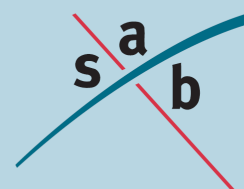


Bestemmingsplan

Graven Es gebied 9 vlek F

Gemeente Oldenzaal

Datum: 27 maart 2017
Projectnummer: 150470
ID: NL.IMRO.0173.BP10024-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Beeldkwaliteit	9
3	Wijze van bestemmen	14
3.1	Opzet van het plan	14
3.2	Wijze van bestemmen	15
4	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	19
4.1	Beleid	19
4.2	Milieu	25
4.3	Water	30
4.4	Archeologie - cultuurhistorie	31
4.5	Flora en fauna	32
4.6	Verkeer en parkeren	35
4.7	Economische uitvoerbaarheid	35
5	Procedure	36
5.1	Overleg	36
5.2	Zienswijzen	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Kruse Milieu BV (25 november 2015), Verkennend Bodemonderzoek Koperslager/Griekenlandlaan - Oldenzaal, projectnummer: 15046016
- Bijlage 2: SAB (18 februari 2016, quick scan flora en fauna en Voortoets De Graven Es gebied 9 vlekken A en F, Oldenzaal, projectnummer: 150470
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en -besluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2014 is door de gemeente Oldenzaal het bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013' vastgesteld. In de oorspronkelijk planopzet voor gebied 9 van de Graven Es vormen de woonvlekken A en F bijzondere gebieden. Veranderende marktomstandigheden en verdergaande ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn aanleiding geweest om de te kiezen voor een andere opzet van beide locaties. De aanpassingen betreffen:

- Vlek A: voor de bouwstrook met oorspronkelijk ecowoningen is een nieuwe verkaveling gemaakt waarbij de bouwblokken haaks op de straat staan.
- Vlek F: het uitwerkingsgebied krijgt een directe bouwtitel. Het woningtype verandert van uitsluitend patiowoningen in de mogelijkheid tot realisatie van vrijstaande en dubbele woningen.

Door deze aanpassingen dient een deel van het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Graven Es gebied 9 vlekken A en F' voorzagt hierin.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen is besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor vlek A betekent dit dat verder wordt onderzocht of aan de zienswijze kan worden tegemoetgekomen. Het planologisch vastleggen van een nieuwe verkaveling voor vlek A gebeurt vervolgens in een separate bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook uitsluitend in een nieuw juridisch-planologisch kader voor vlek F.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Graven Es gebied 9 vlek F ligt in het westen van de woonwijk De Graven Es aan de noordwestzijde van de kern Oldenzaal. Vlek F bevindt zich globaal tussen de Griekenlandlaan en de Koperslager.

De navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



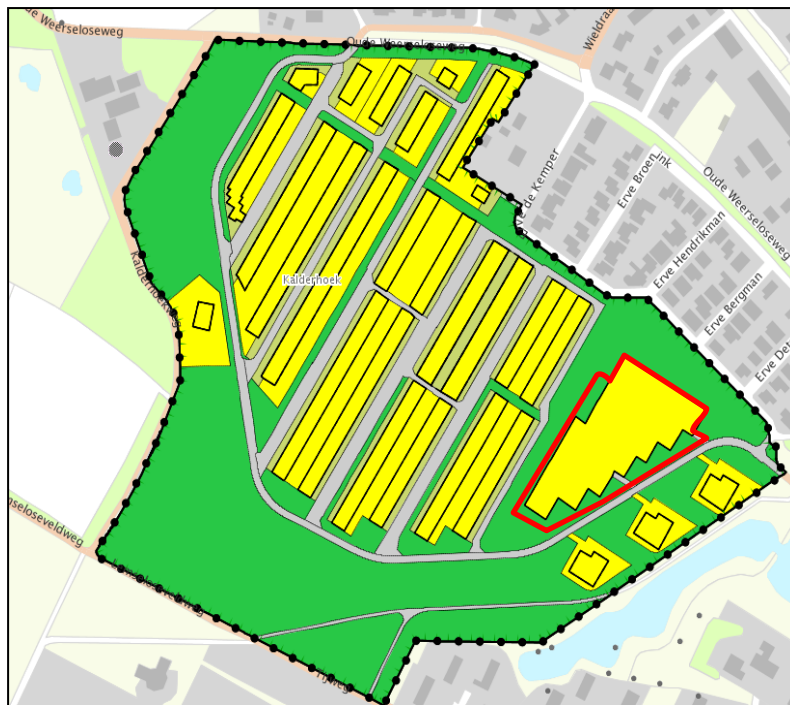
Globale ligging van het plangebied op luchtfoto



Globale begrenzing van plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal op 10 maart 2014. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. Met een rood kader is aangegeven welke gronden onderdeel uitmaken van voorliggend plan.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling is op twee vlakken strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Voor vlek F is het woningtype veranderd van patiowoningen in vrijstaande en dubbele woningen. Bovendien zal er geen sprake meer zijn van een uit te werken bestemming, maar een woonbestemming met een directe bouwtitel.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting van het bestemmingsplan 'Graven Es gebied 9 vlek F' is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de opzet van het plan en de wijze van bestemmen, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aan de orde komt. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de resultaten van de procedure van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Oldenzaalse woonwijk De Graven Es. Het betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

In de gehele wijk overheerst de woonfunctie. Het woningaanbod bestaat grotendeels uit ruime eengezinswoningen. De bebouwing wordt voor het overgrote deel gevormd door laagbouw, verdeeld over vrijstaande-, dubbele -, geschakelde en rijtjeswoningen. In het zuidoostelijk deel zijn enkele appartementengebouwen voorzien. In De Graven Es kunnen zo'n 600 woningen gebouwd worden. Het gebied bestaat uit diverse deelgebieden (zie onderstaande kaart). Gebied 7-8 is helemaal af: de woningen zijn klaar, er zijn verharde wegen, verlichting en groenvakken.

Het plangebied ligt in De Graven Es gebied 9. De woningbouw in dit gebied is in 2008 gestart. Gebied 9 ligt in het verlengde van de Griekenlandlaan.

De planopzet van gebied 9 kenmerkt zich door een lineaire ruimtelijke structuur die min of meer haaks staat op de oorspronkelijke landschapsstructuur; de bestaande houtwallen, beken en de agrarische landwegen. Rondom het woongebied ligt een randweg waarop de woonstraten zijn ontsloten. Aan de buitenzijde (zuidwestelijke zijde) van de randweg ligt een forse groenzone die onderdeel vormt van de groene lob tussen de wijken Graven Es en De Thij. Binnen gebied 9 zijn enkele bijzondere plandelen te onderscheiden, waaronder de patiowoningen (vlek F) gelegen tussen 't Oet-slag en de Grieklandlaan.



Deelgebieden De Graven Es

bron: www.oldenzaal.nl

2.2 Toekomstige situatie

In 2014 is door de gemeente Oldenzaal het bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013' vastgesteld. In de oorspronkelijke planopzet voor gebied 9 van de Graven Es vormt onder andere woonvlek F een bijzonder gebied. Veranderende marktomstandigheden en verdergaande ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn aanleiding geweest om de te kiezen voor een andere opzet van deze locatie. De aanpassing heeft betrekking op het toekennen van een directe bouwtitel aan het uitwerkingsgebied in Vlek F. Daarbij verandert het woningtype van uitsluitend patio-woningen in de mogelijkheid tot realisatie van vrijstaande en dubbele woningen.

2.2.1 Vlek F

Deze locatie gelegen in de oksel van 't Oetslag is door die ligging aan te merken als een bijzonder plandeel binnen gebied negen. Door de omranding met bos is structurele relatie met de overige plandelen minder aanwezig. In de oorspronkelijk planopzet is derhalve ook gekozen voor een afwijkende woontypologie namelijk patio-woningen dan in de nadere plandelen.

Vanwege de marktomstandigheden is nu gekozen om het gebied uit te werken voor reguliere woningbouw te weten vrijstaande en twee aaneen in maximaal twee bouwlagen met kap.

De ontsluiting is voorzien op de Griekenlandlaan middels drie aansluitpunten ter plaatsen de geplande gestapelde woningbouw aan de zuidzijde van de weg. Tevens is gekozen voor een centrale fietsdoorsteek naar de Koperslager ter plaatse van de asverschuiving en wadi in de Koperslager.

Het woongebied is aan de noordzijde omrand door het bestaande bosgebiedje 't Oetslag, aan de zuidzijde wordt het bosplantsoen verder doorgezet zodat een gehele bosomranding ontstaat. Dit benadrukt de bijzondere ligging van het gebied. In de architectonische uitwerking kan hierop worden ingespeeld. Door de gehele groene omranding ligt het onderhavige gebied in wezen los van het overige gebied negen; de bebouwingsrichting staat dan ook haaks op die in de overige plandelen. Binnen de bouwstrook wordt vrijheid geboden qua woningtype vrijstaand of twee onder een kap.

De afstand van de voorgevelrooilijn tot de bestemming weg bedraagt minimaal 5 meter. Gelet op de ligging in het bos is er vrijheid om tot maximaal drie meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Bijgebouwen dienen minimaal zes meter achter de voorgevel van de woning te staan daarmee is er ruimte voor twee auto's op eigen erf. Voorts is er in het straatprofiel ruimte voor langsparkeren.

Zoals eerder genoemd is bosplantsoen aan de noordzijde van de Griekenlandlaan voorzien in combinatie met een aan te leggen haagstructuur aan de zuidzijde van de weg ontstaat er een visuele versmalling. In combinatie met de nieuwe wegaansluiting zal dat een gunstig effect hebben op de rijsnelheden op de Griekenlandlaan.



Herverkaveling Vlek F (indicatief)

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 *Stedenbouwkundige structuur planopzet gebied 9*

Het grootste deel van het plangebied kenmerkt zich door een lineaire ruimtelijke structuur waarin als het ware bebouwing, groen- en waterstructuur en de verharding met elkaar zijn versmolten tot een eenduidig systeem. Dit systeem sluit goed aan bij de reeds gerealiseerde bebouwingsstructuur ten zuiden van de Oude Weerseloseweg en bij de te handhaven elementen. Door deze structuur loopt de randweg die, daaraan ondergeschikt, behalve als hoofdontsluiting ook als overgang zal functioneren tussen de bebouwing en de groenzone van De Graven Es, gebied 9 (zie navolgende afbeelding). Op één plek wordt van het hier geschetste beeld afgeweken. Aan de zuidoostzijde bevinden zich, buiten de randweg, drie kleine appartementsgebouwen die door hun ligging, nabij de vijver in een landschappelijke setting, een fraaie markering van het woongebied vormen.



Bebouwd en onbebouwd gebied

In de planopzet wordt de differentiatie tot stand wordt gebracht door steeds wisselende profielbreedtes met verschillende inrichtingen en een variatie aan woningtypes per straat. Bovendien zijn er geen gelijke woningtypes tegenover elkaar gesitueerd. De krachtige structuur waarborgt de samenhang per straat en van het totaal; de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid. In principe is de bebouwingsdichtheid het grootst langs de randweg. Naar het noordoosten toe neemt deze dichtheid af. Vooral aan de uiteinden van de bebouwingsstroken zullen meer gedetailleerde beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. Op deze locaties, die moeten worden gezien als de "boekensteunen" van de ruimtelijke structuur, zal dan ook vooral sprake zijn van projectmatige bouw. Er zijn drie bijzondere plandelen die in de oorspronkelijke uitwerking om extra aandacht vragen, namelijk de locatie met oorspronkelijk ecowonen aan de noordwestzijde van het plan, het gebied met oorspronkelijk patiowoningen nabij 't Oetslag en de appartementen nabij de vijverpartij. Met name met deze locaties presenteert het plangebied zich aan de bezoeker. In combinatie met de bijzondere bebouwingscategorieën rechtvaardigt dit een meer gedetailleerde beeldregie. Er bestaat uiteraard een sterke relatie tussen de bebouwingskenmerken en de inrichting van het openbare gebied. Om naast differentiatie door woningtypes en architectuur de samenhang te waarborgen op buurtniveau, zal voor de inrichting van alle woonstraten eenzelfde ingetogen materialisatie worden toegepast voor zowel de bestrating als het straatmeubilair. Bij de architectuur kan per straat (bijvoorbeeld wat betreft kleur) een passende boom worden gezocht.

Binnen de eenduidige structuur en geschraagd door een aantal gedetailleerde architectonische randvoorwaarden, biedt het plan ruimte aan de individuele ontwerper en

bewoner. Op deze wijze kan een rijk geschakeerd woongebied ontstaan. De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Hierbij moet naast de verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd gebied door het aangeven van een bebouwingsvlak worden gedacht aan het aangeven van rooilijnen, de onderlinge bebouwingsafstanden en de bouw- en goothoogtes.

2.3.2 Algemene beeldkwaliteit

In het plangebied kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden. Hieronder worden de verschillende deelgebieden, inclusief de beoogde beeldkwaliteit, kort getypeerd. De beschrijving per deelgebied wordt voorafgegaan door enige algemene beeldkwaliteitsaspecten. De beeldkwaliteiteisen zijn opgesteld op grond van art. 12a van de Woningwet.

Randweg

- Rijloper met zwarte asfaltverharding.
- Geen trottoir of andere verhoogde banden toepassen.
- Ter plaatse van de aansluitingen met de woonstraten het asfalt onderbreken met een klinkerverharding als in de woonstraten.
- De noord-zuid gerichte ruimtelijke structuur is beelddominant.

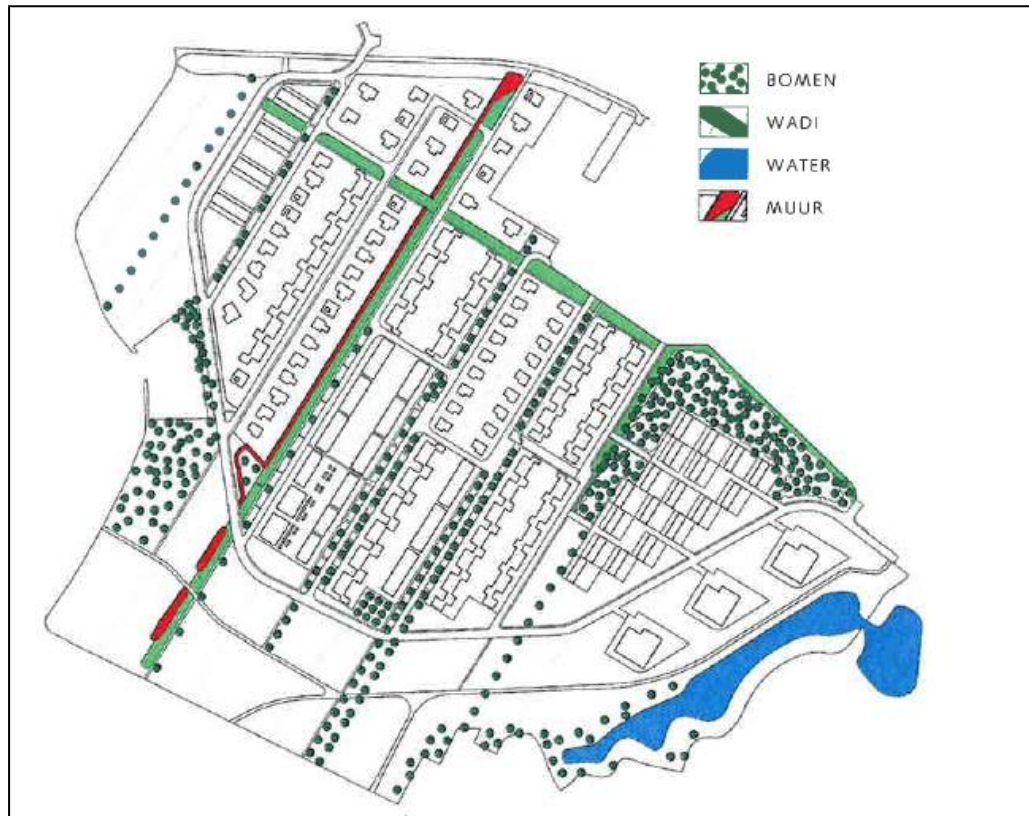
Daarom geen autonome verlichting in de vorm van (hoge) lichtmasten langs het tracé van de randweg. In principe valt alle verlichting samen met de structuur. Langs de randweg kan dit subtiel worden ondersteund door een lage bolderverlichting.

Woonstraten

- Alle woonstraten eenduidig uitvoeren wat betreft materialisering en detaillering.
- Rijloper in roodbruine klinkerverharding.
- Geen verhoogde banden, maar opsluitbanden.
- Vrijliggende voetpaden van grijze tegels.
- Parkeerplaatsen algemeen, maximaal drie aaneengesloten.
- Parkeerplaatsen langs wadi's in een halfverharding.
- Verlichtingsarmaturen passend bij de schaal van een woonstraat.
- Positie en ritme van de verlichtingsarmaturen afstemmen op zaken zoals inritten en bomen.

Groen

- Straatbomen afstemmen op kleur- en materiaalgebruik van de woningbouw.
- Beplantingspatroon van de bomen en het ritme van de verlichtingsarmaturen op elkaar afstemmen.
- Wadi's hebben een natuurlijke inrichting.
- De groenzone kent een natuurlijke, extensief te beheren groeninrichting. Aandacht voor een soortenrijke kruidlaag.
- Straatbomen lopen in hetzelfde ritme door in het onbebouwde extensieve deel van het plangebied, waardoor dat gebied ook deel uitmaakt van de totaalstructuur.
- In de groenzone zal, in aansluiting op de structuur, sprake zijn van enig reliëf welke wordt gevormd door bijvoorbeeld ondiepe greppels en/of lichte bollingen in het maaiveld.



Structureel water en groen

2.3.3 De afzonderlijke welstandsgebieden

Vlek F

Karakteristiek

Deze locatie vormt een ruimtelijke eenheid binnen het totale plangebied. De 'groene' ligging dient ook in de architectuur als thema tot uitdrukking te komen. De bebouwing bestaat uit twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen.

Ontsluiting

Geen bijzondere voorwaarden.

Hoofdvorm

De maximale bebouwingshoogte bedraagt twee bouwlagen met kap. Nokrichting is vrij.

Gevels

Afgestemd op de thematiek in het plangebied; uitgevoerd in baksteen, hout en glas. Nader te bepalen kleurstelling.

Dak

Hellend dak, bij voorkeur wordt een gebakken pan toegepast in een n.t.b. kleur.

Situering

De woningen worden in het daarvoor bestemde bouwvlak geplaatst. De voorgevel mag maximaal drie meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst. De garages worden bij voorkeur nabij de noordelijke kavelgrenzen gesitueerd.

Erfgrenzen openbaar gebied

Bij hoeksituaties dienen erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied integraal te worden mee ontworpen.

Voor de kavels grenzend aan de randweg (=Griekenlandlaan) dient de erfafscheiding eenduidig te worden vormgegeven.

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan Graven Es gebied 9 vlek F bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen 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*

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 die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

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, afwijkingsregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels 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;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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 de algemene gebruiksregels is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden geven burgemeester en wethouders 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 en bepaalde waterlopen is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

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 Wijze van bestemmen

Algemeen

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksinitiatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken

beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate.

Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemmingssystematiek.

Functies

Woningen

Het begrip 'woning' is omschreven in artikel 1 (begrippen) van de regels.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is sprake van de volgende aanpassing: alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 1 zijn geschrapt. Daarnaast is de lijst toegespitst op het karakter van het plangebied, daar het een woonwijk betreft.

Bebouwing

Bouwvlak en bouwperceel

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan.

De woningen en (indien van toepassing) bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk.

Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip "bouwperceel" komt alleen voor binnen de bestemming "wonen". Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf behorende bij een woning. Daar waar dat erf gelijk is aan het kadastrale perceel, valt het bouwperceel tevens samen met het kadastrale perceel.

Bouwhoogte

In de bouwregels van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen. Deze maximum hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Op grond van een in artikel 9 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgescreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

De bestemmingen

Bestemmingen “*Tuin*” en “*Wonen*” (artikelen 4 en 6).

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt. In de regels is het toegestane type woning bepaald (vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld). Ter plaatse van de bestemming ‘Tuin’ zijn uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Het aantal woningen is in de regels gemaximeerd. Dit houdt verband met het feit dat bij deze maximum aantallen als gevolg van stikstof geen negatieve effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Voor Vlek F is als uitgangspunt bij de berekeningen de realisatie van maximaal 6 vrijstaande woningen en 22 twee-aaneengebouwde woningen gehanteerd. Wat betreft de uitstoot van stikstof geldt overigens dat van een tussenwoning, naar hoekwoning, naar twee-aaneengebouwde woning, naar vrijstaande woning de stikstofuitstoot toeneemt.

Omdat dit voor Vlek F betekent dat het aantal twee-aaneengebouwde woningen mag toenemen ten koste van het aantal vrijstaande woningen (waarbij het maximum aantal woningen niet toeneemt), en voor dit woongebied enige flexibiliteit gewenst is, is hiervoor een specifieke regeling opgenomen. Artikel 6.2.1 onder a bepaalt aldus dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke aanduiding - vrijstaand en twee-aaneen’ maximaal 6 vrijstaande woningen en maximaal 22 twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Het aantal vrijstaande woningen mag worden vergroot, waarbij geldt dat voor iedere toe te voegen vrijstaande woning, 2 twee-aaneengebouwde woningen worden ‘ingeruild’.

Bestemmingen “*Groen*” en “*Verkeer - Verblijfsgebied*” (artikelen 3 en 5)

Deze bestemming is toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied.

‘*Algemene gebruiksregels*’ (artikel 9)

In artikel 9 is bepaald dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats.

‘*Algemene aanduidingsregels*’ (artikel 10)

In artikel 10 is een zogenaamde ‘milieuzone - intrekgebied’ opgenomen. Deze regeling is opgenomen ter bescherming van het aanwezige intrekgebied.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leef-omgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische HoofdStructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Naar aanleiding van dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook al is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan nog verdient het aanbeveling de laddertreden te doorlopen.

Trede 1 Is er een regionale behoefte?

De in de nieuwe woonvisie Twente (vastgesteld 16-12-2014) opgenomen bevolkingsprognose (Primos 2013) laat zien dat de bevolking in Twente vanaf 2025 gaat afnemen. Vooral door de huishoudenverdunding neemt het aantal huishoudens in Twente pas na 2035 af. In Oldenzaal wordt tot 2025 nog een toename van ongeveer 1000 huishoudens voorzien. De helft hiervan kan worden gerealiseerd op locaties met harde bestemmingsplancapaciteit (500 woningen), voor de andere helft kan de gemeente nog capaciteit toevoegen. Daarbij wordt rekening gehouden met de speerpunten van beleid: Wonen voor iedereen, elke woning moet raak zijn, elke woonlocatie moet raak zijn en regionale samenwerking. De ontwikkeling met maximaal 28 woningen in de Graven Es, gebied 9 vlek F draagt hieraan bij.

Trede 2 Is een deel van de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De locatie De Graven Es, gebied 9 ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling geeft het gebied in de wijk De Graven Es een kwaliteitsimpuls, waardoor de kwali-

teit en leefbaarheid wordt versterkt. Dit bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het voorheen voor het plangebied geldende bestemmingsplan “De Graven Es gebied 9 - 2013” niet in een toename van het ruimtebeslag voor de functie wonen. Gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied kan deze ontwikkeling niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Aldus hoeft niet te worden getoetst aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Trede 3 Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is voor de resterende regionale behoefte

Aangezien aan de eerste twee treden wordt voldaan, is de derde trede niet meer van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding, van blemmeringen is niet gebleken.

4.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

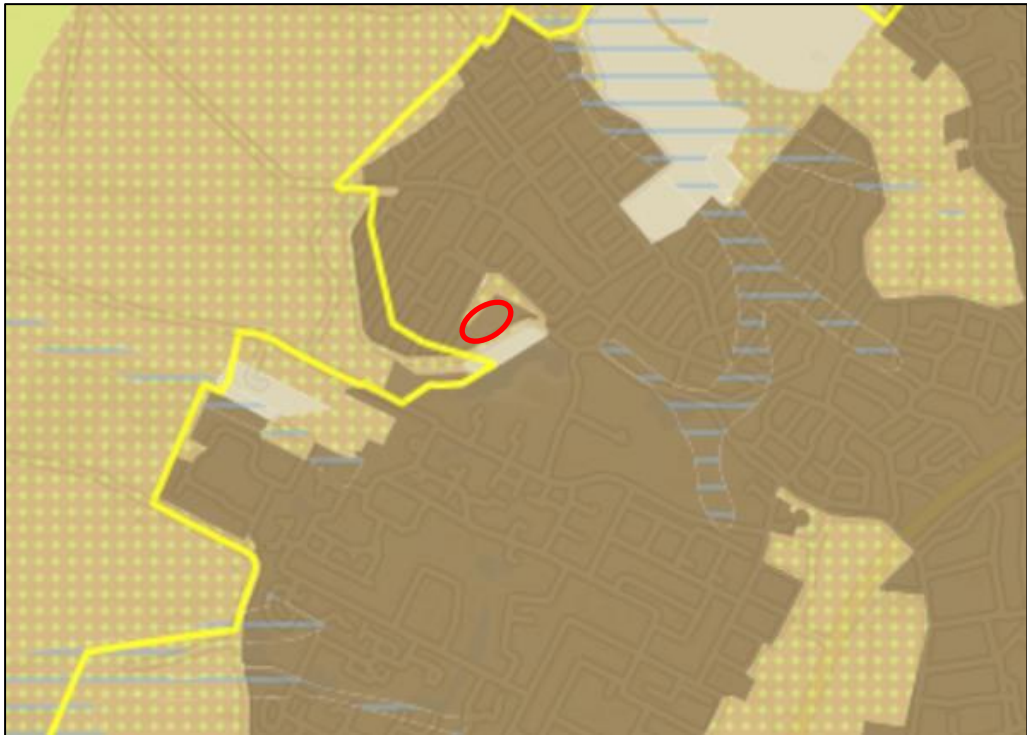
Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven - stedelijk gebied. Hierin is het plangebied aangeduid als woonwijk¹.

¹ De gele lijn betreft de grens van het Nationaal Landschap. Deze is onbedoeld verschoven. De juiste ligging betreft de grens van de wijk.



Fragment kaart omgevingsvisie Overijssel met globale aanduiding plangebied

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Stedelijke vernieuwing moet vooral gericht zijn op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Hierbij is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor alle beoogde (maatschappelijke) functies de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd, waarbij eerst sprake is van herstructurering, transformatie of inbreiding. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten

in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een wijziging van de verkaveling, het type en het aantal te bouwen woningen in een reeds in ontwikkeling zijnde uitbreidingswijk. Tevens wordt voor een deel van het plangebied voorzien in een directe bouwtitel, daar waar in eerste instantie sprake was van een uit te werken bestemming. De beoogde functie wijzigt echter niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in de 'Omgevingsvisie Overijssel'. In het beleid is immers opgenomen dat er sprake is van een stijgende vraag naar woningen tot 2030. Wel is hierbij van belang dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangeduid als intrekgebied. Het intrekgebied is in feite leverancier van het grondwater voor de drinkwatervoorziening. Bescherming van de kwaliteit van het grondwater is daarmee van groot belang en zwaarwegend bij verdere ontwikkeling. In het intrekgebied worden geen functies toegelaten die risicovol zijn voor de grondwaterkwaliteit. Het feit dat het nieuwe bestemmingsplan niet meer bebouwingsmogelijkheden toestaat dan het geldende plan heeft echter tot gevolg dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het intrekgebied. Vanwege het feit dat de planlocatie deel uitmaakt van een intrekgebied voor grondwater is hiervoor in de regels en op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' opgenomen.

4.1.4 Regionaal beleid

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. Begin 2016 zijn op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt (ondertekening 29-1-2016). 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).

Woningbouwprogrammering is in Twente verder afgestemd ter voorkoming en tegengaan van overprogrammering. Daarbij is de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 2013' is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in uitsluitend het opnemen van een directe bouwtitel voor vlek F, waarbij sprake is van een wijziging van het toegelaten woningtype. Het voorgenomen plan past binnen de Woonvisie Twente en de in 2016 opgestelde woonafspraken met de provincie.

4.1.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie Oldenzaal is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Eén van de kernambities is het vergroten van het stedelijk kerngebied. Hierdoor worden nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum betrokken. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is (zoals de spoorzone, herstructurering bedrijventerrein), mentaal te laten horen tot 1 gebied: het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. Het centrum grenst dan weer direct aan het landschap, waardoor nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap worden gecreëerd en de huidige verbindingen worden versterkt. In het stedelijk gebied wordt planologisch ruimte geboden en de stadsring wordt vergroend.

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Het college heeft op 19-1-2016 besloten de concept woonvisie Oldenzaal 2016-2020 aan de raad ter vaststelling aan te bieden (raad 22-2-2016). De woonvisie sluit aan bij het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal. De ambitie is een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken bewoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren. De gemeente zet in op 5 speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmeren. De provincie en WBO zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuurs-overeenkomst met provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 maken WBO en gemeente meerjarige prestatieafspraken.

De woonvisie is afgestemd in het ruimtelijk overleg met de provincie.

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 2013' is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in uitsluitend het opnemen van een directe bouwtitel voor vlek F, waarbij sprake is van een wijziging van het toegelaten woningtype. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Oldenzaal en de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor-)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting

ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 28 woningen in vlek F. Er is getoetst aan de Wgh waarbij gekeken is naar de effecten van het wegverkeer op de woningen. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van omliggende wegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het plangebied is voorts niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Verdere toetsing aan de Wgh is hierdoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

In november 2015 is door Kruse Milieu BV voor vlek F² een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Ter plaatse zijn in het grondwater enkele (zeer) licht verhoogde concentraties aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond is niet verontreinigd.

Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als niet asbestverdacht.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen

² Kruse Milieu BV (25 november 2015), Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 Koperslager/Griekenlandlaan - Oldenzaal, projectnummer: 15046016.

risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en wonen met tuin).

Conclusie

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

4.2.3 Bedrijvigheid

Algemeen

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. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Onderzoek

In en nabij het plangebied komt geen bedrijvigheid voor, waarmee in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering rekening moet worden gehouden.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 28 woningen in vlek F. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen en leidt daarom niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten en kan worden gesteld dat het aspect 'luchtkwaliteit' de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

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

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risi-

co's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

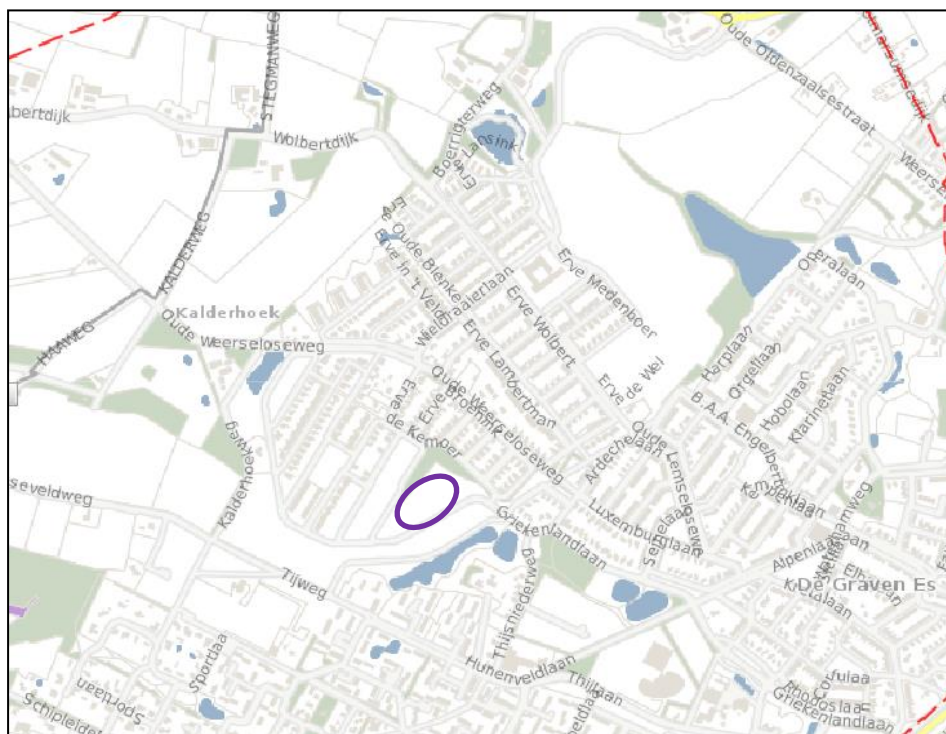
Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden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

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Gevaarlijke stoffen mogen alleen over de A1 (vanaf de gemeentegrens met Losser tot aan de gemeentegrens met Dinkelland) en de N342 (vanaf de gemeentegrens met Dinkelland (Hengelosestraat) via de eerste rotonde (km 55,5 tot km 56,5) en van deze rotonde tot aan de op- en afritten van de A1 (km 50,9 tot km 50,0) worden vervoerd (navolgende kaart). Dit betekent dat in of nabij het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen zijn gelegen.



Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal, bron: www.oldenzaal.nl

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven. In en nabij het plangebied liggen geen hogedruk-gasleidingen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart met aanduiding plangebied (paars)

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich in het plangebied en nabije omgeving geen stationaire en of mobiele risicobronnen bevinden. Onderhavig gebied ligt daarmee niet binnen een invloedsgebied, waardoor een nadere beschouwing van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Conclusie

Her aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Water

Beleid

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.

Situatie plangebied

In het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 2013' is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in uitsluitend het opnemen van een directe bouwtitel voor vlek F, waarbij sprake is van een wijziging van het toegelaten woningtype. Het bestemmingsvlak 'wonen' verandert niet. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een toename van het ruimtebeslag voor de functie wonen. Daarmee wordt het te verhard oppervlak niet vergroot ten opzicht van het geldende bestemmingsplan. Er wordt dus niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Conclusie

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

4.4 Archeologie - cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisatie ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

Archeologie

Beleid

De Erfgoedwet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied. 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.

Archeologische waarden

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een zone met meerdere archeologische verwachtingswaarden. Het plangebied is in 2004, in het kader van het bestemmingsplan Gravenes, al onderzocht (Oude Rengerink, J.A.M., 2005, Plangebied De Graven Es, fase 3: Kaalters Kaamp en De Hoesstie, gemeente Oldenzaal. Een proefsleuvenonderzoek en opgraving. RAAP-RAPPORT 1146). Centraal binnen het plangebied ligt een witte zone waarbinnen, op basis van het onderzoek, is vastgesteld dat er geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig zijn.

Onderzoek

Het onderzoek uit 2004 wijst uit dat de dekzandkop waarvoor een hoge archeologische verwachting gold, vrijwel geheel was geëgaliseerd of afgegraven. De conclusie van het onderzoek was dat er geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen meer aanwezig zijn. In de zones rond de dekzandkop geldt een lage archeologische verwachtingswaarde vanwege de lagere ligging. De kans dat daar archeologische vindplaatsen aanwezig zijn wordt laag geacht.

Bestemmingen

Bij bestemmingsplannen kunnen ten behoeve van de archeologische monumentenzorg medebestemmingen worden opgenomen. Voor het onderhavige plan is dit niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Oldenzaal heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Cultuurhistorische inventarisatie in het bestemmingsplangebied

De omgeving van het plangebied is al grotendeels ontwikkeld tot een woongebied. Daarin is het cultuurhistorische landschap volledig verdwenen en resteren er geen cultuurhistorische objecten en structuren meer. Een inventarisatie van cultuurhistorische waarden ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom niet meer relevant.

Conclusie

Het aspect Archeologie - cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men onder andere te maken

met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. 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 aangevraagd. Het Flora- en faunaonderzoek behorend bij het vigerend bestemmingsplan is opgesteld in 2013 en daarmee verouderd. Daarom is door SAB in januari 2016 een quickscan flora en fauna en een Voortoets uitgevoerd³. De conclusies zijn hieronder weergegeven. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Onderzoek

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur, weidevogelbeheergebied en ganzenfoerageergebied dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lemselermaten) bevindt zich op 2,3 kilometer van het plangebied.

Met Aerius is een stikstofberekening gedaan om te bepalen wat de toename in stikstofdepositie is in omliggende Natura 2000-gebieden met de realisatie van het plan. Stikstof kan verzuring en vermeting veroorzaken. Uit de berekeningen blijkt dat met de realisatie van 8 hoekwoningen, 11 tussenwoningen, 22 twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/j blijft⁴. Dergelijke lage waarden vallen binnen de PAS onder 'depositiewaarden voor grenswaarden'. Uit onderzoek blijkt dat dergelijke kleine toenames, afgezet tegen de te verwachten effecten van de herstelmaatregelen, niet leiden tot aantasting van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Het plan ziet derhalve voor wat betreft stikstofdepositie niet toe op een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Met het plan is sprake van een verkeersaantrekkende werking. Het verkeer en vervoer is met ongeveer 52% de belangrijkste bron van de Nederlandse benzeenemissies. Benzeen is voor Natura 2000-gebieden een gebiedsvreemde stof en kan daarmee leiden tot verontreiniging. De Europese grenswaarde voor benzeen bedraagt 5 µg m⁻³. Alle concentraties onder deze grenswaarde worden als niet schadelijk beschouwd voor mens, milieu en natuur. Volgens de depositie- en concentratiekaarten van het RIVM (2015) bedraagt de concentratie benzeen in het plangebied en Lemselermaten 0,5 µg m⁻³. Deze concentratie ligt ver onder de grenswaarde. Gezien de geringe omvang van het plan is een toename van de benzeenconcentratie in Natura 2000-gebied Lemselermaten tot boven de grenswaarde uitgesloten. Het plan ziet derhalve voor wat betreft verontreiniging niet toe op een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

³ SAB (18 februari 2016, quick scan flora en fauna en Voortoets De Graven Es gebied 9 vlekken A en F, Oldenzaal, projectnummer: 150470.

⁴ Het onderzoek is uitgevoerd voor de vlekken A en F. Bij vaststelling is de ontwikkeling van vlek A geschrapt, waarmee verondersteld mag worden dat ook bij vaststelling van het plan met uitsluitend vlek F geen negatief effect te verwachten is op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Naast vermesting, verzuring en verontreiniging ziet het plan ook niet toe op andere vormen van verstoring van habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten. Het plan verslechtert daarmee niet, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen. Het plan is derhalve haalbaar in het licht van de Natuurbeschermingswet 1998.

Indien het aantal te realiseren woningen 8 hoekwoningen, 11 tussenwoningen, 22 twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen zal zijn, is voor stikstof geen negatief effect te verwachten op Natura 2000-gebieden, gezien de instandhoudingsdoelstellingen⁴.

In het model van Aerius wordt uitgegaan van het feit dat van tussenwoning, naar hoekwoning, naar twee-onder-een-kapwoning, naar vrijstaande woning de stikstofuitstoot toeneemt. Voor vlek F geldt dat het aantal twee-onder-een-kapwoningen mag toenemen ten koste van het aantal vrijstaande woningen, waarbij het totaal aantal woningen niet toeneemt.

Het plangebied ligt niet in de EHS, een weidevogelbeheergebied, een ganzenfoeraargebied of in een zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS. Negatieve effecten van het plan op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze betreffende gebieden zijn niet te verwachten. De EHS staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten in het plangebied kunnen worden verwacht

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Om die reden staat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten voor zoals de egel, het konijn en de mol. Bovengenoemde soorten vallen onder beschermingscategorie 1. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Conclusie

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

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande infrastructuur is in dit plan conform het geldende bestemmingsplan bestemd. Er is gekozen voor brede verkeersbestemmingen, toegankelijk voor meerdere verkeersfuncties en waarbij tevens parkeervoorzieningen en kleine groengebieden zijn toegestaan. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de CROW-normen gehanteerd. Oldenzaal kan getypeerd worden als 'matig stedelijk' en de wijk Graven Es valt onder 'rest bebouwde kom'. De minimale parkeernormen voor dit type gebied betreffen:

- Voor vrijstaande woningen: 1,8 per woning;
- Voor twee-onder-een-kap woningen: 1,7 per woning;
- Voor tussen/hoek woningen: 1,5 per woning.

In het stedenbouwkundig plan is voor vlek F voor de vrijstaande en dubbele woningen het uitgangspunt van twee parkeerplaatsen op eigen erf en 0,5 pp per woning in het openbare gebied. In het straatprofiel is hiervoor ruimte.

Conclusie

Het aspect Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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 voorliggend bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Een deel van het plangebied krijgt op basis van voorliggend bestemmingsplan een andere woonbestemming. Van nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro is geen sprake. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt hierdoor voor de gemeente alleen plankosten met zich mee welke zijn afgedekt. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, zal te zijner tijd het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan besproken in het periodiek overleg met de Provincie Overijssel. De provincie heeft daarna informeel reeds aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Op 27 oktober 2016 heeft de provincie bevestigd geen reden te zien om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Graven Es gebied 9 vlekken A en F” heeft vanaf 19 oktober 2016 zes weken ter visie gelegen. Daarnaast is er voor belangstellenden op dinsdag 25 oktober 2016 een inloopbijeenkomst gehouden in het stadhuis.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Als gevolg van de zienswijzenprocedure is het bestemmingsplan voor zover het betrekking heeft op vlek A niet vastgesteld, maar wordt verder onderzocht in hoeverre bij de ontwikkeling van dit gebied tegemoet kan worden aan de bezwaren van omwonenden.

Naast het schrappen van vlek A als gevolg van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- 1 Omdat de noordwestzijde van het plangebied vlek F (met de bestemmingen Verkeer-verblijfsgebied en Groen) voor een klein deel binnen het bos 'n Oetslag is gesitueerd wordt, ter bescherming hiervan, voorgesteld om het plandeel met de bestemming Wonen met 1,50 meter in zuidelijke richting te verplaatsen;
- 2 In de regels voor de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ is alsnog de mogelijkheid om voorzieningen ten behoeve van de afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater aan te leggen opgenomen;
- 3 Aan de bestemmingen ‘Tuin’ (artikel 4) en ‘Wonen’ (artikel 6) is toegevoegd dat de gronden met deze bestemming ook zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Voor een volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel en –besluit dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.