



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Graven Es vlek A

Gemeente Oldenzaal

Datum: 25 mei 2020

Projectnummer: 190340

ID: NL.IMRO.0173.BP10026-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Strijdigheid	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
2.3	Beeldkwaliteit	9
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Bodem	15
3.3	Geluid - Verkeer	16
3.4	Luchtkwaliteit	16
3.5	Bedrijven en milieuzonering	18
3.6	Externe veiligheid	19
3.7	Water	20
3.8	Flora en fauna	24
3.9	Archeologie	25
3.10	Cultuurhistorie	26
3.11	Verkeer en parkeren	26
3.12	Milieueffectrapportage	27
3.13	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	28
4.3	Algemene toelichting op de regels	28
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	28
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.1	Overleg	30
5.2	Zienswijzen	30

Bijlagen

Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: digitale watertoets

Bijlage 4: quick scan natuur

Bijlage 5: onderzoek stikstofdepositie

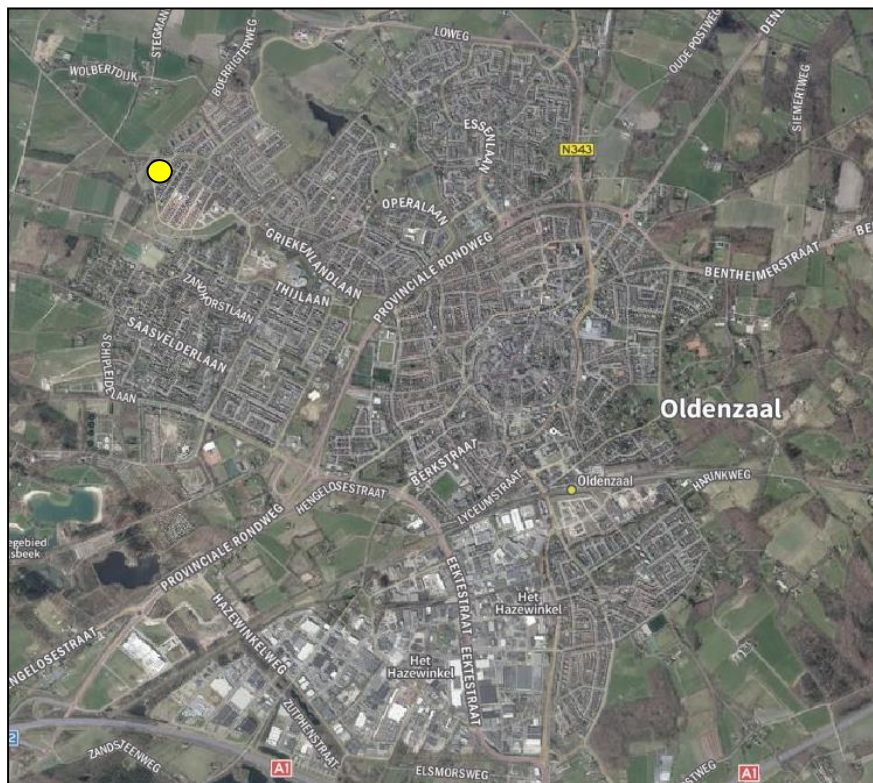
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

'Vlek A' maakt onderdeel uit van de wijk De Graven Es te Oldenzaal en markeert de noordelijke bebouwingsrand op de overgang naar het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling vormt de afronding van deelgebied 9 aan de noordwestzijde van de wijk. In 2016 is voor deze locatie een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Het bijbehorende bestemmingsplan is destijds niet vastgesteld vanwege onvoldoende draagvlak. Op basis van hernieuwde uitgangspunten is de stedenbouwkundige verkaveling aangepast, waarbij het voornemen bestaat om 8 vrijstaande woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is niet (geheel) mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de onbebouwde gronden tussen de Griekenlandlaan en de Mandenmaker. Deze locatie markeert het einde van de bebouwde kom van Oldenzaal aan de noordwestzijde. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Mandenmaker (oosten en zuiden), waarachter woningbouw is gevestigd en de Griekenlandlaan (noorden en westen), waarachter onbebouwde grond gelegen is. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



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



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 10 maart 2014. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'De Graven Es gebied - 2013' met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, inclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen. Er mogen enkel gebouwen worden gerealiseerd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat deze niet hoger en groter zijn dan respectievelijk 3 meter en 25 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn, met uitzondering van lichtmasten en speelvoorzieningen (beide 12 meter).

Tuin

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (inclusief kelder), tuinen, erven, praktijkruimten, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Door de ter plaatse van het plangebied geldende functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ecowoningen' zijn ter plaatse maximaal 11 ecowoningen aaneen toegestaan, die binnen het bouwvlak opgericht dienen te worden, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter en een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 25 en 45 graden. In totaal kunnen 21 woningen worden gerealiseerd ter plaatse van het bouwvlak. Hiernaast zijn nog regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4 Strijdigheid

De oprichting van de woningen past binnen de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. De woningen passen echter niet binnen de bouwregels, aangezien de woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om zodoende de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels, en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van 'gebied 9' in de wijk De Graven Es ten noordwesten van het centrum van Oldenzaal. Het gebied wordt omzoomd door de wegen Griekenlandlaan en de Mandenmaker. De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd door woningbouw. De Graven Es betreft één van de vier naoorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Essen en De Graven Es. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

De stedenbouwkundige structuur van de omgeving kent een samenhang tussen bebouwing, groen en water, welke lineair zijn vormgegeven. Hiermee wordt aangesloten op de verkavelingsrichting en –structuur van de bebouwing ten noorden en ten zuiden van de Oude Weerseloseweg. De Griekenlandlaan vormt de hoofdontsluitingsweg van De Graven Es, met daartussen lineaire noordwest en zuidoost verbindingen.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie volledig onbebouwd. Het gebied bestaat uit grasland, welke in gebruik is als speelgelegenheid. Tevens is er een kleinschalige nutsvoorziening aanwezig in het plangebied, alsmede een betegeld voetpad ter hoogte van de noordwest-zuidoost verbinding van de Mandenmaker. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie westelijk deel plangebied (bron: Google Maps)



Impressie huidige situatie noordoostelijk deel plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied (Vlek A) maakt onderdeel uit van de noordelijke bebouwingsrand van de wijk De Graven Es op de overgang naar het landelijk gebied. Het reeds bebouwde deel kent een open structuur, refererend aan landelijk wonen. Een eerder gerealiseerd deel heeft ook het thema 'boerderijwoning'.

Het oorspronkelijke thema voor vlek A was de ecowoning. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan had een referentiebeeld van een compact bouwvolume (woning met aangebouwde berging) van één laag tot twee lagen met daarbij gemeenschappelijke tuinen. De aan de zuidzijde van vlek A gelegen bebouwing (Mandenmaker) bestaat uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. Bij de bewoners van de Mandenmaker is destijds de verwachting gewekt dat op vlek A een open bebouwingsrand zou worden gerealiseerd. Onder meer deze situatie is reden geweest voor een heroverweging voor de invulling van vlek A.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Uitgangspunten

Voor de nieuwe invulling van vlek A zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Overgang van wijk naar landelijk gebied met als referentiebeeld de boerderijwoning;
- Open bebouwing door de projectie van vrijstaande woningen in één laag met kap;
- Meervoudige oriëntatie op de ontsluitende wegen Griekenlandlaan en Mandenmaker;
- Doorzicht(en) vanaf de Mandenmaker;
- Groenplek in de zuidwestelijke hoek ter plaatse van de aansluiting Griekenlandlaan - Mandenmaker;
- Per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Planbeschrijving

Het plangebied vormt de afronding van gebied 9 aan de noordwestzijde van de wijk. Het gebied ligt opgesloten tussen de randontsluitingsweg de Griekenlandlaan en de erftoegangsweg Mandenmaker.

Als doelstelling is gekozen om naast het benutten van de kwaliteit van het landelijk gebied in casu de Griekenlandlaan maar ook te voorzien in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Mandenmaker. De beperkte bouwdiepte van het gebied laat een dubbele bouwstrook parallel aan de Griekenlandlaan - Mandenmaker niet toe. Daarom is gekozen voor een verkaveling haaks op de Mandenmaker en Griekenlandlaan.

Door de nieuwe bebouwing haaks op de Mandenmaker te projecteren en vanaf die weg ook te ontsluiten ontstaan er doorzichten vanaf de Mandenmaker naar het landelijke gebied c.q. de Griekenlandlaan.

Door de toepassing van een compact bouwvlak op de nieuwe kavels ontstaat er een aantrekkelijke randzone met een goede mix tussen bebouwd en onbebouwd terrein. De combinatie van compact bouwvlak en doorzichten zorgt voor een vrij open bebouwingstructuur en aldus een passende overgangszone van stedelijk naar landelijk.

De twee doorzichten vanaf de Mandenmaker zijn vormgegeven als informele erftoegangswegen met een beperkte profielbreedte. Die erftoegangswegen hebben geen aansluiting op de Griekenlandlaan voor autoverkeer. De ontworpen erftoegangswegen sluiten middels een voetpad wel aan op het bestaande voetpad langs de Griekenlandlaan.

Aan de nieuwe erftoegangswegen zijn vrijstaande woningen in één laag met kap geprojecteerd waardoor een goede (dorpse) overgang naar zowel het landelijke gebied wordt gecreëerd maar ook goed wordt aangesloten op de woningbouw aan de Mandenmaker. De noklijn van de kap staat hierbij haaks op de erftoegangsweg waardoor aan de zijde van de Griekenlandlaan sprake is van een kapvlak met lage gootlijn, hetgeen goed passend is op de overgang van stedelijk naar landelijk.

Doordat de woningen zijn geprojecteerd aan de nieuwe erftoegangswegen sluit de nieuwbouw met zijgevels aan op het bestaande openbare gebied. In de architectonische uitwerking van de bouwplannen vereist dit een meervoudige oriëntatie van de woningen. Enerzijds wordt zo de randligging aan de Griekenlandlaan benut en anderzijds wordt op een vriendelijke wijze aangesloten op de voorgevels van de bestaande woningen aan de Mandenmaker. De ligging van de zijerven aan het openbare gebied vraagt om een kwalitatieve erfafscheiding in de vorm van een mee-ontworpen tuinafscheiding door toepassing van lage tuinmuurtje en groene hagen.

Voor de twee kavels op de koppen van het plangebied is gekozen voor een afwijkende planontwikkeling. Ter plaatse van de zuidwestelijke kop is voorzien in een groenplek in aansluiting op de bestaande groenstructuur langs het zuidelijke deel van de Griekenlandlaan. De inrichting van de groenplek en erfafscheiding van deze kavel mogen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. Een groene tuinafscherming heeft hier de voorkeur.

De kavel op de noordoostelijke kop markeert de toegang tot het deelgebied 9. Deze relatief zelfstandige kavel vraagt om een oriëntatie van de bebouwing naar meerdere zijden namelijk Mandenmaker en Griekenlandlaan en Oude Weerseloseweg. Door de projectie van het bouwblok evenwijdig aan de Griekenlandlaan sluit de kavel met voortuin en zijerven aan op het bestaande openbare gebied en met een achterzijde aan op de achtertuinen van de geplande andere nieuwbouw. Gelet op de ligging aan het openbare gebied dient eveneens te worden voorzien in een groene tuinafscheiding.

Met de realisatie van de nu nog onbebouwde kavel kan de Mandenmaker een definitieve inrichting krijgen. Aan de noordzijde van de weg is een parkeerstrook met boomstructuur voorzien. De lineaire boomstructuur sluit aan op de structuur van plangebied 9. De bomen en de groene hagen als tuinafscheiding dragen voorts bij aan een aangenaam verblijfsgebied.

Materiaal en kleurstelling

- Natuurlijk materiaalgebruik in de vorm van gebakken gevelstenen, hout en glas.
- Geen witte gevel of geveldelen, deze contrasteert teveel met de groene randligging. Voor de opgaande gevel derhalve een gedekte steen met kleurnuances eventueel in combinatie met een houten (top)gevel.
- Voor het dak wordt uitgegaan van een gebakken(keramische) pan in een donkere kleur bij voorkeur antraciet.
- De kleurstelling van zonnepanelen dient te worden afgestemd op de dakkleur.

Erfafscheiding

Ter plaatse met de grens van het openbaar gebied een mee-ontworpen erfafscheiding bij voorkeur lage muurtjes en groene hagen.



Referentiebeelden nieuwe woningen

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Toetsing

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Bovendien maakt het huidige bestemmingsplan reeds woningbouw mogelijk op deze locatie. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

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

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

Tevens ligt onderhavig plangebied in een intrekgebied. Intrekgebieden leveren grondwater voor de drinkwatervoorziening. Ter plaatse van deze gebieden zijn geen functies toegestaan die een risico op grondwaterverontreiniging meedragen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling die qua aard en schaal past binnen de karakteristieken van de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijke randzone van het stedelijk naar het landelijk gebied. De woningbouw vormt geen risico voor de drinkwatervoorziening.

Omgevingsverordening

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

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

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

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

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling die aansluit bij het karakter en functie van de omgeving en haar situering kent in bestaand bebouwd gebied. Het gebied is met het geldend bestemmingsplan reeds aangewezen als woongebied, waarmee geen sprake is van de uitbreiding van een stedelijke functie. Voorliggend plan past binnen het beleid van de provinciale verordening.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal: Strategische ingrepen voor de toekomst

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

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

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Het college heeft op 19 januari 2016 besloten de concept woonvisie Oldenzaal 2016-2020 aan de raad ter vaststelling aan te bieden (raad 22 februari 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 vijf speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmering. De provincie en WBO zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuursovereenkomst met provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 hebben WBO en gemeente meerjarige prestatieafspraken gemaakt. De woonvisie is afgestemd in het ruimtelijk overleg met de provincie.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in een andere verkaveling, 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.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

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

Toetsing

Door Kruse Milieu² is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater lichte verontreinigingen zijn aangetoond. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De boven- en ondergrond (BG I, BG II en OG) voldoen aan de achtergrondwaarden uit het tijdelijk handelingskader en is altijd toepasbaar.

In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - 03 is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezond-

² Kruse Milieu (2020), Rapport Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 Mandenmakers - Oldenzaal. Projectcode 19075316. 16 januari 2020.

heid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

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

3.3 Geluid - Verkeer

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

Toetsing

Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Kalderhoekweg bedraagt maximaal 39 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de beoogde woningen. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Griekenlandlaan bedraagt maximaal 47 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de beoogde woningen. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor gezoneerde (binnen)stedelijke wegen wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Wieldraaierlaan bedraagt maximaal 34 dB inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder voor de beoogde woningen. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor vergelijkbare gezoneerde (binnen)stedelijke wegen wordt niet overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

3.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het

³ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. De Graven Es, Oldenzaal. projectnummer: 190340. 23 augustus 2019.

dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal acht woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

3.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Kaaswinkel	Kalderhoekweg 1	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 (geluid)	70

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor de omliggende bedrijvigheid kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure. Daarmee wordt de kaaswinkel niet onevenredig geschaad in zijn ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.6 Externe veiligheid

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

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

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

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicobron wijst uit dat rondom de ontwikkellocatie één risicobron aanwezig is, in de vorm van een kerosine defensieleiding (P21_2). In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal geel aangeduid.



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

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

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

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

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

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

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

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds wordt geprobeerd om te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap ervoor dat de crisisbeheersing op orde is. De regio-

nale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst, waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

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

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

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

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

Beleid gemeente Oldenzaal - Hemelwaterbeleid

De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van gemeente Oldenzaal is als volgt: *De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling.*

Bij nieuwbouw moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen:

- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - 1 Nieuwbouw: 40 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist;
 - 2 Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is;
 - 3 In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening à €750,-- per m³ berging (prijspeil 2016) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening;
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten;
- Er dient een bovengrondse overloop / afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Toetsing

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

In het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013' is het juridisch-planologisch reeds toegestaan om woningen te realiseren in het huidige plangebied. Voorliggend plan voorziet in een andere verkaveling van het gebied en een wijziging van het toegelaten woningtype. Gelet op de gewijzigde verkaveling wordt het ruimtebeslag voor woning kleiner en neemt het aantal woningen af van maximaal 21 naar 8 woningen. Conform de uitgangspunten voor de eerdere woonontwikkelingen in gebied 9 wordt voorzien in een bovengrondse afvoer van hemelwater naar de nabije bergingsvijvers.

Conclusie

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

⁴ Waterschap Vechtstromen (2019). Digitale Watertoets, De Graven Es 'Vlek A' te Oldenzaal. Dossiercode: 20190806-63-21138. 6 augustus 2019.

3.8 Flora en fauna

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

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁵ en een onderzoek stikstofdepositie⁶, onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied en of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied op enige afstand van het plangebied ligt. Door de afstand tot Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. Ook verstoring door stikstofdepositie is uitgesloten, wat blijkt uit het onderzoek stikstofdepositie dat werd opgesteld. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

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

Soortenbescherming

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

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en

⁵ SAB (2020). Quick scan natuur. Oldenzaal, Graven Es, vlek A. Projectnummer: 190340. 28 februari 2020.

⁶ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie De Graven Es, vlek A. Projectnummer 190340. 28 februari 2020.

inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

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

Conclusie

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

3.9 Archeologie

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

Toetsing

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

De gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart van de gemeente wordt herzien. Vooruitlopend op deze herziening kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (in het kader van het bestemmingsplan 'Gravenes', 2004). Het onderzoek heeft uitgewezen dat de dekzandkop ter plaatse vrijwel geheel is geëgaliseerd c.q. afgegraven. Hier zijn geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen meer aanwezig. In het kader van het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9 - 2013' is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hetzelfde geldt voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

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

3.10 Cultuurhistorie

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

Toetsing

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht 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 gemeente Oldenzaal heeft cultuurhistorisch beleid in de vorm van een cultuurhistorische waardenkaart. Hierin is naast monumenten en waardevolle gebouwen tevens aandacht voor waardevolle infrastructuur en waardevolle gebieden/landschappen. Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied in de buurt ligt van een monument met waarde, namelijk de kaasboerderij aan de Kalderhoek 1. De nieuwe ontwikkeling voegt zich zowel ruimtelijk als functioneel zorgvuldig in de omgeving en vormt een passende overgang van de woonwijk De Graven Es naar het landelijk achterland met onder andere de monumentale kaasboerderij. De afstand tussen plangebied en monument is dusdanig, dat de cultuurhistorische waarde van het monument en haar directe omgeving niet wordt aangetast.

Conclusie

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

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gezien het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Oldenzaal ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Oldenzaal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van acht vrijstaande woningen volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan per woning. In totaal zijn dit maximaal 68,8 extra verkeersbewegingen. De capaciteit van de

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

omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal regelt in een gemeentelijk paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Oldenzaal 2018' dat ontwikkelingen binnen de gemeente moeten voldoen aan de 'Nota Parkeernormen 2018', gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Voor het plangebied gelden hierbij de gebiedskenmerken 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2018' volgt dat er per woning 2,2 parkeernormen nodig zijn. Voor acht woningen betekent dit een behoefte aan 18 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). Met voorliggend plan wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (16 parkeerplaatsen op eigen terrein en 18 in de openbare ruimte).

Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

3.12 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van acht woningen binnen de bebouwde kom. De gronden van het plangebied hebben momenteel reeds de woonbestemming, waardoor er met dit plan per saldo geen uitbreiding plaatsvindt van het areaal aan stedelijke functies. Per saldo zijn daarom niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard (wonen) en omvang (acht woningen) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

3.13 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

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

4.2 Algemene toelichting op de verbeelding

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

4.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

4.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

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

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemming 'Tuin'

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

Bestemming 'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen en straten in het plangebied. Tevens zijn binnen deze bestemmingen parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Ten slotte is deze bestemming ook bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3 m.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 m. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de verlichting, wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, inclusief kelder, tuinen, erven, praktijkruimten en bijbehorende voorzieningen. Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarbij is bepaald dat er maximaal 8 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is bepaald op maximaal 8 m, terwijl de goothoogte maximaal 3,5 m is. Wel geldt dat de gootlijn aan de zijde van de belendende woning (aan de erftoegangsweg) gedeeltelijk mag worden verhoogd tot een hoogte van maximaal 6 m.

Ten slotte zijn bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene regels

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

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

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

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

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

5.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit plan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Het ontwerp-bestemmingsplan De Graven Es vlek A heeft van 12 februari tot en met 24 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Aan de zienswijzen is tegemoet gekomen door het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Er is een nieuw onderzoek stikstofdepositie opgesteld. De quick scan natuur is hierop aangepast. In de quick scan natuur is een verwijzing gemaakt naar het onderzoek stikstofdepositie. Het onderzoek stikstofdepositie is als separate bijlage bijgevoegd aan de toelichting.
- In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie plangebied) van de toelichting is de opgenomen verkavelingsschets vervangen door de definitieve inrichtingstekening d.d. 6 april 2020;