De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling.*

Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het gemeentelijk hemelwaterbeleid voor projectmatige nieuwbouw als het onderhavige plan als volgt:

Projectmatige nieuwbouw

- Bij nieuwbouw (gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing) moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen;
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging van de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 40 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen geheel beschikbaar is.
 - In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.

- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Toetsing

Het plan zal worden gerealiseerd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten uit het GRP.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen⁴. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat het waterschap betrokken dient te worden bij het verdere verloop van de planprocedure.

In een reactie op voorliggend plan adviseert het waterschap, gelet op de klimaatverandering redelijkerwijs zoveel mogelijk te bergen op het eigen terrein. Het gemeentelijk beleid eist een minimale berging van 40 mm per m² verhard oppervlak. Het inrichtingsplan zal voorzien in de benodigde bergingsruimte, waarmee het wateraspect geen beletsel vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Bovendien is de waterbergings eis als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

⁴ Waterschap Vechtstromen (2019). Digitale Watertoets, Thorbeckestraat 93 te Oldenzaal. Dossiercode: 20190611-63-20742. 11 juni 2019.

⁵ SAB (2020). Quick scan natuur. Oldenzaal, Thorbeckestraat 93. Projectnummer: 190194. 6 april 2020.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied “Landgoederen Oldenzaal” in de buurt van het plangebied ligt. Vanwege de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen plannen vindt er mogelijk een toename aan stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied plaats.. Om die reden is een stikstofberekening⁶ uitgevoerd voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Hieruit blijkt dat bij voorbaat is uit te sluiten dat er negatieve gevolgen ten opzichte van de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden zullen optreden. Nadere toetsing op dit gebied wordt niet noodzakelijk geacht.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Wel kunnen potentieel verblijfplaatsen van de egel in het plangebied voorkomen. In oktober 2019 wordt besloten of deze soort onder de provinciale vrijstelling blijft vallen. Er wordt geadviseerd voor die tijd het plangebied ongeschikt te maken als verblijfplaats voor de egel. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

⁶ SAB (2020), onderzoek stikstofdepositie, Oldenzaal, Thorbeckestraat 93.
Projectnummer: 190194. 6 april 2020.

Conclusie

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

3.9 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden en de archeologische monumentenzorg ligt bij de gemeenten. De gemeente Oldenzaal heeft eigen archeologiebeleid, vertaald in de erfgoedverordening en een visiedocument waarin zij zich uitspreekt voor een zorgvuldige wijze van omgang met cultuurhistorische waarden (Kadernota Cultureel erfgoed).

Voor de aanduiding van archeologische waarden wordt in bestemmingsplannen gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal. Deze kaart wordt herzien, onder andere vanwege de bebouwde komgebieden waarin nog geen archeologische verwachtingswaarden staan aangeduid. In de herziene versie van de kaart zal dit wel het geval zijn. Voor onderhavig plan geldt geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van geomorfologische en bodemkundige gegevens kan geconcludeerd worden dat het terrein hoogstwaarschijnlijk op de flank van de stuwwal ligt met een mogelijk dun zanddek. Gezien de beperkte aard en schaal van de ontwikkeling wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

3.10 Cultuurhistorie

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

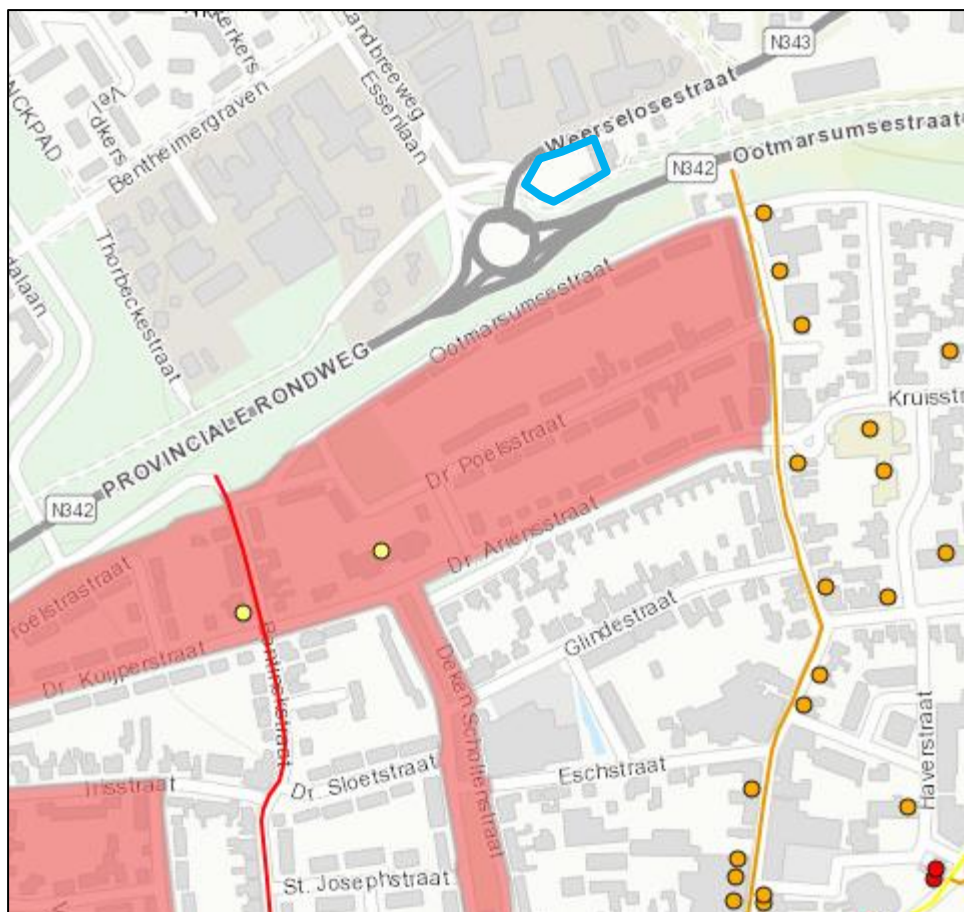
Toetsing

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals

oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De gemeente Oldenzaal heeft cultuurhistorisch beleid in de vorm van een cultuurhistorische waardenkaart. Hierin is naast monumenten en waardevolle gebouwen tevens aandacht voor waardevolle infrastructuur en waardevolle gebieden/landschappen. In de buurt van het plangebied loopt de Ootmarsumsestraat. Deze weg kent een hoge waarde en kent een dertiental waardevolle gebouwen. Tevens is er in de buurt van het plangebied een gebied met geschiedkundig waardevolle bebouwing. Het plangebied wordt van deze cultuurhistorische waarden afgescheiden door de provinciale rondweg die tussenbeide loopt. Door deze fysieke afscheiding kan worden gesteld dat voorliggend plan geen aantasting van de cultuurhistorische waarden veroorzaakt.

In navolgende uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart is de geschiedkundig waardevolle bebouwing (rode vlak) en de Ootmarsumsestraat inclusief waardevolle bebouwing (oranje lijn en oranje stippen) weergegeven.



Uitsnede gemeentelijke Cultuur Historische Waardenkaart inclusief aanduiding plangebied (blauw kader) bron: gemeente Oldenzaal

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt. Gezien het feit dat het plangebied net buiten de Provinciale Rondweg van Oldenzaal ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Oldenzaal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de positieve bestemming van één woning en de showroom volgt uit deze kencijfers dat er respectievelijk 7,5 en 59,2 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. In totaal zijn dit maximaal 66,7 extra verkeersbewegingen. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de twee omliggende provinciale wegen.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal regelt in een gemeentelijk paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Oldenzaal 2018' dat ontwikkelingen binnen de gemeente moeten voldoen aan de 'Nota Parkeernormen 2018', gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Voor het plangebied gelden hierbij de gebiedskenmerken 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2018' volgt voor de showroom een parkeerbehoefte van 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (uitgaande van categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief') en 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² aan kantoorfunctie zonder balie. Het bouwplan voorziet in 400 m² aan showroom en 325 m² aan kantoor zonder baliefunctie. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). Het inrichtingsplan voorziet hierin.

Voor de woning geldt een parkeerbehoefte van 1,9 per woning (uitgaande van categorie Tussen/hoek). Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.12 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

⁷ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Toetsing

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., het feit dat deels sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de toelichting zijn opgenomen.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.13 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een ontwikkeling van de gemeente Oldenzaal. Ten behoeve van de ontwikkeling is een vertrouwelijke grondexploitatie opgesteld. In deze vertrouwelijke grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling, alsmede de opbrengsten. Hiermee is het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

4.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen drie enkelbestemmingen voor, namelijk 'Gemengd', 'Tuin' en 'Wonen'. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan.

Bestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor een showroom voor campers, zelfstandige kantoren en bedrijven tot en met categorie A van 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte. De bouwhoogte van bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8 meter, in geval van bedrijfsinstallaties en lichtmasten, 2 meter in geval van erf- en terreinafscheidingen en 4 meter bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de ter plaatse geldende gebruiks- en bouwregels.

Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er mogen uitsluitend, en onder voorwaarden, uitbouwen in de vorm van erkers bij hoofdgebouwen worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen voor het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 1 meter. Afscheidingen achter het hoofdgebouw en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en bedragen de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte. Verder zijn bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor het hoofdgebouw (1 meter). Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de geldende gebruiks- en bouwregels.

Algemene regels

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

Vermeldenswaardig is wel dat in de overige regels een parkeerregeling is opgenomen, zoals deze ook in het 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' is opgenomen.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het waterschap Vechtstromen heeft in haar reactie advies uitgebracht met betrekking tot waterberging. Dit advies is opgenomen in paragraaf 3.7.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Oldenzaal, Thorbeckestraat 93 e.o. heeft vanaf 27 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.