

bestemmingsplan
Umbrialaan 2
Toelichting

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2016-09-19
Plan identificatie: NL.IMRO.0173.BP10023-va01

Gemeente Oldenzaal
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken.....	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5 Opzet van de toelichting	7
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
3 Wijze van bestemmen	11
3.1 Opzet van het plan	11
3.2 De bestemmingen	12
3.3 Algemene regels.....	13
4 Haalbaarheid van het plan	15
4.1 Beleid.....	15
4.2 Milieu	22
4.3 Water	26
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.5 Flora en Fauna	28
4.6 Verkeer en parkeren.....	29
4.7 Economische haalbaarheid	30
5 Procedure	31
5.1 Inspraak.....	31
5.2 Overleg	31
5.3 Zienswijzen.....	31

Bijlagen

Akoestisch onderzoek

Externe Veiligheid De Graven Es en De Essen

Watertoets

Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen is om op het perceel Umbrialaan 2 een extra woning te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid geboden om een extra woning te realiseren op dat perceel. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan De Graven Es. Dit is een zogenaamd actualisatieplan, opgesteld in het kader van de inhaalslag verouderde bestemmingsplannen. Bij het opstellen van dat plan is de toegekende bouwtitel voor een tweede woning op het zuidoostelijke perceelsgedeelte per abuis niet meegenomen in de nieuwe bestemmingsplanregeling. Om die omissie te herstellen is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Umbrialaan 2 bestaat uit de volgende stukken:

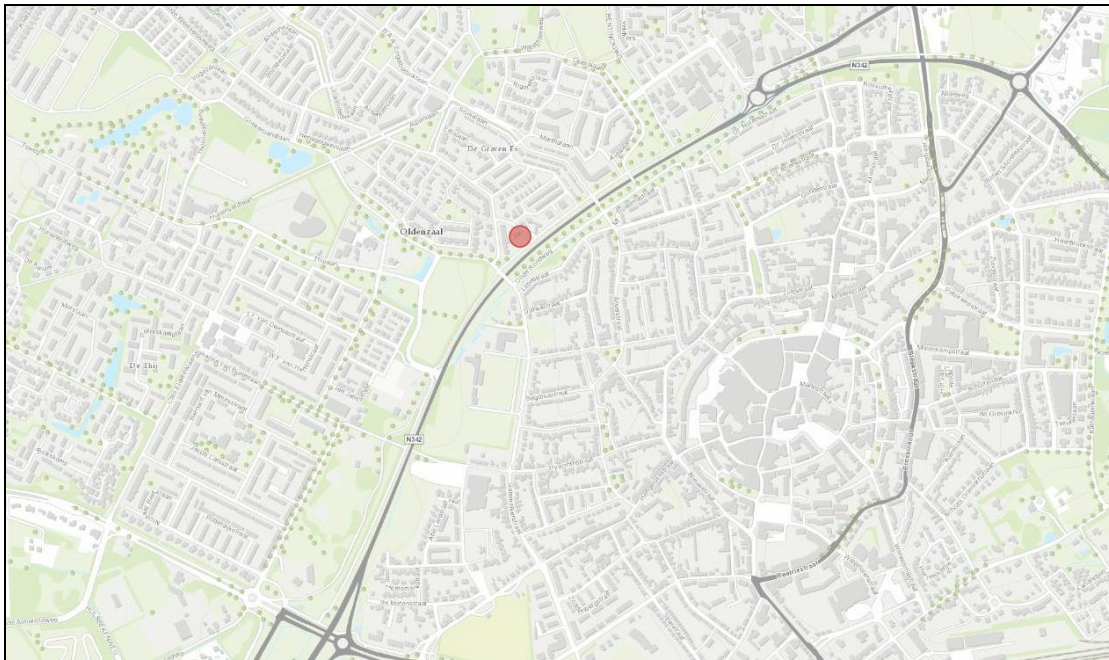
1. Verbeelding schaal 1 : 1000
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen

Een bestemmingplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moet samen 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het perceel Umbrialaan 2 ligt aan de zuidrand van de woonwijk De Graven Es ten noordwesten van de kern Oldenzaal. Tussen de woonwijk en de stadskern ligt de provinciale rondweg.

Het onderhavige perceel sluit aldus aan de zuidkant aan op de verdiepte rondweg met bijbehorende groenzone. De overige zijden van het perceel Umbrialaan 2 worden omringd door woonpercelen alsmede door de erftoegangsweg de Umbrialaan.



Afbeelding ligging plangebied in het stedelijk gebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan DE Graven Es waar de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' evenals de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' van toepassing zijn. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mag uitsluitend één woning binnen het hier aangewezen bouwvlak worden gebouwd. De voorgenomen bouw van een nieuwe woning is gepland binnen het voor wonen aangewezen bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

Ter plaatse van de zuidelijk perceelsgrens ligt de beschermingszone van een hoofdgastransportleiding.

Het bestemmingsplan De Graven Es is door de gemeenteraad van Oldenzaal vastgesteld op 28 november 2011. In de onderstaande afbeelding is het plangebied in rood omkaderd.



Afbeelding: kaartuitsnede bestemmingsplan De Graven Es

1.5 Opzet van de toelichting

Deze toelichting van het bestemmingsplan 'Umbrialaan 2' is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie evenals de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 komt de planopzet en de wijze van bestemmen aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna, externe veiligheid en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Umbrialaan 2 is gelegen in de woonwijk De Graven Es, deze wijk is één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil van de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd. De eerste fase van De Graven Es, waarvan het onderhavige perceel deel uitmaakt, is vanaf begin jaren negentig in ontwikkeling genomen.

Het perceel Umbrialaan 2 is/was een bestaand woonperceel die bij de ontwikkeling van de woonwijk is ingepast. Het woonperceel met woning is hierbij ontsloten op een voor autoverkeer doodlopende erftoegangsweg. Aan dit wegvak zijn aan noordoostzijde nog twee woningen ontsloten. Deze woningen in één laag met kap zijn eveneens bij de wijkontwikkeling zijn ingepast. Deze woonpercelen sluiten met de achtertuinen aan op het parallel aan de verdiepte rondweg gelegen, fietspad. In de berm tussen fietspad en tuingrens ligt een ondergrondse hoofdtransportgasleiding.

Aan westzijde van het plangebied sluit het perceel aan op woonpercelen met daarop middels garages geschakelde woningen in twee lagen met kap.

Het perceel Umbrialaan 2 heeft een grootte van ruim 2000 m². De bestaande woning met bijgebouw staat excentrisch in de noordwestelijk punt van de kavel. Het zuidelijk- en oostelijk kavelgedeelte is geheel ingevuld als tuin.



Afbeelding Luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van de woonwijk en de aanleg van de verdiepte rondweg is aan het perceel Umbrialaan 2 een extra bouwtitel toegekend waardoor op het oostelijke perceelgedeelte een vrijstaande woning kon worden gerealiseerd. Bij het opstellen aan een actualisatie-bestemmingsplan voor de gehele woonwijk De Graven Es is die planologische mogelijkheid per abuis komen te vervallen. Die omissie wordt met de opstelling van dit bestemmingsplan hersteld.

In het voorliggende plan is een bouwvlak ten zuidoosten van de bestaande woning geprojecteerd. De toekomstige woning wordt hierbij georiënteerd op de Umbrialaan waardoor de achtertuin conform de omliggende bestaande woningen aansluit op het fietspad/verdiepte rondweg.

Binnen het bouwvlak is aldus de bouw van een woning mogelijk in twee lagen met kap aansluiten op de oostelijk gelegen bestaande woningen aan de Kretalaan.

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Umbrialaan 2 bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

3.1.2 Planmethodiek

3.1.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

3.1.2.2 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In artikel 8 (algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

3.1.2.3 Plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

3.2 De bestemmingen

3.2.1 Bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'

Deze bestemming is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt. Voor de woningen zijn op de verbeelding ruim bemeten bouwvlakken aangegeven, zodat in beginsel vrijheid bestaat ten aanzien van de situering en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen.

Omdat onbeperkte bouwmogelijkheden stedenbouwkundig niet gewenst zijn en bovendien kunnen leiden tot aantasting van het woongenot voor omwonenden, is in de bouwregels echter een aantal beperkingen gesteld. Deze beperkingen bestaan onder andere uit een maximum aan het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Zo mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² bedragen voor percelen kleiner dan 500 m², 75 m² voor percelen groter dan 500 m² en 100 m² voor percelen groter dan 1.000 m².

Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Binnen de bestemming "wonen" zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Afwijking kan onder ander worden verleend voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is.

Daarnaast kan omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van een dakopbouw tot een goothoogte van maximaal 7,7 meter, het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn vooral bedoeld om maatwerk te kunnen leveren in bijzondere (reeds afwijkende) situaties.

Tuinen, behorende bij de woonfunctie, zijn bestemd tot “tuin”. Uitbouwen, in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mogen binnen deze bestemming onder voorwaarden worden gebouwd.

3.2.2 Bestemming Leiding-Gas

De dubbelbestemming “Leiding - Gas” hangt samen met de ondergrondse hoofdtransportgasleiding aan de zuidzijde van het plangebied. Deze dubbelbestemming regelt onder andere dat binnen een zone van 4 meter vanaf de gasleiding geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies mogen worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van bouwwerken voor genoemde functies, onder de voorwaarde dat onder andere eerst advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Voor het uitvoeren van diverse andere-werken is bovendien een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig.

3.3 Algemene regels

3.3.1 Algemene gebruiksregels

Op basis van artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan het bestemmingsplan, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om te bepalen dat alle gronden en bouwwerken in dit plan uitsluitend mogen worden gebruikt of in gebruik genomen mogen worden wanneer is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zal getoetst worden aan de op het moment van ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning geldende gemeentelijk Mobiliteitsbeleidsplan, inclusief de hierin opgenomen CROW-normen.

In de regeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om er voor te zorgen dat ook op een andere manier kan worden voorzien in parkeren. Gedacht kan worden aan het gebruik maken van parkeerruimte elders, mits deze op aanvaardbare loopafstand is gelegen, maar ook aan andere oplossing waardoor de parkeerbehoefte zodanig afneemt dat niet of in mindere mate behoefte bestaat aan parkeren op eigen terrein. Verder voorziet de regeling in de mogelijkheid om af te zien van de aanleg van (voldoende) parkeerruimte op eigen terrein indien de nieuwe functie voorziet in een grote behoefte op de betreffende plek in de betreffende omvang, waardoor er onvoldoende ruimte resteert voor parkeren op eigen terrein.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen.

Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijk ontwikkeling te worden aangetoond.

Op realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december van de RvS van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste

lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.2 Provinciaal beleid

4.1.2.1 Omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat hierbij om reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend. In deze fase wordt bepaald of een ontwikkeling kan plaats vinden.

Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt bovendien de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaats vinden.

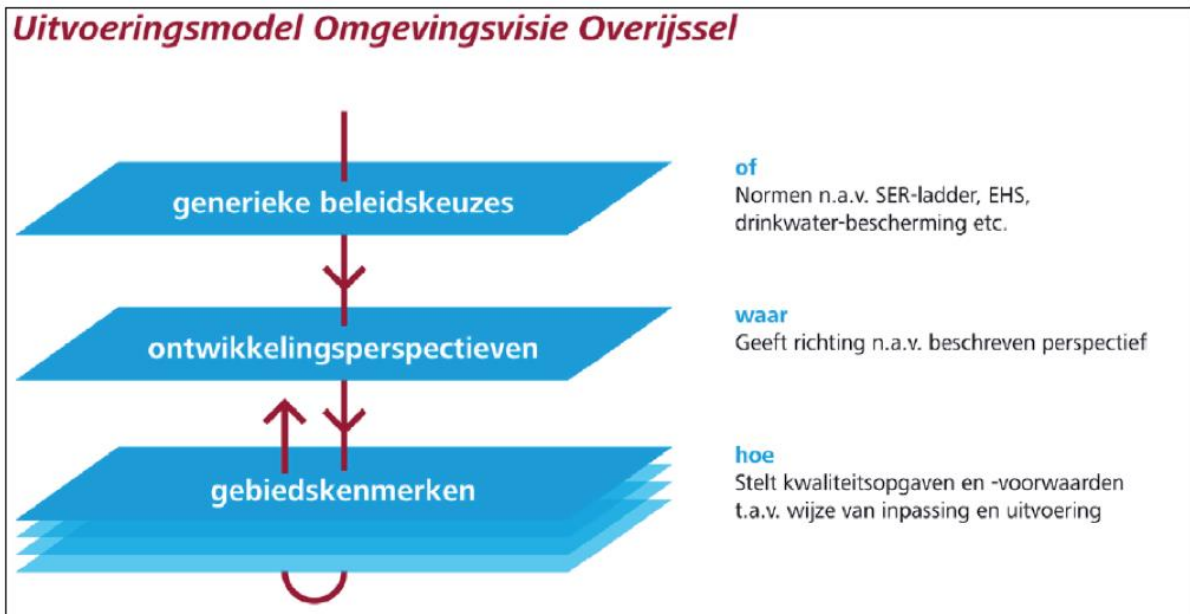
Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Ad 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



4.1.2.2 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Het voorliggende plan heeft betrekking op het bestaande stedelijk gebied. De geboden planologische ontwikkeling heeft betrekking op de bouw één woning binnen het bestaande stedelijk gebied en is passend met het beleid tot zuinig ruimtegebruik zoals door de provincie met de SER-ladder wordt nagestreefd. Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Het plangebied is aangeduid als 'woonwijk' binnen het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's (breed spectrum woon-werk- en mixmilieu's)'. Het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' verzet zich niet tegen de bouw van een nieuwe woning.

Gebiedskenmerken

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de stedelijke lag. Met de realisatie van het plan wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van de dekzandvlakte en ruggen. Het landschapskenmerk is nu bebouwd gebied (woonwijk) waarop de voorgenomen invulling aansluit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie.

4.1.2.3 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regelster bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor het aspect wonen van de Omgevingsverordening van toepassing.

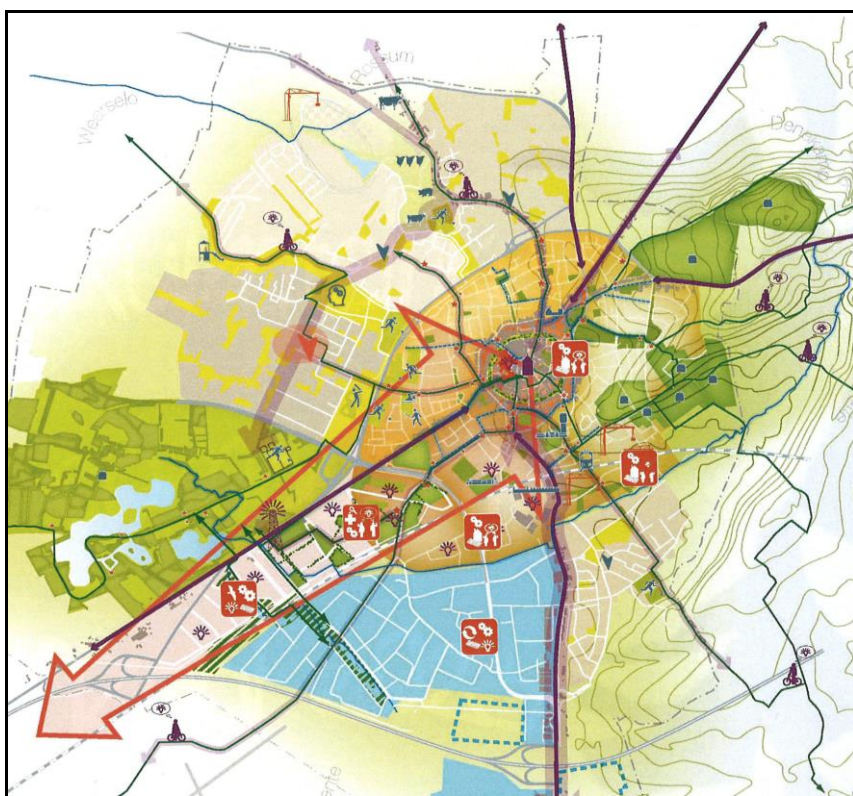
Voor het aspect wonen is in de Omgevingsverordening in artikel 2.2.2 bepaald dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met de buurgemeenten en de provincie moet hebben plaatsgevonden. Onder het kopje gemeentelijk beleid is hierop nader ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de Regionale woonvisie Twente 2015-2025 en eveneens met het gemeentelijke woonprogramma en dat daarmee is aangetoond dat aan de regels voor het aspect wonen uit de Omgevingsverordening is voldaan.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

De Structuurvisie Oldenzaal is op 10 maart 2014 door de raad van Oldenzaal vastgesteld. In de structuurvisie is vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente denkt deze te realiseren. In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage annex bedrijventerrein en de wijken.

Het plangebied vormt onderdeel van het als zodanig aangeduide 'wijken'. Voor De Graven Es wordt o.a. een meer dorps- dan stedelijke opbouw aangegeven. In de structuurvisie worden ten aanzien de 'wijken' in relatie tot de ontwikkeling van dit plangebied geen specifieke punten benoemd.



Afbeelding Structuurvisie Oldenzaal

4.1.3. 2 Regionale woonvisie Twente 2015-2025

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel "Natuurlijk wonen in Twente". De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. In 2015 zullen op basis van de regionale

woonvisie woonafspraken tussen de provincie en gemeenten worden gemaakt. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen. De provincie zal de regionale woonvisie verankeren in de provinciale Omgevingsvisie (2016). Aan de regionale woonvisie wordt een actieprogramma gekoppeld waarin voor de diverse nader uit te werken onderwerpen en thema's wordt aangegeven in welke periode welke partijen daar mee aan de slag zullen gaan.

4.1.3.3 Mobiliteitsplan

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen.

Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op zijn minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet beperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economisch belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag in de volgende vijf deelplannen.

Deelplan	Ambitie
Bereikbaarheid autoverkeer	De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.
Parkeren	Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken
Verkeersveiligheid en leefbaarheid	De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is.
Fietser en voetganger	Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.

Openbaar vervoer	Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige interlokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de tweede plaats door behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken
------------------	---



Afbeelding wegcategorisering

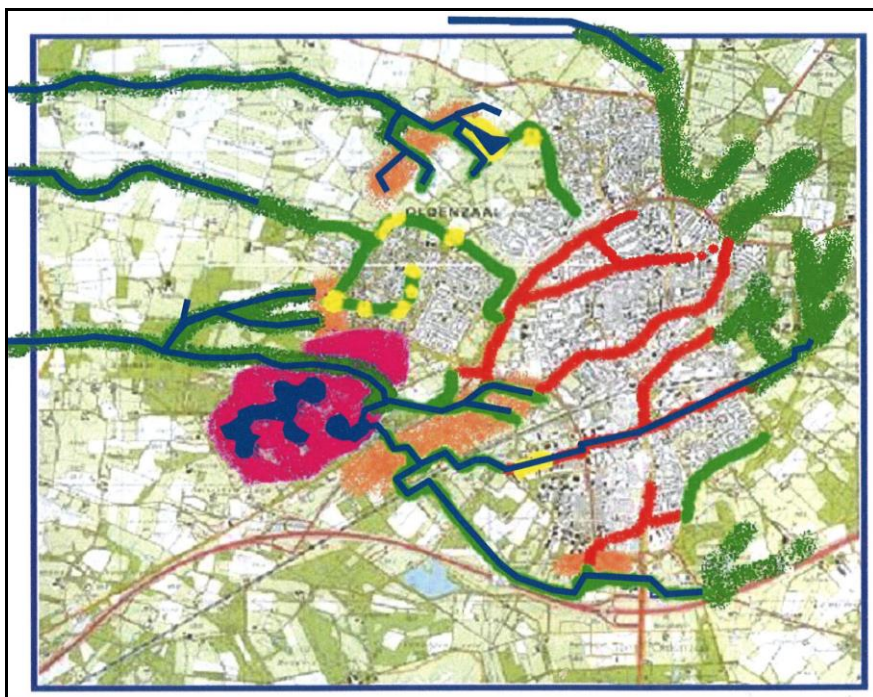
4.1.3.4 Waterplan Oldenzaal

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het Waterplan Oldenzaal vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

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

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting en riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



Afbeelding: eindbeeld waterplan anno 2033

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast. Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

4.1.3.5 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen, stadsrandgebied en historische uitvalswegen.

Het onderhavige plangebied maakt als onderdeel van De Graven Es deel van het deelgebied 'woonwijken'. Voor dit deelgebied is het beleid gericht op het handhaven en waar nodig versterken

van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld.

Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

- Behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- Respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

4.2.1.1 Algemeen

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

4.2.1.1 Wegverkeerslawaaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de N342, de Griekenlandlaan en de Oude rondweg. De laatste wegen liggen op een afstand van 110 respectievelijk 75 meter uit de geplande woning en zijn niet relevant.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder door B&W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB voor wegverkeerslawaaai (art 83 lid 2 van de Wgh) in stedelijk gebied.

Resultaten

De maximale geluidbelasting LDEN incl. aftrek bedraagt maximaal 53 dB op de oost- en zuidgevel en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met 10 dB. De maximale ontheffingscriteria van 63 dB wordt niet overschreden.

Afwijken van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

Het wegdek van de N342 bestaat reeds uit het stillere dunne deklaag A. Nog stiller asfalt heeft geen significant effect en is zeer kostbaar en kan civieltechnisch oogpunt niet worden verlangd voor een individuele woning. Een andere mogelijkheid is het reduceren van het geluid door het toepassen van een geluidscherm op het talud. Om voldoende reductie te verkrijgen dient dit een lang en hoog

scherm te zijn. Uit landschappelijk oogpunt is dit niet gewenst en gaat bovendien gepaard met zeer hoge kosten. Voor een individuele woning kan dit niet worden verwacht. Indien een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevel noodzakelijk o.a. geluidwerende beglazing en suskasten.

4.2.1.3 Conclusie

Indien gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan hogere grenswaarde worden vastgesteld is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordening wordt bij het bepalen van de verenigbaarheid van functies gebruik gemaakt van richtafstanden en normen die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Uit een inventarisatie van het nog vrij recente bestemmingsplan De Graven Es blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen andersoortige functies dan wonen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodemkwaliteit dient zodanig te zijn dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing c.q. functies.

In het onderhavige geval is er sprake van een bestaand woonperceel waarop één woning wordt toegevoegd. Gelet op het jarenlange gebruik als woonperceel c.q. tuin is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen is het t.z.t. wel noodzakelijk dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan

4.2.4. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Conclusie

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

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999); het Vuurwerkbesluit.

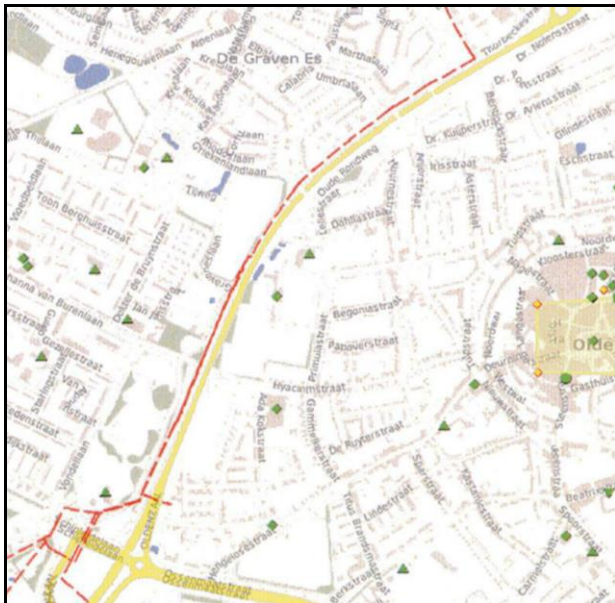
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het 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.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied.



Afbeelding kaartfragment risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Deze aardgasttransportleiding; leidingnummer N-528-21 is van invloed op de woonwijken De Graven Es en De Essen. In 2011 is door het adviesbureau AVIV BV het rapport 'Externe veiligheid bestemmingsplannen De Essen en De Graven Es' opgesteld, zie bijlage.

Groepsrisico

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het interessegebied van de totale leiding zich in de dagperiode ca 1086 personen bevinden en in de nachtperiode 713 personen. In die situatie is het groepsrisico meer dan 265 kleiner dan de oriëntatiewaarde. De invloed van de toevoeging van één woning zoals in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is nihil.

Plaatsgebonden risico

In het plangebied staat geen bebouwing binnen de pr-contour van de aardgasleiding. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Beheersmaatregelen

Ook ten aanzien van de aardgastransportleidingen kan worden afgezien van aanvullende maatregelen ter bevordering van de rampenbestrijding. Hieraan ligt ten grondslag dat directe bronbestrijding van het incident door de brandweer niet mogelijk is vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich daarom primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en het bestrijden van secundaire branden. De brandweer moet daarbij echter rekening houden met de warmtestraling en kan daardoor slechts op grote afstand van het incident opereren. De Gasunie zal zich richten op de bronbestrijding bij de gasleiding, maar een medewerker van de Gasunie zal niet direct na het incident beschikbaar zijn.

De effecten van een incident doen zich onmiddellijk voor of binnen zeer korte tijd, waardoor de brandweer per definitie niet op tijd aanwezig kan zijn om directe slachtoffers te voorkomen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft alleen nut voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van de fakkelbrand, maar niet voor het bestrijden van de fakkel zelf.

De reguliere bluswatervoorziening voor de basisbrandweezorg volstaat hiervoor.

Op basis van de hiervoor genoemde aspecten is reductie van de kans op een incident het meest voor de hand liggend. Voor de aardgasleidingen zijn door de Gasunie reeds voldoende bronmaatregelen getroffen om de risico's beperkt te houden.

Een andere effectieve maatregel is het creëren van afstand tussen risicobron (de buisleiding) en risico-ontvangers (de bebouwing in de plangebieden). Gelet op de conserverende aard van de plannen is dit geen realistische optie. Alle bebouwing in het plangebied is immers al gerealiseerd.

Restrisico

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet bij het tankstation of de buisleidingen. Nabij een stedelijke omgeving leidt een incident met gevaarlijke stoffen al snel tot een groot aantal slachtoffers. De capaciteit van de hulpdiensten schiet in die gevallen tekort, omdat deze capaciteit grotendeels gebaseerd is op de dagdagelijkse basiszorg. De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn, terwijl incidenten zich snel ontwikkelen.

Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor deze scenario's worden geconstateerd. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.3 Water

4.3.1 Waterschap Vechtstromen

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen

van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

4.3.1.1 Watertoets

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect water verder geen aandachtspunt. De watertoets is als bijlage opgenomen

4.3.2 Situatie plangebied

Op een bestaand woonperceel wordt één woning toegevoegd. De nieuw te bouwen woning zal worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Gelet op de omvang van het perceel zijnde circa 2000 m² en het relatief beperkte verharding wordt het realiseren van extra waterberging op het eigen perceel niet noodzakelijk geacht.

4.3.3 Conclusie

De waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

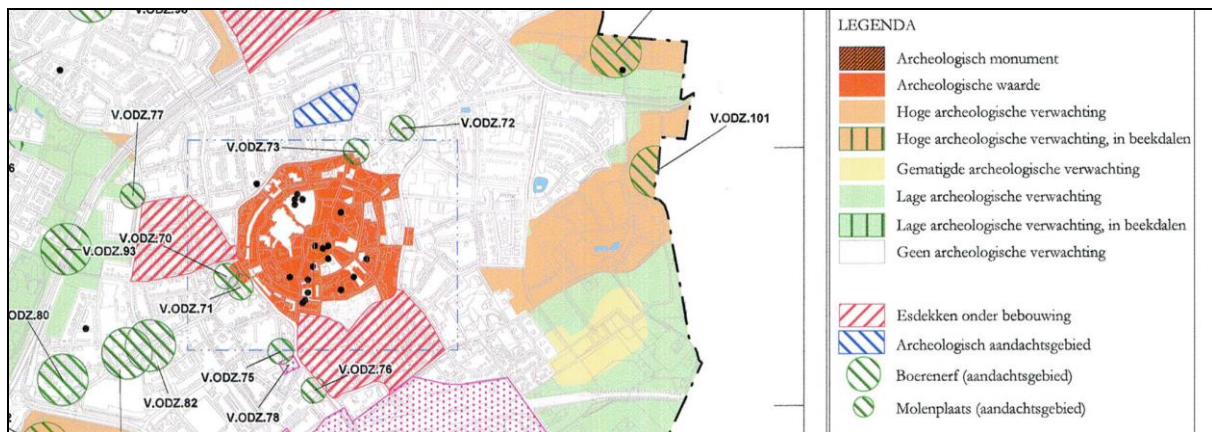
4.4.1 Archeologie

4.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet 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.

4.4.1.2 Situatie plangebied

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het gemeentelijke grondgebied heeft Vestigia BV Archeologie en Cultuurhistorie een archeologische verwachtingskaart uitgewerkt. Op basis van deze verwachtingskaart heeft het plangebied geen archeologische verwachting. Gezien die beoordeling kan een nader archeologisch onderzoek achterwege blijven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Afbbeelding: kaartuitsnede archeologische verwachtingenkaart

4.4.2 Cultuurhistorie

4.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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, tweede 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.

4.4.2.2 Situatie plangebied

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Flora en Fauna

4.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.5.2 Gebiedsbescherming

4.5.2.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

4.5.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op ruim 2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich hoofdzakelijk tot het plangebied. Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

4.5.2.3 Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS. Gelet op de voorgenomen activiteit wordt aangenomen dat deze geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

4.5.3 Soortenbescherming

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

Het plangebied is voor een deel verhard en bebouwd. Voor het overige is het plangebied ingericht als grasland/gazon. Ter plaatse van de uitbreiding van de woning en op de beoogde locatie van het te realiseren bijgebouw is geen opgaande beplanting aanwezig. Nadelige gevolgen voor (leefgebieden van) bijzondere en/of beschermde flora & fauna worden niet verwacht. Nader (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten allen tijde geldt de zorgplicht uit de Flora- en Faunawet.

4.5.4 Conclusie

Het aspect Flora en Fauna vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Uitgangspunten

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

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

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

4.6.2. Verkeer

Uitgaande van de gemiddelde verkeergeneratie betreft de verkeersgeneratie van de nieuwe woning ± 8 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel zal worden ontsloten op de Umbrialaan. Gelet op de beperkte toename van verkeersintensiteiten wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.6.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 à 3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats rondom de woningen en bijgebouwen. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van auto's op eigen terrein.

4.6.4 Conclusie

Gezien het feit dat op eigen erf ruimschoots kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en de Umbrialaan het toekomstige aantal verkeersbewegingen op eenvoudige en veilige wijze kan verwerken zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.7 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een omissie hersteld die is opgetreden bij de vorige bestemmingsplanactualisatie. Voor planactualisaties staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

5.2 Overleg

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

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2016 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze indienen tegen het plan.

De Gasunie verzoekt om een aanpassing van de bestemmingsregels 7.3 en 7.4. Die regels zijn conform het voorstel van de Gasunie aangepast.