

Bestemmingsplan Ootmarsumsedijk 63

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan "Ootmarsumsedijk 63"

Plannaam: Ootmarsumsedijk 63
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP09043-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2024



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	INRICHTINGSPLAN	10
3.3	ERFINRICHTINGSPLAN	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	30
5.3	WATER.....	38
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.5	ECOLOGIE.....	41
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
5.7	VERKEER EN PARKEREN	44
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	47
6.1	INSPRAAK.....	47
6.2	VOOROVERLEG.....	47
6.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	48
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	CAROLA-ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	48
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie ten zuiden van Ootmarsumsedijk 65 in Oldenzaal. Het perceel Ootmarsumsedijk 65 wordt herverkaveld, zodat er op het nog onbebouwde gedeelte van het perceel een nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden.

De locatie bevindt zich ten noordwesten van de wijk Graven Es, een gebied dat op basis van de Structuurvisie "Oldenzaal" is aangewezen als een gebied dat bij uitstek geschikt is voor wonen in het landschap. In de visie "Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen" is nadere invulling gegeven aan dit 'wonen in het landschap'. Voorliggende ontwikkeling is vormgegeven op basis van de uitgangspunten uit deze visie in combinatie de regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving".

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend onder de gemeentecode ODZ00, sectie K, nummer 5312. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Oldenzaal (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ootmarsumsedijk 63" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP09043-va01) en een renvooi;
- regels (met bijlage).

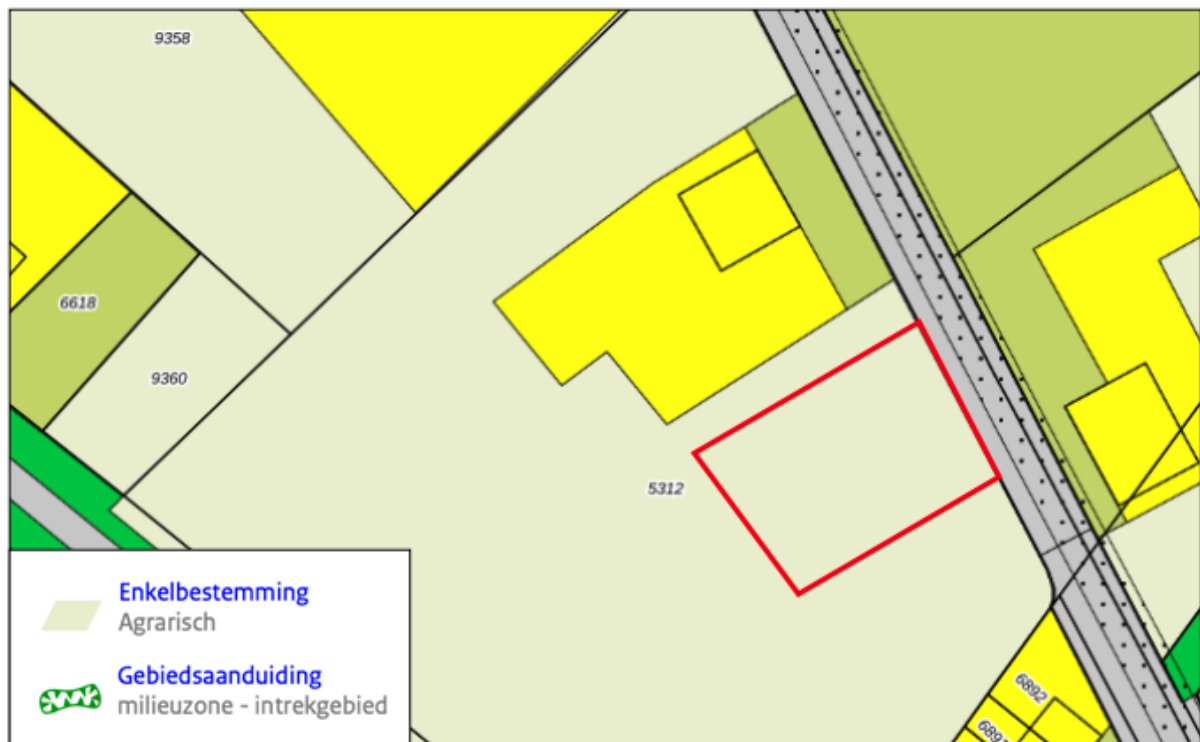
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 bestemmingsplan "De Essen" van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2011. Daarnaast gelden voor het plangebied de paraplubestemmingsplannen "Parkeernormen Oldenzaal" (vastgesteld 28 november 2018) en "Grondwaterbescherming Oldenzaal" (vastgesteld 25 maart 2019).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "De Essen" de enkelbestemming 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan "Parapluplan grondwaterbescherming Oldenzaal" geldt een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Intrekgebied'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan "De Essen" (Bron: gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplannen "De Essen" en "Parapluplan grondwaterbescherming Oldenzaal" zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekzone'.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het weiden van vee of verbouwen van gewassen. Tevens mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd tot een hoogte van 1,5 meter.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied'

Gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater. Wijzigingen die aangebracht worden aan de gronden, door middel van flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan, mogen enkel aangebracht worden indien het vormen betreft die harmoniëren met de functie drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een nieuwe woning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden zijn voorzien van een agrarische bestemming die het bouwen van een nieuwe woning niet toelaat.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke situatie ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven ligt het plangebied aan de noordkant van de kern Oldenzaal, ten noordwesten van de wijk Graven Es. Vanuit de geschiedenis gezien betreft het een locatie in het landelijk gebied. Door het verschuiven van de standsgrenzen en de realisatie van de woonwijk 'de Essen' in de jaren '70/'80, is het tegenwoordig echter aan te merken als overgangsgebied tussen de stad en het buitengebied. De laatste jaren zijn in het gebied meerdere nieuwe woningen gerealiseerd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonerven en agrarische gronden. De laatste jaren is te zien dat de woonfuncties sterker toenemen en er voornamelijk ruimte is voor kleinvee.

Het plangebied is onbebouwd en bevindt zich op de huidige gronden van het perceel aan de Ootmarsumsedijk 65. Dit volledige perceel heeft een oppervlakte van circa 13.640 m². Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van het woonerf en heeft een oppervlakte van meer dan circa 2.000 m². In het zuiden en westen van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Ootmarsumsedijk.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin bovenstaande zichtbaar is. Het plangebied is met rode omlijning weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn enkele straatbeeldfoto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld vanaf de Ootmarsumsedijk (bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat het perceel Ootmarsumsedijk 65 kadastraal op te splitsen, zodat er op het nog onbebouwde gedeelte van het perceel een nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden.

De beoogde bouwlocatie bevindt zich ten noordwesten van de wijk Graven Es, een gebied dat op basis van de Structuurvisie "Oldenzaal" is aangewezen als een gebied dat bij uitstek geschikt is voor wonen in het landschap. In de visie "Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen" is nadere invulling gegeven aan dit principe. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Inspelen op landschappelijke context;
- Landelijk en meer dorps dan stedelijk wonen;
- Behoud mogelijkheden tot uitbreiding;
- Groene fiets- en wandelroutes;
- Landschappelijk wonen als nieuw concept.

Voorliggende ontwikkeling is vormgegeven op basis van de uitgangspunten uit deze visie in combinatie de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiermee is sprake van zorgvuldig overwogen ruimtegebruik, waarbij de ontwikkeling gepaard gaat met KGO-kwaliteitsinvesteringen in de ruimtelijke kwaliteit. Door B.J.Z.nu is een erfinrichtingsplan opgesteld dat is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. In het erfinrichtingsplan wordt de financiële verantwoording van KGO-investering onderbouwd. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan te zien. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op landschappelijke inpassing van het plangebied.

3.2 Inrichtingsplan

Er wordt een nieuwe bouwkwavel gerealiseerd op het onbebouwde gedeelte van het perceel. Op deze gronden zal dan ook een woning, met bijhorende bijgebouwen, tuinen en parkeervoorzieningen komen. Het perceel ligt op de grens van het landelijk gebied en stedelijk gebied. Belangrijke structuren zijn de houtsingels op perceelsgrenzen en langs wegen aan de Ootmarsumsedijk. De huidige groenstructuren worden opgeschoond en versterkt door het met inheems struweel te verdichten op enkele plaatsen. Tevens blijft ten zuiden tussen de grens van het buitengebied en stedelijk gebied de aanwezige groenstructuur behouden. Met het plan is tevens ruimte gehouden voor doorzichten. Bovenstaande landschappelijke versterkingen van de structuren zijn vastgelegd middels een 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' en juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Erfinrichtingsplan

Het perceel ligt op een driesprong van landschapstypen. Hoewel het gebied behoort tot het jonge heideontginningslandschap ligt het ook dichtbij het open essenlandschap en het nattere matenlandschap. Ten westen van het perceel bevindt zich het essenlandschap dat altijd er gesloten is geweest. De typisch robuuste groene omzooming van het essenlandschap is echter sterk verminderd en onherstelbaar beschadigd. De noordwestelijke zijde wordt gekenmerkt door de typische openheid. Kenmerkend waren de rechte lijnen van de wegen die ondanks diverse ontwikkelingen rondom het perceel nog goed herkenbaar zijn. Het landschap kende een grote openheid met rechtlijnige landschappelijke elementen. De huidige houtsingels rondom het perceel zijn daar nog overblijfselen van. Typisch was ook de bebouwing kort aan de weg. Bebouwing kende nauwelijks afstand tot de formele wegen in tegenstelling tot het essenlandschap, waar wegen in een grillige structuur de erven aan elkaar heeft verbonden. Later zijn steeds meer wegen verdwenen waardoor in die gevallen lijkt alsof erven in het landschap zijn gelegen.

Door middel van het landschappelijk inpassen van de toekomstige woning moeten de kenmerkende landschapselementen van het gebied worden versterkt. Belangrijk is dat er doorzichten blijven behouden naar het achterliggende landschap. Hiervoor wordt aan de noord- en zuidzijde een beplantingsvrije zone aangebracht. Ten noorden van de woning wordt een gemengde lage houtstruweel aangeplant. Hierdoor worden de rechte lijnen in het heideontginningslandschap benadrukt. De tuin wordt aan de zuidzijde begrensd

door een beukenhaag. Aan de westzijde wordt een extensief grasland of bloemenrijk grasland aangelegd. In dit grasland worden enkele vogelbosjes aangeplant. Voor het overige blijven hier de zichtlijnen op het achterliggende landschap behouden. Tot slot wordt het gehele perceel begrensd door een raster van gekloofde eikenpalen. Dit mede om de bestaande houtstructuur aan de zuidzijde te beschermen. Aan de noordzijde wordt een ontsluiting gerealiseerd met Twents landhek van eikenhout.

Beheer

In de eerste drie jaar zal ontwikkelingsbeheer noodzakelijk zijn. Hierbij wordt de ongewenste vegetatie weggemaaid om te voorkomen dat deze hinderlijk is voor een goede ontwikkeling van de jonge aanplant. Ook exoten als de Amerikaanse vogelkers moeten worden bestreden. Het structurele beheer omvat periodiek (gefaseerd) hakhoutbeheer. Dit houdt in dat niet alles in één keer wordt afgezet, maar ieder jaar iets. Verschillende stadia van regeneratie kunnen dan vlak naast elkaar voorkomen. Hierbij wordt een deel van de struikvormers (struweel laag) om de 6 tot 7 jaar op 40 - 50 cm afgezet in de winterperiode. In het volgende voorjaar loopt dit gelijk weer uit.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan Ootmarsumsedijk 63 (Bron: BJZ.nu)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de gewenste ontwikkeling. 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.

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, oppervlakten en inhouden 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:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik;

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

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 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel zijn regels opgenomen behorende bij de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

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 9)*

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van voorwaarden.

- *Overige regels (Artikel 10)*

In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van het aspect parkeren opgenomen.

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.

Tuin (Artikel 3)

De bestemming 'tuin' is toegekend aan de gronden tussen de beoogde woonbestemming en de Ootmarsumsedijk. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Wonen - Erfwonen (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen - Erfwonen' is toegekend aan de gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen op het erf. Op de gronden zijn naast het wonen tevens bijbehorende voorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, verhardingen en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater toegestaan.

De woning dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Er mag maximaal 1 woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 1000 m³. Ter plaatse van de woning geldt een maximale bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 10 en 3 meter. Bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. De aangebouwde overkappingen bij een woning mag maximaal 50 m² bedragen. De oppervlakte voor vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 25 m². De oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen bedragen 150 m².

Naast bouwregels voor het gebouw, zijn ook bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Middels een voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is de landschappelijke inpassing van het erf juridisch geborgd.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

In voorliggend geval wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. Gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen 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 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

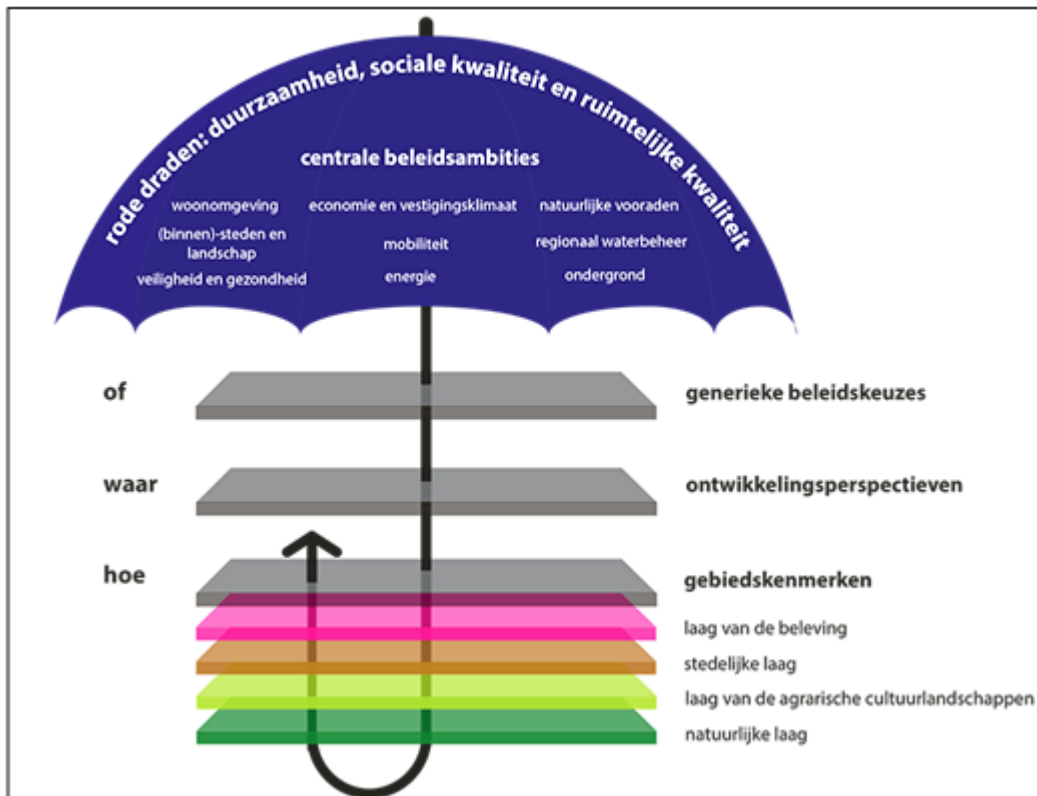
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3. Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), artikel 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*), artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) en artikel 2.13.3 (*Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

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:

- 1. 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;*
- 2. 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt een bestaand woonerf aan de Ootmarsumsedijk kadastraal opgesplitst. Het perceel wordt ingezet voor het realiseren van een nieuwe woning in het bebouwingslint van de Ootmarsumsedijk net buiten de bebouwde kom van Oldenzaal. De ontwikkeling past tevens binnen de visie 'Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen'. Hiermee is sprake van zorgvuldig overwogen ruimtegebruik, waarbij de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsinvesteringen in de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5) Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- de wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1,2,3 en 5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woonkavel in het bebouwingslint van de Ootmarsumsedijk. De ontwikkeling past binnen de visie 'Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen'. Hiermee is sprake van zorgvuldig overwogen ruimtegebruik. De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met passende KGO-kwaliteitsinvesteringen in de ruimtelijke kwaliteit (zie hoofdstuk 3 en het erfinrichtingsplan in bijlage 1 bij deze toelichting). Geconcludeerd wordt dat de investeringen in evenwicht zijn met de geboden ontwikkelruimte en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de KGO.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

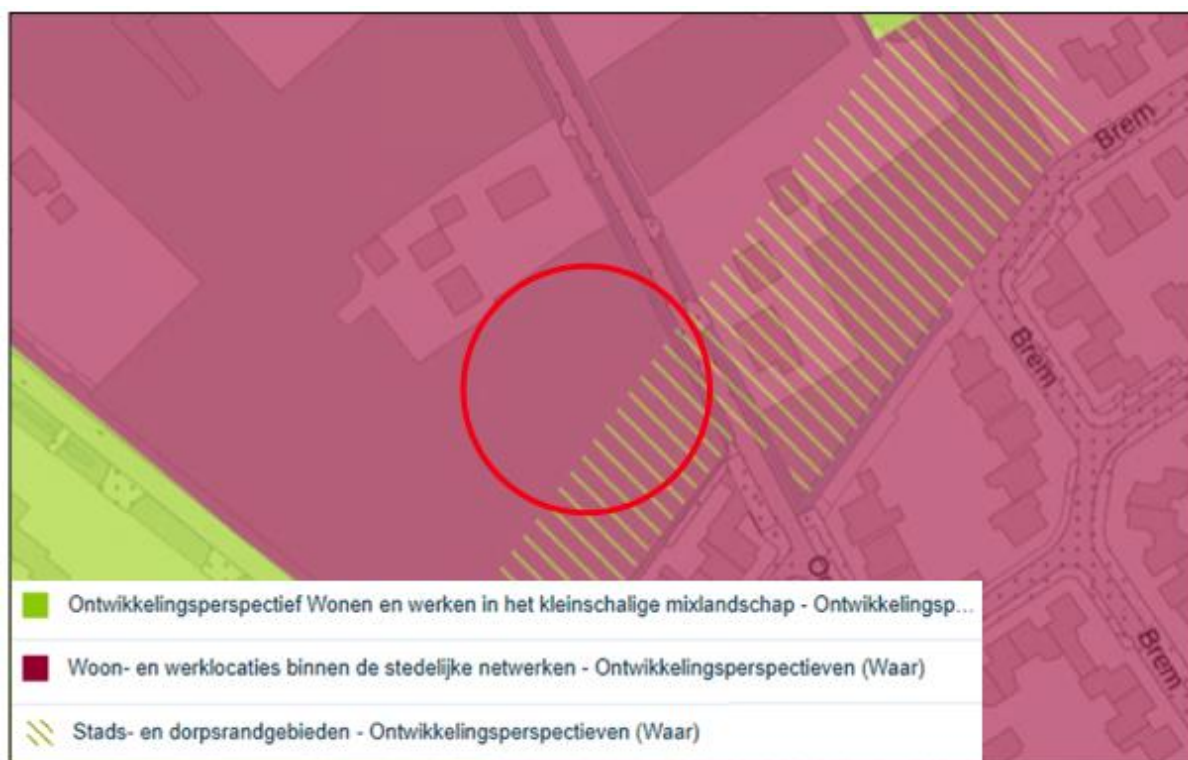
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt een woning gerealiseerd binnen het plangebied. De woonfunctie heeft geen negatieve invloed op de functie van het gebied voor de drinkwatervoorziening. Ook worden er voor de bebouwing geen uitloogbare materialen gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgeving en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 5.2 is het plangebied met de rode omlijning indicatief aangegeven.



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

'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

'Stads- en dorpsrandgebieden'

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval wordt nieuwe bouwgrond voor een woning mogelijk gemaakt. De functie wonen is passend in de omgeving waar zich reeds voornamelijk woonfuncties bevinden. Daarnaast is het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 5.1.4) gericht op landschappelijk bouwen in dit gebied. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien het plangebied aan de rand van het landelijke en het stedelijke gebied ligt zijn de specifieke kenmerken en kwaliteiten van al de lagen aanwezig. Hieronder worden ze kort behandeld.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' gelegen in het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 5.3 is het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden van het plangebied zijn in gebruik als agrarische grond bij de woning aan de Ootmarsumsedijk 65. Het aanwezige natuurlijke reliëf van de locatie is de laatste jaren licht vergaan en nauwelijks meer waarneembaar. Met het voornemen zal het aanwezige natuurlijke reliëf niet verder worden aangetast. Met de landschapsmaatregelen (zie hoofdstuk 3) wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 5.4 is het plangebied met de rode omlijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

De realisatie van het nieuwe woonerf gaat samen met kwaliteitsinvesteringen in het cultuurlandschap. Deze kwaliteitsinvesteringen vinden zowel op als in de omgeving van het erf plaats, waarmee het bestaande landschap wordt versterkt. In hoofdstuk 3 is hier reeds op ingegaan. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. 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

kenmerkende ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen "Woonwijken 1955".

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' gelegen in het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 5.5 is het plangebied met de rode omlijnning indicatief aangegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het voornemen wordt aan de rand van het stedelijke- en het buitengebied een woning toegevoegd. De ontwikkeling past binnen de visie 'Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen'. Hiermee is sprake van zorgvuldig overwogen ruimtegebruik, waarbij de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsinvesteringen in de ruimtelijke kwaliteit. De woning past binnen het bebouwingsbeeld en de structuur van de omgeving. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de 'Stedelijke laag'.

4. De 'laag van de beleving'

Deze laag gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied ligt in het type 'Stads- en dorpsrandgebieden', zoals reeds vermeld bij het ontwikkelingsperspectief. In afbeelding 5.6 is het plangebied met de rode omlijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 5.6 Uitsnede van de 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stads- en dorpsrandgebieden'

Stads- en dorpsranden zijn overgangsgebieden, waar sprake is van twee overlappende invloedssferen. Deze randen bepalen de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen en beschikken over 'best of both worlds', namelijk: stad/dorp en landschap. Herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten en het je thuis voelen zijn hier belangrijk. Hier komen veel opgaven en belangen samen, zoals uitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur. In de randen zijn versnippering en doorsnijding vaak het probleem. Door behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes en minder barrières tussen stad en land kan dit worden opgelost. Evenals door verbinding van de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden. En tot slot door het plaatselijk ruimte bieden voor ontwikkelingen, mits deze een versterking van de stad-land relatie tot gevolg hebben.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats aan de rand van Oldenzaal, waar de stedelijke bebouwing overgaat in het agrarisch landschap. De ontwikkeling versterkt hier de verbinding van Oldenzaal met het landschap, aangezien het voornemen een natuurlijke en geleidelijke overgang van stad naar landschap betreft. De ontwikkeling past binnen de visie 'Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen'. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt.

Zoals reeds vermeld kan een ontwikkeling als voorliggend voornemen de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de 'Laag van de beleving'.

5.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Stadsvisie 2025

Algemeen

De stadsvisie is vastgesteld in oktober 2008 en beschrijft de ambities van de stad, waarbij rekening is gehouden met ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, economie, ruimtelijke ordening en welzijn.

Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

- Oldenzaal binnenstad met sfeer;
- Bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
- Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
- Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
- Verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
- Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

Voor het plangebied is met name 'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft' van belang.

'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft'

Op allerlei momenten tijdens de dialoog voor de Stadsvisie kwam naar voren dat Oldenzaal een 'stedelijkheid op maat' kent. Deze stedelijkheid wordt gekenmerkt door de huidige omvang van de stad. Deze omvang moet gehandhaafd blijven om de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken. Dit is een belangrijke reden om te streven naar behoud van het inwonertal. Dit vergt de nodige inzet, omdat de demografische prognoses laten zien dat het inwonertal van Oldenzaal, maar ook van Twente (en zelfs heel Europa), op termijn gaat afnemen.

Er is sprake van een voorlopig nog doorzettende trend van afnemende woningbezetting en een toenemende permanente vervangingsbehoefte. Het feit dat de bouwambitie in Oldenzaal, maar ook in Twente, de woningbehoefte overstijgt, vraagt om duidelijke keuzes en regionale afstemming. Met de nu beschikbare gegevens, ten aanzien van de toekomstige inwonersaantallen, verdienen binnenstedelijke locaties de voorkeur boven uitleglocaties. Als gevolg van de afnemende behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad moet er zorgvuldig worden omgegaan met het schaarser wordende nieuwbouwprogramma. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker om in de woningbehoefte te voorzien. Daarbij moet de, in het regionale woningmarktonderzoek geconstateerde, beperkte behoefte aan goedkope koopwoningen voor starters en de grote belangstelling onder senioren voor nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) worden betrokken.

Daarnaast dient het aanwezige groen in de stad te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. De altijd onder druk staande groene vingers tussen de wijken en op het bedrijventerrein zijn hier goede voorbeelden van. De afzonderlijke identiteit van de wijken wordt ermee bepaald en het geeft de wijkbewoners en bedrijven een parkachtige setting. De gemeente streeft naar behoud van het openbaar groen. Men kan denken aan bomen langs wegen, maar ook aan de terugkeer van het park op de stadswallen. Daarbij is water in de stad een grote wens.

Toetsing van het initiatief aan de Stadsvisie 2025

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een bouwkael voor een vrijstaande woning aan de Ootmarsumsedijk 63 aan de rand van de kern van Oldenzaal. De ontwikkeling voorziet in een concrete woningbehoefte. De ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, waardoor er sprake is van een evenwicht met de geboden ontwikkelruimte. Door het bouwen van een vrijstaande woning wordt voorzien in een specifieke woningbehoefte die ook de doorstroming elders in de stad bevordert omdat de bestaande woning van de initiatiefnemer vrij komt voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025.

5.1.3.2 Structuurvisie Oldenzaal

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis

voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming. Met de volgende vier strategische ingrepen laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt:

1. vergroten van stedelijk kerngebied;
2. ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en;
4. vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van belang.

Over het gebied de Essen, waar het plangebied deel van uitmaakt wordt het volgende aangegeven:

"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 verbingszone 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 voornemen op de Structuurvisie Oldenzaal

Het plangebied bevindt zoals in de voorgaande hoofdstukken is aangegeven in een gebied dat op basis van de Structuurvisie is aangewezen als een gebied dat bij uitstek geschikt is voor wonen in het landschap. In de visie "Landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen" is nadere invulling gegeven aan dit wonen in het landschap. Op deze visie wordt hierna ingegaan. Hier wordt geconcludeerd dat de Structuurvisie Oldenzaal zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3.3 Strategische woonprogrammering 2020-2030

Algemeen

De gemeente Oldenzaal is nauw betrokken bij een goed huidig en toekomstig woon- en leefklimaat. De aandacht voor optimaal wonen is in 2020 door de coronacrisis en de anderhalve meter samenleving alleen maar verder toegenomen. De opgave om een goed begaanbaar pad te kiezen tussen de sterk gevoelde woningvraag op korte termijn en het krimpende inwonertal op de langere termijn vraagt om een goede woonprogrammering.

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonaafspraken.

In 2021 is de nieuwe 'regionale Woonagenda Twente' vastgesteld. Tijdens de totstandkoming van deze woonagenda heeft de gemeente Oldenzaal, tevens op basis van de uitgangspunten uit de woonagenda, de 'Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030' vastgesteld.

De woonvraag 2020-2030

De woonopgave in Oldenzaal wordt minder gedreven door demografische groei, maar steeds meer door veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens (huishoudensverdunding), de vergrijzingsgolf is zichtbaar en jongeren trekken weg vanwege studie en aantrekkelijke banen elders.

Voor invulling van de lokale vraag legt de gemeente deze nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 voor waarbij de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030, 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

Daarnaast neemt de vraag naar wonen en zorg de komende 10 jaar nog sterk toe. Dit betreft zowel de vraag naar intramuraal als beschut wonen. Ook de vraag naar wonen en zorg vanuit VG (verstandelijk

gehandicapten) en GGZ (geestelijke gezondheidszorg) groeit. Ook is er behoefte aan extra maatschappelijke opvang.

Daarnaast wordt extra ingezet op het aantrekken en behouden van jonge huishoudens. Jongeren hebben veelal een voorkeur voor stedelijk grondgebonden koopwoningen en startende gezinnen voor een (suburbaan) woonmilieu van een nieuwbouwwijk. Daarom zet de gemeente in op toevoeging van stedelijk grondgebonden koopwoningen in onder andere de Graven Es.

Toetsing van het initiatief aan de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Met voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op de ambitie het landschappelijk wonen in het gebied tussen Graven Es en de Essen te ontwikkelen (zie paragraaf 5.1.3.4). Het bestemmingsplan voorziet in één grondgebonden vrijstaande woning. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 en het aanvullende geldende gemeentelijke woonbeleid.

5.1.3.4 Notitie Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen

Er is vraag naar gevarieerde woonmilieus en is er in de structuurvisie Oldenzaal de suggestie gedaan om in het noorden van Oldenzaal een nieuw woonconcept te ontwikkelen, namelijk landschappelijk wonen. Het woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt.

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

Landschappelijk wonen in de Essen

Voor het gebied tussen de Oude Oldenzaalsestraat en de Ootmarsumsedijk heeft een oppervlak van circa 5 hectare, wat neer komt op mogelijk 8 tot 9 (woon)kavels. Dit betekent een uitbreiding van 3-4 kavels ten opzichte van de huidige 5 kavels. Ter plekke van het plangebied wordt dan ook op de kaart al aangegeven (zie afbeelding 5.7) dat dit een 'eventuele bouwlocatie landschappelijk wonen' is.

- a. De volgende criteria worden daarbij gehanteerd voor het landschappelijk wonen:
 - a. Indeling in kleinere groene kamers van 1-2 ha (zie kaartje);
 - b. Maximale dichtheid van 1,75 woningen per hectare;
 - c. Minimale kavelgrootte 2.000 m² en een minimale kavelbreedte van 50 meter;
 - d. Geluidsbelasting binnen de voorkeursgrenswaarde (tenzij het algemeen belang in het geding is);
 - e. Bijdrage aan concept landschappelijk wonen via aandachtspunten als ontsluiting en oriëntatie op Oude Oldenzaalsestraat of Ootmarsumsedijk, kavelbreedte, fiets- en wandelroutes, groene elementen als houtwallen of eiken (bv via landschapsplan of advies ervenconsulent).

Gelet op de ladder van duurzame verstedelijking is het denkbaar dat het gebied niet wordt ingevuld als reguliere uitbreidingswijk. Dit is afhankelijk van de economische en demografische ontwikkeling na 2020. Een invulling met landschappelijk wonen (< 2 woningen / hectare) vergelijkbaar met het gebied ten noorden van de Essen is daarbij een alternatief. De situatie op de woningmarkt en de ervaringen met het landschappelijk wonen kunnen daarbij te zijner tijd worden meegenomen. Verder wordt er ingezet op het versterken van de groenstructuren en fiets- en wandelroutes en retentiebehoefte.



Afbeelding 5.7 Uitsnede visiekaart 'uitwerking landschappelijk wonen, de Graven Es en de Essen' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Toetsing aan de Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen

Met voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op de ambitie het landschappelijk wonen in het gebied tussen Graven Es en de Essen te ontwikkelen. Het bestemmingsplan voorziet in één grondgebonden vrijstaande woning. Hiermee is het project in overeenstemming met de hiervoor genoemde speerpunten zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

Er zijn enkele uitwerkingscriteria opgesteld waar de ontwikkeling aan zal moeten voldoen kijkend naar landschappelijk wonen. Hieronder worden deze criteria getoetst aan de voorgenomen ontwikkeling.

- Het voornemen bevindt zich in een 'groene kamer' de landschappelijke inpassing zal hiermee ook rekening houden.
- De maximale dichtheid van 1,75 woningen per hectare wordt niet overschreden
- Het oppervlakte van de kavel bedraagt meer dan 2.000 m² en de breedte van de kavel bedraagt 44 meter.
- De voorkeursgrenswaarde geluid wordt niet overschreden, gezien de beperkte verkeersintensiteit van de Ootmarsumsedijk.
- De woning zal ruimtelijk goed ingepast worden. Hierbij wordt gekeken naar de aandachtspunten zoals de ontsluiting op de Ootmarsumsedijk, de oriëntatie kijkend naar de bebouwing in de omgeving, kavelbreedte, fiets- en wandelroutes in de omgeving en de inpassingen van landschappelijke elementen. Dit is vervat in een erfinrichtingsplan (zie bijlage 1).

Gezien de landschappelijke elementen en kenmerken van het landschap rondom het plangebied is gezien de openheid en doorzichten wenselijk het perceel smaller in te richten. In overleg met de gemeente is vervolgens gekozen de breedte van het perceel enigszins kleiner te maken dan de gestelde 50 meter.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de Woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

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 een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

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 geluidsgevoelig 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 voorkeurswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden één nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd binnen het plangebied. Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeers- en luchtvaartlawaaï hierna behandeld. Wat betreft de invloed van het bedrijf op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5, waar nader op het aspect milieuzonering wordt ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Ootmarsumsedijk en de Weerselosestraat/Oude Oldenzaalsestraat en de N343. De Ootmarsumsedijk kent zeer lage verkeersintensiteiten. Deze weg dient hoofdzakelijk ter ontsluiting van aangrenzende percelen. In noordelijke richting loopt de weg dood voor autoverkeer. De weg gaat hier over in een fietsverbinding onder de N343 door. Gezien de afstand van de woning tot de Weerselosestraat/Oude Oldenzaalsestraat en de relatief lage verkeersintensiteit wordt gesteld dat er aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

De Oude Oldenzaalsestraat (N343) ligt op circa 210 meter. Vanwege de grote afstand een deels tussenliggende bebouwing wordt verwacht dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan en daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Aspect railverkeerslawaaï is daarom niet relevant.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.2.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Luchtvaartlawaaï

Rond Vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidszone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twente. Inmiddels is duidelijk dat Vliegveld Twente geen militaire vliegbasis meer zal zijn en de bijbehorende geluidszone is dan ook niet meer actueel. Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag buiten de 56 dB(A)-contour:

1. niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
2. bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaargeluid;
3. bij toepassing van bovenstaande de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen den de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Hiermee geeft B&W aan bouwplannen buiten de 56 dB(A)-contour niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de nieuwe geluidcontour.

De geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied (woningen) zijn gelegen buiten de 56 dB contour conform het luchthavenbesluit. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.2.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Dumea milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hieronder worden de onderzoekresultaten besproken. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Op historische kaarten is te zien dat de onderzoekslocatie nooit bebouwd is geweest. Op historische kaarten is te zien dat de locatie, voor zover bekend, altijd uit landbouwgrond heeft bestaan.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging molybdeen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

In het mengmonster BM1 is tevens een sterke verhoging kwik aangetroffen. Naar aanleiding van deze sterke verhoging zijn de separate deelmonsters van BM1 geanalyseerd op kwik.

In de separaat geanalyseerde deelmonsters zijn geen verhogingen kwik aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Het verschil in gehalten tussen het mengmonster en de deelmonsters wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de heterogeniteit van de monsters.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.2.3 Conclusie

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

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

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 luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer 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:

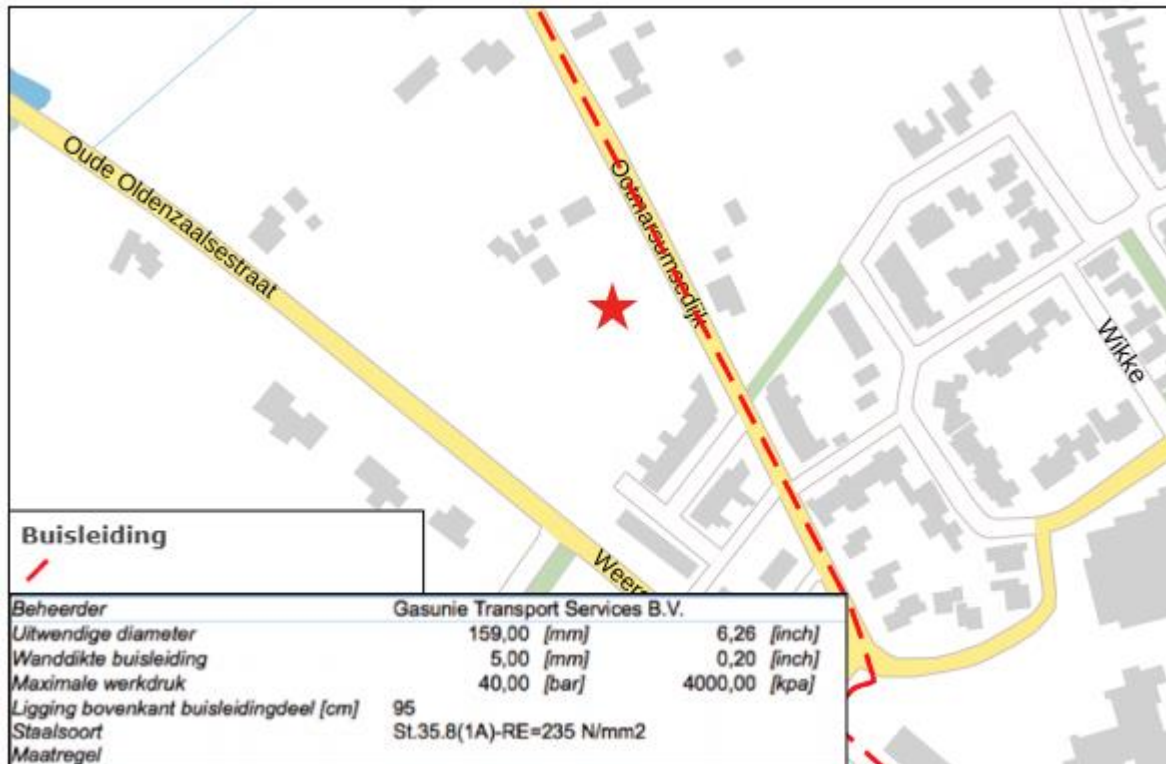
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke 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 in en bij het 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 de afbeelding 5.8 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.8 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat ten noordoosten van het plangebied een gasleiding aanwezig is. Het gaat om de volgende gasleiding:

Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
N-528-91-21-deel 1	159.00	40.00

De in de tabel weergegeven aardgasleiding **N-528-91-21-deel-1** heeft de grootste diameter en is maatgevend.

Omdat in voorliggend bestemmingsplan een beperkt kwetsbaar object wordt gerealiseerd, te weten de nieuwe woning, dient het risico te worden onderzocht. Op basis van kengetallen gaat het om de toevoeging van circa drie personen (gemiddeld drie personen per woning/huishouden).

Met behulp van het programma CAROLA is bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN- curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

Bij de berekening is, zoals aangegeven, uitgegaan van een maximale toename van drie personen binnen het plangebied. Voor de bestaande, omliggende functies is een inventarisatie gemaakt van de verschillende functies in de nabijheid van het plangebied. Voor deze verschillende functies is de bevolkingsdichtheid (personen/ha) gehanteerd zoals geïnventariseerd door de populatieservice. Het gaat hierbij voornamelijk om woon- en werklocaties in Oldenzaal. Door BJZ.nu is dan ook een onderzoek externe veiligheid (CAROLA-berekening) uitgevoerd naar het groepsrisico van de gasleiding ter plaatse. Dit volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusie van het onderzoek.

5.2.4.3 Resultaat en conclusie CAROLA-berekening

De CAROLA-berekening ten behoeve van de realisatie van de woning aan de Ootmarsumsedijk 65 te Oldenzaal toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ($GR < 0.1$) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het plangebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het plangebied kan in meerdere richtingen ontvlucht worden. Aangezien de gasleiding onder de Ootmarsumsedijk ligt is bij calamiteit het vluchten in westelijke richting noodzakelijk. Dit kan via de achterzijde van het erf over het weiland in de richting van de Oude Oldenzaalsestraat.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat:

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

5.2.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is 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 deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.2.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een '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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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 ligt aan de rand van het stedelijke gebied van Oldenzaal en het buitengebied. Er komen in de omgeving voornamelijk woningen voor. Gelet op voorstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. 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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

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 functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Zoals hiervoor reeds aangeven ligt het plangebied in een omgeving waarin zich hoofdzakelijk woonfuncties bevinden. De dichtstbijzijnde (agrarische)bedrijfsfunctie ligt op circa 800 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Op circa 175 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming (basisschool). Gelet op de grote onderlinge afstanden kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

5.2.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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 Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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:

- 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.

In paragraaf 5.3.2 meer over de invullingen in het plangebied omtrent de waterhuishouding.

5.3.1.5 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2021-2025. 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 nieuwbouw als het onderhavige plan als volgt:

- 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: 60 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.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- 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.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'Korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het waterschap geeft hiermee aan geen bezwaren te hebben tegen voorgenoemde ontwikkeling mits de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Er is geen aanvullend

vooroverleg met het waterschap noodzakelijk. Het watertoetsresultaat met de standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

5.3.2.3 *Waterhuishouding plangebied*

Het hemelwater wordt conform de uitgangspunten van het waterschap binnen het plangebied geïnfiltreerd. Het vuilwater wordt afgevoerd op de reeds aanwezige riolering onder de Ootmarsumsedijk.

Zoals in paragraaf 5.1.2.4. reeds is toegelicht bevindt het plangebied zich in een intrekgebied voor de drinkwaterwinning. De woonfunctie heeft geen negatieve invloed op de functie van het gebied voor de drinkwatervoorziening. Ook worden er voor de bebouwing geen uitlogbare materialen gebruikt.

In de op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In de regels zijn regels opgenomen ter bescherming van de drinkwaterwinning.

5.3.2.4 *Waterberging*

Ten behoeve van de waterberging is in de regels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het meest recente Gemeentelijke Rioleringsplan van de gemeente Oldenzaal.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

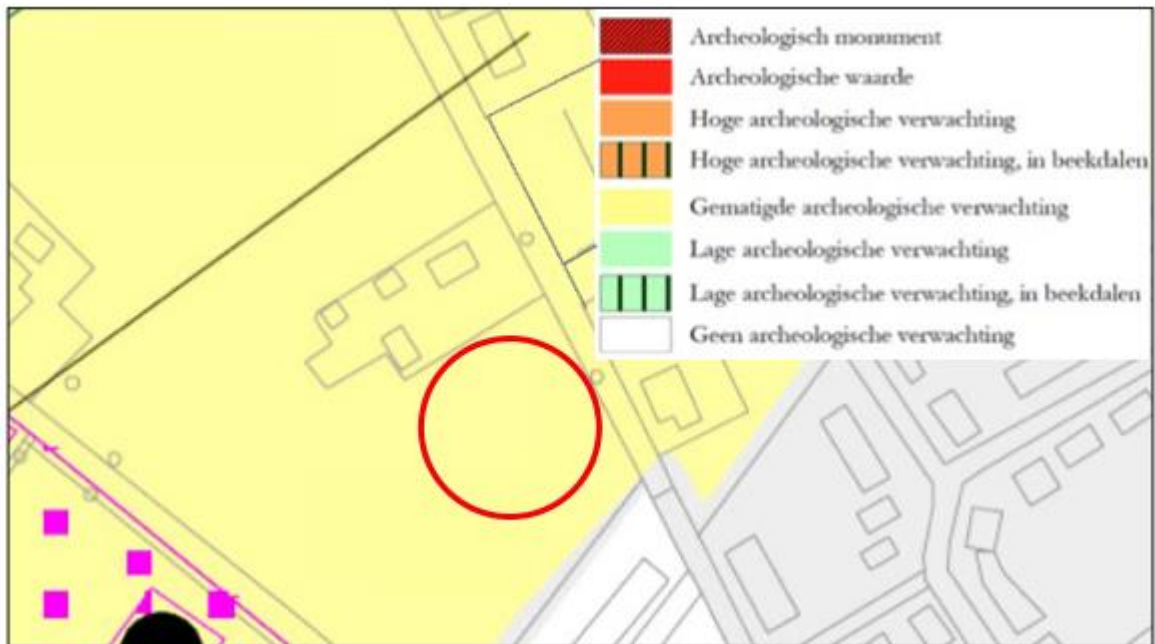
5.4.1 Archeologie

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 plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.4.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Oldenzaal heeft de archeologische verwachtingen van gronden aangegeven op de archeologische verwachtingswaardenkaart. Het plangebied heeft een gematigde archeologische verwachting. In afbeelding 5.9 is dit weergegeven. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m². Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet vereist.



Afbeelding 5.9 Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart Oldenzaal (Bron: Gemeente Oldenzaal)

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

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke bebouwing aanwezig die negatief kunnen worden beïnvloed als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijnen) op omliggende monumenten en karakteristieke bebouwing.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

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 (Wnb) beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' ligt op circa 1,9 kilometer afstand.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van het aspect 'stikstof' zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 van de AERIUS-berekening bijgevoegd. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.5.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand (circa 1,1 kilometer) tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

5.5.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Natuurbank Overijssel heeft een effectenbeoordeling opgesteld.

Situatie plangebied

De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het plangebied is onbebouwd en bestaat volledig uit grasland. Daarnaast wordt dit grasland onderhouden (maaïen). Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het

plangebied, mede gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora. Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 5) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In voorliggend geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject aangezien gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling, er is sprake van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan genoemd in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.. Het voorliggende initiatief heeft een zeer geringe extra verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 5.7).

Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

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 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.7.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Oldenzaal heeft op 28 november 2018 het 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

De mate van stedelijkheid

De 'mate van stedelijkheid' is mede bepalend voor de parkeernorm. De gemeente Oldenzaal kan getypeerd worden als 'matig stedelijk'.

Gebiedsindeling

Per gebied kan de parkeernorm verschillen. Het zal duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in centra anders is dan in woonwijken. Dit heeft onder anderen te maken met de aard van het gebruik en de al dan niet verkeersaantrekkende werking van voorzieningen. Ook is het zo dat iemand die in het centrum woont gemakkelijker kan kiezen voor een andere manier van vervoer, namelijk fietsen of lopen, dan iemand die elders in de gemeente woont. Daarnaast spelen bebouwingsdichtheid, de locatie van de voorzieningen en kennis van de plaatselijke omstandigheden een rol. Om bovengenoemde redenen heeft CROW gekozen voor een parkeerkengetal gebaseerd op een gebiedsindeling namelijk de indeling naar:

- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

In de bijlage van de Nota parkeernormen is een kaart met de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'.

Minimum en maximum aantal parkeerplaatsen

In CROW publicatie wordt een bandbreedte aangehouden voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Bij de berekening van de gewenste aantallen gaat de gemeente bij uitbreidingsplannen uit van het gemiddelde van 'minimum' en 'maximum'. Bij inbreidingsplannen wordt door de gemeente Oldenzaal gezocht naar een goede balans tussen 'minimum en maximum'.

Parkeernorm bij functieverandering en/of -vergroting

Bij functieverandering is het niet mogelijk om de initiatiefnemer verantwoordelijk te stellen voor eventuele parkeertekorten uit het verleden. Daarom wordt bij functieverandering de berekende parkeereis op grond van de nieuwe functie verminderd met de parkeereis van de laatst actieve functie. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt hier vervolgens bij opgeteld. Voor de omgeving blijft de parkeersituatie dan ongewijzigd. Om dezelfde reden, wordt bij functievergroting uitsluitend voor de uitbreiding een parkeernorm opgelegd. Indien de uitbreiding ten koste gaat van bestaande parkeergelegenheid, dient dit te worden gecompenseerd.

5.7.3 Uitgangspunten

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de Nota parkeernormen geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) per vrijstaande woning.

Voor de verkeersgeneratie geldt op basis van de CROW publicatie 'Toekomstig parkeren (publicatie 381)' een kengetal van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande woning per weekdagemaal.

5.7.4 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Dit resulteert op basis van het bovenstaande tot een parkeerbehoefte van 2,2 en afgerond 3 parkeerplaatsen. Zoals zichtbaar in afbeelding 3.2, kunnen de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

5.7.5 Berekening verkeersgeneratie

In voorliggend geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Dit resulteert op basis van bovenstaande uitgangspunten (norm van 8,2) op een aantal van afgerond 9 verkeersbewegingen. De Ootmarsumsedijk en omliggende wegen kan deze lichte toename in verkeersbewegingen eenvoudig verwerken.

Het erf wordt via een nieuwe in- uitrit veilig ontsloten op de Ootmarsumsedijk.

5.8 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.

De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een exploitatieplan middels de KGO. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd.

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. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

6.1.1 Participatie

Initiatiefnemers heeft omwonende in oktober 2021 geïnformeerd over de plannen. Voorliggend gesprek ging over het voornemen en de verschillende varianten in erfinrichtingsplannen. Naar aanleiding van deze gesprekken is naar voren gekomen dat de buurt geen problemen heeft met de realisatie van de woning maar wel met de toenmalige optie voor het inpassen van een 'fietspad/voetpad' door het plangebied, richting de Oude Oldenzaalsestraat. Na gesprek met de gemeente is dan ook ervoor gekozen om af te zien van de optie met een fietspad/looppad.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

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

6.2.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is als ambtelijk overlegplan aan de provincie aangeboden. De provincie heeft geen opmerkingen op het plan.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijze binnen gekomen. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	CAROLA-onderzoek
Bijlage 4	Watertoetsresultaat
Bijlage 5	Stikstofonderzoek