



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Graven Es gebieden 10 en 11

Gemeente Oldenzaal

Datum: 7 maart 2022

Projectnummer: 200456

ID: NL.IMRO.0173.BP10027-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Bodem	19
3.3	Geluid - Verkeer	20
3.4	Luchtkwaliteit	22
3.5	Bedrijven en milieuzonering	23
3.6	Externe veiligheid	25
3.7	Water	26
3.8	Natuur	32
3.9	Archeologie	34
3.10	Cultuurhistorie	36
3.11	Verkeer en parkeren	36
3.12	Milieueffectrapportage	37
3.13	Economische uitvoerbaarheid	38
4	Wijze van bestemmen	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	39
4.3	Algemene toelichting op de regels	39
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	39
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.1	Overleg	42
5.2	Participatie	42
5.3	Zienswijzen	42

Bijlagen

Bijlage 1: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: digitale watertoets

Bijlage 5: quick scan natuur

Bijlage 6: stikstofonderzoek

Bijlage 7: quick scan klimaatadaptatie

Bijlage 8: archeologisch onderzoek

Bijlage 9: vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

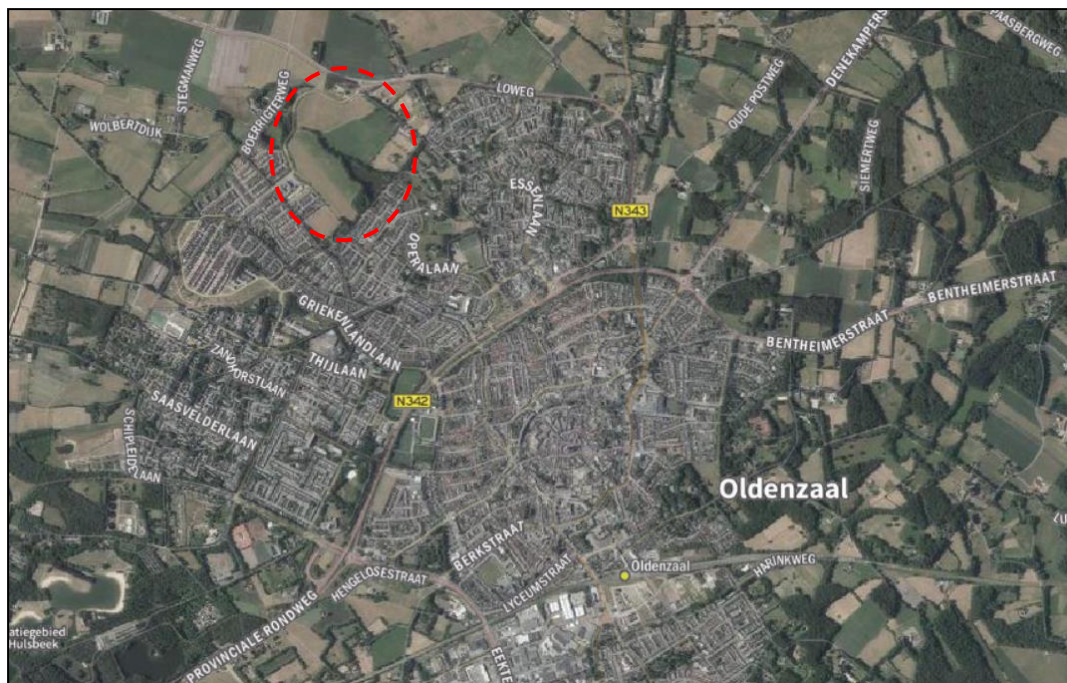
1.1 Aanleiding

Aan de noordrand van Oldenzaal, in de wijk De Graven Es, bevindt zich een grotendeels onbebouwd gebied. Het voornemen bestaat om aan de uiterste westzijde te voorzien in maximaal 45 woningen, waarmee het gerealiseerde deelgebied 8 wordt afgerond. Daarnaast wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ter mogelijk making van twee woningen. Verder wordt het gebied conserverend bestemd.

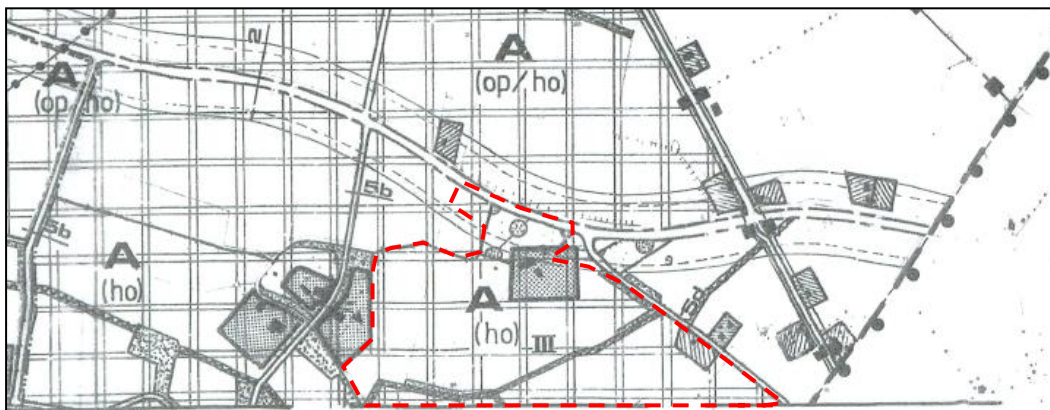
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangezien de bestemming 'Agrarisch Gebied' geen woningbouw toestaat. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de grotendeels onbebouwde gronden omgeven door de Erve Medenboer, Wieldraaierlaan, Oude Oldenzaalsestraat en de Harplaan. Deze locatie markeert het einde van de bebouwde kom van Oldenzaal aan de noordzijde. In functionele zin wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door de woonfunctie. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot Oldenzaal (bron: pdok.nl)



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan , met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (bron: gemeente Oldenzaal)

Agrarisch gebied

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en secundair voor de bescherming en het behoud van houtsingels en -wallen, voor extensieve dagrecreatie alsmede voor recreatief medegebruik in de vorm van kamperen. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij aanvullende voorwaarden gelden. Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden anderen bouwwerken toegestaan. Er kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels.

Agrarisch gebied met landschapswaarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn bestemd voor, in de A-variant, de uitoefening van het agrarisch bedrijf (prioriteit landbouw). Secundair zijn de gronden bestemd voor de bescherming van landschapswaarden, voor extensieve dagrecreatie, voor recreatief medegebruik in de vorm van kamperen. Op het agrarisch bouwperceel zijn bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning toegestaan. Binnen de bestemming zijn andere bouwwerken toegestaan (dit alles onder voorwaarden). Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouw- en maatvoeringregels.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterberging en waterhuishouding ter plaatse van bestemmingscategorie 1. Er zijn enkel andere bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Bestemmingsplan De Graven Es 3^e fase, gebied 9

Het bestemmingsplan 'De Graven Es 3^e fase, gebied 9', zoals vastgesteld op 16 februari 2006 is van toepassing op de Wieldraaierlaan en rotonde. Dit bestemmingsplan is tevens van toepassing op het fiets-voetpad gelegen in het verlengde van Erve Medenboer en aansluitend op de Harplaan/Dordognelaan. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer en Verblijf' en 'Groen'.

Bestemmingsplan Weerselosestraat 89

Op drie woningen langs de Weerselosestraat geldt het bestemmingsplan Weerselosestraat 89, zoals vastgesteld op 13 november 2017. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en 'Wonen-Erfwonen'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen, fiets- en voetpaden, de waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, water(huishouding) en bijbehorende voorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Wonen - Erfwonen

De voor 'Wonen - Erfwonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bed & breakfast, parkeren, tuinen en erven, verhardingen en bijbehorende voorzieningen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er geldt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten aanzien van een aan huis verbonden bedrijf en de landschappelijke inpassing.

Paraplubestemmingsplannen

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterbescherming Oldenzaal' vastgesteld 25 maart 2019 en 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal' vastgesteld 12 november 2018. Met het eerstgenoemde plan wordt onder andere geregeld dat enkel functies worden toegestaan die harmoniëren met de drinkwatervoorziening. Het tweede parapluplan biedt een toetsingskader om te kunnen bepalen of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het plangebied is niet mogelijk binnen de geldende bouw- en gebruiksregels. Daarnaast voldoet het huidige juridisch-planologische regime niet meer aan de hedendaagse standaarden van de ruimtelijke ordening. Derhalve wordt het overige deel positief bestemd in het voorliggende plan. Ten slotte wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bouw van twee woningen wordt mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied grenst aan c.q. maakt deel uit van de woonwijk De Graven Es. Dit betreft één van de vier naoorlogse woonwijken die rondom de schil van de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerken voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water. Globaal markeert onderhavig plangebied de overgang tussen de wijken De Graven Es en De Essen, alsmede het landelijk gebied van de gemeente Oldenzaal.

Het plangebied kent, gelet op de grootte van het gebied, een verscheidenheid aan functies. Het uiterste westen van het plangebied betreft grasland, ingesloten door de straten Erve de Wel, Wolbertdijk en B.A.A. Engelbertinklaan. Het grasveld wordt begeleid door bomen. Tevens bevindt zich hier een woonkavel aan de Wolbertdijk 11. Het middendeel van het plangebied bestaat uit ruim opgezette agrarische percelen. Centraal hierin bevindt zich een vijver ten behoeve van de waterberging, daarnaast wordt de vijver onder andere ook gebruikt om in te vissen. Aan de zuidwestzijde bevindt zich bij de woning aan de Wolbertdijk 11 een schoonheidssalon. De landschappelijke waarden van de vijver en de beken worden versterkt door de aanwezige houtsingels. De Wieldraaierlaan, welke de noordelijke begrenzing van het plangebied markeert, wordt eveneens begeleid door bomen. Deze laan mondt aan de noordoostzijde van het plangebied uit in een rotonde, waarbij een kruising met de provinciale weg N343 plaatsvindt. Verder bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied, aan de Oude Oldenzaalsestraat enkele (erf)woonpercelen. Ten slotte bevindt zich een maatschappelijke voorziening (zorgboerderij) aan de Grensweg 2 aan de zuidoostzijde van het plangebied.

In de navolgende afbeelding is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie van het plangebied. De letters die hierop zijn aangegeven corresponderen met de daaropvolgende impressies gezien vanaf straatniveau.



Impressie huidige situatie plangebied in vogelvlucht (bron: Google Earth)





Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf alle zijdes (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor het grootste deel van het plangebied tot doel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk worden toegestaan. Naast een deel woningbouwontwikkeling, welke in de volgende sub-paragraaf wordt uiteengezet, betreft dit eveneens de mogelijkheid (door middel van een wijzigingsprocedure) voor het oprichten van twee vrijstaande wooneenheden aan de Oude Oldenzaalsestraat.

2.2.2 Verdere ontwikkelingsrichting De Graven Es

Het gebied De Graven Es 3e fase omvat de deelgebieden 6, 7, 8, 9, 10 en 11. Met de realisatie van gebied 10A wordt het gebied ten westen van de Hendriksmanbeek/erve Medenboer afgerond. Als mogelijke uitbreiding resteren dan nog de oostelijke gebieden 10 en 11. Afhankelijk van de woningprognose zullen deze gebieden in ontwikkeling kunnen worden genomen.

2.2.3 Nieuwe ontwikkeling 10A

Planopzet

Voorliggend bestemmingsplan voorziet naast het positief bestemmen van de huidige situatie in de ontwikkeling van maximaal 45 woningen ter plaatse van de zogenoemde locatie 10a. Dit deel bevindt zich aan de uiterste zuidwesthoek van het plangebied en invulling met woningbouw betekent een afronding van deelgebied 8 van de woonwijk De Graven Es. Het karakter en de uitstraling van de woningen zal aansluiten op De Graven Es als geheel. Voor de ontwikkeling is een proefverkaveling opgesteld, welke navolgend is weergegeven. De opzet van de proefverkaveling is gebaseerd op de uitgangspunten van het aan de noordzijde gelegen deelgebied 8.

De Wolbertdijk met de aanliggende houtwal aan de westzijde en de Hendriksmanbeek aan de oostzijde vormen de landschappelijk structurerende elementen. De woonstraten staan haaks op die landschapsstructuur en hebben aldus een oost-west richting. Langs de woonstraten aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn groenstroken gepland die de groenstructuren langs de Hendriksmanbeek en Wolbertdijk met elkaar verbinden. In het zuidelijk deel is een brede groenzone gepland als voorzetting van de hoofdgroenstructuur langs de Harplaan-Operalaan. Daarmee ontstaat een doorlopende oostwest groenstructuur. Aan de noordzijde is langs erve De Wel eveneens gekozen voor een groenstrook, waarmee ook hier ter plaatse een groene verbinding tot stand komt.

De proefverkaveling laat een gevarieerd programma zien, bestaande uit 12 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen en 15 rijwoningen, verdeeld over 3 woonvelden. Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein voor wat betreft de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en met haaks- en langspaarkeerplaatsen ter plaatse van de rijwoningen. De aan te leggen wegen rondom de drie velden worden begeleid door groen en/of bomen.

Zowel aan de west- als oostzijde zijn er mogelijkheden voor waterberging namelijk in de sloot langs de Wolbertdijk en in de Hendriksmanbeek aan de westzijde. De Hendriksmanbeek heeft onlangs een natuurlijke inrichting gekregen en vormt zodoende een fraaie natuurlijke begrenzing van het nieuwe woonbuurtje. De invulling van woningbouw vormt in ruimtelijk en functioneel opzicht een logische completering van de structuren zoals deze bestaan in De Graven Es.



Proefverkaveling locatie 10a (bron: Gemeente Oldenzaal)

Beeldkwaliteit

Het onderhavige gebied vormt de afronding van het aan de noordzijde gelegen deelgebied 8. Gelet op de gewenste samenhang met de bestaande bebouwing wordt qua beeldkwaliteit aangesloten op deelgebied 8. Binnen het nog te bebouwen cluster kan samenhang worden bereikt door verkavelingstype maar ook in kleur gevels en dak. Bewoners hebben daarentegen de behoefte aan een individuele expressie van de woningen. Door de opzet van verkaveling en een beperkt aantal beeldkwaliteitsregels wordt samenhang bereikt zonder al te veel beperkingen op te leggen.

Massa en vorm;

- Woningen in twee bouwlagen met kap.
- Dakvlak overwegend evenwijdig aan de straat, topgevels kunnen worden toegepast mits dit het samenhangende straat en bebouwingsbeeld niet verstoort.
- Bebouwing op hoekpercelen grenzend aan het openbare gebied heeft een tweezijdige oriëntatie; gesloten gevels dienen hier te worden voorkomen.
- Evenwichtige gevelopbouw en toegevoegde elementen zijn afgestemd op de architectuur.
- Installaties mogen het bebouwingsbeeld niet verstoren.

Materiaal en kleurgebruik;

- Gevels worden uitgevoerd in natuurlijke materialen.
- De gevels hebben een lichte kleurstelling, een combinatie in het gevelvlak met een gedempte kleurstelling is mogelijk mits dit de samenhang in de straat niet verstoort.
- De topgevel kan in een ander materiaal dan de gevelsteen worden uitgevoerd, aan de beekzijde wordt bij voorkeur hout toegepast in de topgevel.
- Daken worden belegd met dakpannen in een donkere kleurstelling, antraciet/zwart, passend bij de zonnepanelen.

Erfafscheiding;

- Gebouwde erfafscheidingen voor zover grenzend aan openbaar gebied in combinatie met een passende halfopen terreinafscheiding geschikt voor het laten begroeien van klimplanten of een gehele natuurlijke terreinafscheiding.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen Oldenzaal. Door te voorzien in woningbouw wordt de ruimte optimaal benut en wordt bijgedragen aan het principe van inbreiding boven uitbreiding, waarbij de woonwijk de Graven Es voor wat betreft deelgebied 8 in stedenbouwkundige zin wordt afgerond. Verder wordt het landschap positief bestemd, waarmee de identiteit en kenmerken van het gebied juridisch-planologisch worden geborgd. Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Het voorgenumen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

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 nastreefd. 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'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. De Graven Es gebieden 10 en 11. Projectnummer: 200456. 18 december 2020.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (13-11-2019)

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

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

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

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening heeft uitgewezen dat het plangebied buiten de stedelijke zone ligt. Er is ruimte voor verspreide woonbebouwing. De beoogde woningen liggen echter binnen bestaand stedelijk gebied.

Verder behoort het plangebied binnen de 'Natuurlijke laag' tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen'. De provincie zet hier in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Aangezien met voorliggend plan de structuur van De Graven Es wordt gecompleteerd en het overige deel van het plangebied positief wordt bestemd vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Binnen de 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' behoort het plangebied tot het 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Kenmerkend voor dit landschap was oorspronkelijk de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De ambitie voor dit landschap is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. De structuren worden niet aangetast door onderhavig plan.

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. De woningbouw vormt geen risico voor de drinkwatervoorziening.

Ten slotte ligt een deel van onderhavig plangebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, zoals weergegeven in de navolgende afbeelding. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen het Nationaal Landschap. Het betreft ter plaatse enkel de positieve bestemming van de huidige situatie. Daarmee zijn de kernkwaliteiten van het landschap niet in het geding.



Uitsnede kaart Omgevingsvergunning, met daarop het plangebied globaal rood omkaderd (bron: provincie Overijssel)

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling en positieve bestemming van landschap 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.

3.1.3 **Regionaal beleid**

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De overheden en de partners van de Woonkeuken hebben toen samen een ambitiesdocument opgesteld. In dit document hebben zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's geformuleerd: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

- 1 Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
- 2 Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
- 3 Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
- 4 Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;

- 5 Verduurzaming;
- 6 Versnelling;
- 7 Toegankelijkheid en doorstroming.

Toetsing

Uit de voorgaande opsomming volgt het beeld van een forse woningbouwambitie, waarbij wordt ingezet op versnelling. Onder de noemer 'versnelling woningbouw langs de radialen' wordt De Graven Es als sleutelgebied genoemd. Hierbij wordt aangegeven dat met gebiedsontwikkelingen meerdere doelen tegelijk gehaald kunnen worden, op het gebied van onder andere wonen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. In het regionaal woonbeleid is zodoende reeds voorgesorteerd op de onderhavige ontwikkeling. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie om de woningbouwopgave te versnellen.

Conclusie

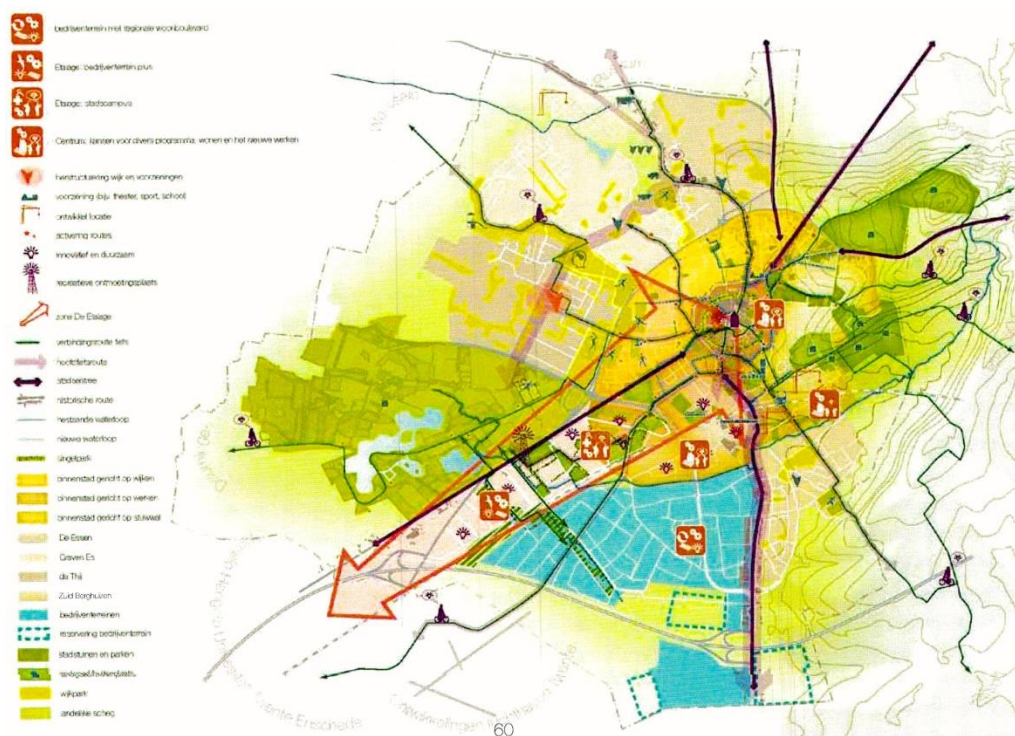
Onderhavig plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.1.4 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.



Structuurvisie Oldenzaal (bron: gemeente Oldenzaal)

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Op 22 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Oldenzaal de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vastgesteld. 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.

Op 8 september 2020 heeft het college de concept-nota Strategisch woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. Deze zal bij vaststelling van de definitieve nota door de raad, de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vervangen. Er is een nieuwe nota opgesteld vanwege nieuwe ontwikkelingen uit de nieuwste Primosprognose en daarmee ook de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente. In de nota wordt rekening gehouden met de toenemende vraag door starters en jongeren en naar levensbestendige woningen.

De nieuwste Primosprognose (2020) gaat voor Oldenzaal uit van een toename van 600 huishoudens tot 2030 (lokale behoefte). Dit is fors meer dan het gemiddelde van de in de nota genoemde vorige prognoses, die uitgaat van een toename van 210 huishoudens. Een stijging van dit aantal kan worden verklaard uit de hogere landelijke behoeftecijfers en de doorwerking van de woningbouw van de afgelopen jaren.

Om aan voornoemde behoefte te kunnen voldoen is de ambitie uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

Toetsing

Voorliggend initiatief vormt een completering van de woonwijk De Graven Es, door middel van de realisatie van maximaal 45 woningen, en vormt een positieve bestemming van het landschap. Daarmee vormt het een ontwikkeling die past bij de ruimtelijke en functionele structuren zoals die bestaan binnen en rondom het plangebied. Uit de laddertoets volgt dat sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Ten slotte is de ontwikkeling kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Oldenzaal, de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en de strategische woonprogrammering 2020-2030.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

Algemeen

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

In het kader van het aspect bodem is door Bilfinger een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd voor het gebied dat ontwikkeld gaat worden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische consequenties aanwezig zijn ten aanzien van voorgenomen graafwerkzaamheden voor de geplande herinrichting van de locatie. Het mengmonster van de bovengrond en de twee mengmonsters van de ondergrond tot een diepte van 1,5 m –MV kunnen worden geclassificeerd als zand geschikt voor ‘zandbed’ en ‘zand in aanvulling/ ophoging’. De plaatselijk licht verhoogde concentraties van barium, koper en zink boven de streefwaarden in het grondwater, vormen geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek.

Bij eventuele afvoer van overtollige grond van de onderzoekslocatie dient rekening gehouden te worden met het Besluit bodemkwaliteit. De beoordeling van de hergebruiksmogelijkheden van de grond vindt, conform het Besluit bodemkwaliteit, plaats door het bevoegd gezag.

² Bilfinger (2021). Verkennend bodemonderzoek Graven Es gebieden 10a, Oldenzaal. Projectnummer 55490.00. 28 april 2021.

Voor de wijzigingsbevoegdheid ten noorden van het perceel is nu geen bodemonderzoek uitgevoerd. De twee locaties aan de Oude Oldenzaalsestraat worden nog niet op korte termijn ontwikkeld. Ze krijgen een wijzigingsbevoegdheid tbv erfwonen. Omdat in het verleden (2005) hier al een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd en omdat op korte termijn nog geen ontwikkelingen zijn is gekozen om voor deze locaties op dit moment geen (actualiserend) verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dat onderzoek zal uitgevoerd worden als er concrete bouwplannen zijn voor deze locaties.

Uit het reeds uitgevoerde onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de twee locaties aan de Oude Oldenzaalsestraat geen belemmering is voor de toekomstige bestemming van de locaties (wijzigingsbevoegdheid naar erfwonen). Er zijn geen redenen om aan de haalbaarheid van voorliggend plan te twijfelen.

Conclusie

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

3.3 Geluid - Verkeer

Algemeen

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

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd om de geluidbelastingen van omliggende wegen op het plangebied inzichtelijk te maken. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ten gevolge van de gezoneerde N343 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder enkel overschreden in het westelijk deel van het wijzigingsgebied, op de overige locaties niet. De hoogste geluidbelasting betreft 53 dB, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het woongebied, de erfwoningen en het oostelijk deel van het wijzigingsgebied voldoen aan de Wgh.

³ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Graven Es gebieden 10 en 11, Oldenzaal. Projectnummer 200456. 3 februari 2021.

- Ten gevolge van de gezoneerde Wieldraaierlaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder enkel overschreden in het westelijk deel van het wijzigingsgebied, op de overige locaties niet. De hoogste geluidbelasting betreft 57 dB, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het woongebied, de erfwooningen en het oostelijk deel van het wijzigingsgebied voldoen aan de Wgh.
- De bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht. Het vergroten van de afstand tussen de N343 en Wieldraaierlaan en de beoogde woningen in het wijzigingsgebied, zodanig dat de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden is mogelijk. Hiervoor dient in het westelijk deel van het wijzigingsgebied een afstand van tenminste circa 80 meter te worden gehanteerd vanaf de Wieldraaierlaan. In het oostelijk deel van het wijzigingsgebied wordt reeds voldaan aan de Wgh.
- Indien geen geluidsmaatregelen worden getroffen dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd voor de woningen in het westelijk deel binnen het wijzigingsgebied. Worst-case betreffen dit twee woningen. Een hogere grenswaarde is benodigd van 53 dB ten gevolge van de N343 en 57 dB ten gevolge van de Wieldraaierlaan.
- Ten gevolge van de (deels) gezoneerde Oostmarsumsedijk wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder in totaliteit niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh en een goede ruimtelijke ordening.
- Ten gevolge van alle niet-gezoneerde omliggende 30 km/uur wegen gezamenlijk (Oude Oldenzaalsestraat, Erve de Wel, Erve Medenboer, Dordognelaan, Harplaan, Pianolaan en Normandiëlaan) wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder in totaliteit niet overschreden. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- Voor het plan geldt dat de hoogste gecumuleerde geluidbelasting 59 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. Deze is waarneembaar in het wijzigingsgebied. Indien een hogere grenswaarde procedure wordt doorlopen dient in een aanvullend bouwakoestisch onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald. Dit om te kunnen aantonen dat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB vanuit het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Om de voorkeursgrenswaarde niet te overschrijden is ervoor gekozen om het wijzigingsgebied 80 meter op te schuiven naar het oosten. De gewijzigde contour van het wijzigingsgebied is op de verbeelding reeds verwerkt. Met deze wijziging wordt voldaan de Wgh. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en 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 betekenende 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. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende 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 aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 47 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende 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

Algemeen

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 (woningen). Daarnaast wordt een hinderveroorzakende functie positief bestemd (zorgboerderij aan de Grensweg 2). Voor de zorgboerderij geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter. Er zijn geen hindergevoelige functies aanwezig/beoogd binnen deze afstand. Aan de Wolbertdijk 11 is een woning gesitueerd met een beroep aan huis, zijnde een schoon-

heidssalon. Voor een schoonheidssalon geldt dat richtafstand van 10 meter. Er zijn geen hindergevoelige functies aanwezig/beoogd binnen deze afstand.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd door woningbouw, 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)
Basisschool	Paukenlaan 1	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	140
Basisschool	Wieldraaierlaan 120	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	140

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

Warmtepompen

In nieuwbouw en bestaande woningen worden momenteel projecten ontwikkeld om duurzaam te wonen. Bij ontwikkeling van nieuwbouw is het sinds juli 2018 verplicht bouwprojecten zonder gaslevering te realiseren: dit leidt tot toepassing van andere vervangende verwarmingssystemen, zoals warmtepompen.

Warmtepompen kunnen zowel binnen als buiten de woning worden geplaatst (bijvoorbeeld op zolder, in het dakvlak, in een aanpandige schuur of een andere ruimte van de woning). Een warmtepomp heeft twee belangrijke geluidsbronnen: de compressor en de ventilator. Het geluid kan gericht via de ventilatoropening worden uitgestraald of rondom via de metalen constructie.

Ter voorkoming van geluidsoverlast naar de omgeving gelden sinds 1 april 2021 nieuwe geluidseisen: de installaties mogen op de erfgrens met de burens 's avonds en 's nachts maximaal 40 decibel en overdag maximaal 45 decibel geluid produceren. De meest stille buitenunits op de markt produceren tussen de 42 en 49 dB op 1 meter afstand van de warmtepomp. Om aan de geluidsnorm te voldoen moeten zelfs deze warmtepompen op een afstand van 3 a 4 meter van de perceelsgrens worden geplaatst om zonder maatregelen aan de geluidsnorm te voldoen. De buitenunit kan worden voorzien van een op maat gemaakte omkasting welke een geluidreductie geeft van 15 dB(A).

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het geluidniveau van warmtepompen op verschillende afstanden.

Geluidsniveau op afstand	dB(A) op 2m	dB(A) op 5m	dB(A) op 10m	dB(A) op 15m
Warmtepomp tot 6 kW	48-51	41-44	34-37	30-33
Warmtepomp 6 tot 12 kW	53-56	46-49	39-42	35-38

Bron Nederlandse Stichting Geluidshinder

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. In de regels wordt een regeling opgenomen voor strijdig gebruik. Hierin is opgenomen dat installaties voor warmte- en koudeopwekking niet zijn toegestaan wanneer deze de grenswaarden overschrijden.

3.6 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 (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.

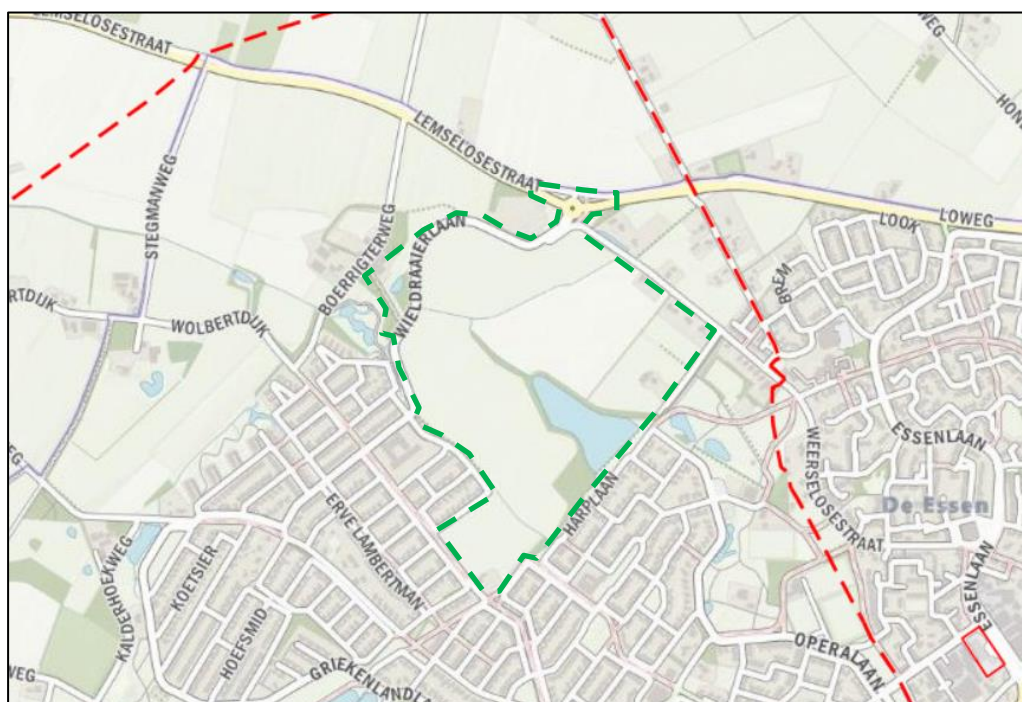
Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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 ontvrichting, 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 twee risicobronnen aanwezig zijn, in de vorm van hogedrukaardgasleidingen.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied groen omkaderd (bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen 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 regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst, waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

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

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

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud.

De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden.

Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

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

Beleid gemeente Oldenzaal - Hemelwaterbeleid

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026 is het nieuwe beleid, geplande maatregelen en benodigde financiering vastgelegd. De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- onveranderd doorzetten van de ingezette beleidslijnen tijdens GRP 2016-2020.
- afkoppelen van regenwater is geen doel op zich, maar volgt vanuit het aanleggen van Blauwe aders, nieuwe gebiedsontwikkelingen en klimaatbewustzijn bij de Oldenzalers. De basis is gelegd met het behalen van de doelstelling uit 2003 (40% van verhard oppervlak afkoppelen);
- een intensivering van de verplichte waterberging bij nieuwbouw, ook bij particulieren. Door de ligging op de stuwwal is het noodzakelijk om op veel plekken regenwater te bergen en waar mogelijk te infiltreren in de grond;
- In onze maatregelen en communicatie houden we steeds meer rekening met de noodzaak om ons aan te passen aan de klimaatverandering. Om de risico's op schade door wateroverlast, droogte en hittestress zo laag mogelijk te houden blijven we in gesprek met de stad en onze partners. Vanuit de gesprekken volgen mogelijk nieuwe maatregelen tegen de klimaateffecten.

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.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied (exclusief de tuinen behorende bij de omliggende woningen) geheel onverhard en in gebruik als (intensief beheerd) grasland. Ter plaatse van de locatie is geen waterremmende leemlaag/lemige zandlaag in de ondergrond tot een diepte van 2,7 m – MV waargenomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijver en beken. Ter plaatse van de beoogde bebouwing is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering.

Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuive-

⁴ Waterschap Vechtstromen (2020). Digitale Watertoets, De Graven Es gebieden 10 en 11. Dossiercode: 20201214-63-25083. 14 december 2020.

ringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Binnen het voorliggende plangebied is sprake van een toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van deze toename dient watercompensatie gevonden te worden binnen het plan. In het gemeentelijk beleid zijn minimale waterbergingsseisen gesteld, zowel voor openbaar gebied als particulier terrein. In het openbare gebied dient minimaal 40 mm geborgen te worden. Aanvullend dient minimaal 20 mm berging op particulier terrein plaats te vinden. Er dient daarbij een bovengrondse overloop/afvoer bij de erfgrens naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag. Daarnaast is het een eis dat de infiltratievoorzieningen binnen één dag leeg zijn. Om dit te berekenen is het belangrijk om de k-waarde van de bodem te weten. Deze zijn in het bodemonderzoek onderzocht.

Op basis van de resultaten van de putproeven kan worden gesteld dat:

- De waterdoorlatendheid (k-waarde) in de onverzadigde zone ligt in de range van 0,11 à 0,68 m/dag
- De waterdoorlatendheid (k-waarde) in de verzadigde zone ligt in de range van 0,78 à 4,49 m/dag

Op basis van de resultaten van de korrelverdelingen kan worden gesteld dat:

- De waterdoorlatendheid (k-waarde) in de onverzadigde zone ligt in de range van 3,4 à 5,5 m/dag
- De waterdoorlatendheid (k-waarde) in de verzadigde zone ligt in de range van 3,9 à 11,2 m/dag.

Ter plaatse van de locatie is geen waterremmende leemlaag/lemige zandlaag in de ondergrond tot een diepte van 2,7 m – MV waargenomen. Geadviseerd wordt om voor de aanleg van de infiltratievoorziening een k-waarde voor de onverzadigde zone aan te houden van 0,11 à 0,68 m/d (meter/dag). Het waterschap hanteert als eis voor het aanleggen van een infiltratievoorziening evenwel een waarde van 1 m/d of hoger. Door het toepassen van een grondverbetering ter plaatse van een te realiseren infiltratievoorziening kan aan deze eis worden voldaan. Mede gezien de hoge doorlatendheid van de ondergrond zal hemelwater uit de voorziening dan naar de dieper gelegen lagen kunnen infiltreren.

Wat hemelwater betreft wordt ook in gebied 10A het dakvlak afgekoppeld en wordt het hemelwater gestuurd afgestroomd richting het oppervlaktewater. De Hendriksmanbeek biedt voldoende gelegenheid voor de benodigde waterberging. Met het oog op de nu voorliggende bouwontwikkeling is deze Hendriksmanbeek onlangs heringericht waarbij het waterbergend vermogen is vergroot. Door deze aanpassing, samen met aanvullende maatregelen in het gebied, kan ter plaatse worden voorzien in de 40mm waterberging.

Daarnaast wordt langs erve De Wel een groenstrook aangelegd in de vorm van een wadi.

Het bouwpeil van de nieuwbouw is 20-30cm boven het straatpeil zodat wateroverlast in de woning nagenoeg wordt uitgesloten. Qua verhardingsmateriaal in de openbare ruimte zal waterdoorlatende bestrating worden toegepast.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Voor nadere bepalingen en specificaties dient het GRP 2021-2025 geraadpleegd te worden.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riool overstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Aansluiting van de riolering in het plangebied op het bestaande stelsel van De Graven Es wordt in een later stadium uitgedetailleerd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van waterschap Vechtstromen. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Het schetsplan is voorbesproken met het waterschap. Het waterschap kan zich in de opzet van het plan vinden. De uitwerking van het schetsplan in een civieltechnisch ontwerpplan wordt in een later stadium ook nog besproken met het waterschap.

3.8 Natuur

Algemeen

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan natuur⁵ uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Landgoederen Oldenzaal, Lemselermaten en Lonnekermeer liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daartoe is een stikstofberekening⁶ uitgevoerd. Hieruit volgt dat, zowel voor de aanleg- als gebruiksfase, geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten worden derhalve uitgesloten.

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

⁵ SAB (2020). Quick scan natuur. Oldenzaal, De Graven Es 10, 10a en 11. Projectnummer: 200456. 3 december 2020.

⁶ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Graven Es gebieden 10, 10a en 11. Projectnummer: 200456. 12 januari 2021.

Soortenbescherming

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Ondanks dat daarmee geen nader onderzoek benodigd is kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn in en rondom het plangebied. Iedereen dient te allen tijde voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

Bescherming 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.

Klimaatadaptatie

Het grootste gedeelte van wat wordt bestemd, ontworpen en vergund in de openbare ruimte is ervoor bedoeld om decennia lang mee te kunnen. Daarom is het belangrijk om klimaatadaptatie en andere duurzaamheidsthema's mee te nemen in het proces, ontwerp en planvorming. In dat kader is voor voorliggend plan voorzien in een quick scan klimaatadaptatie⁷, waarin is ingegaan op de uitdagingen en de kansen door toedoen van klimaatadaptatie in relatie tot voorliggende ontwikkeling. In de navolgende tabel zijn mogelijke kansen opgenomen.

Thema	Kansen
Hitte	• Gebouw: isolatie, slaapkamer aan de koele zijde van het gebouw, weinig ramen en schaduw aan de warme zijdes van het gebouw groen of witte platte daken (met zonnepanelen); • Buitenruimte: zowel openbare als particuliere gronden vergroenen in combinatie met speelvoorzieningen, creëren van zowel schaduw, halfschaduw als zon-plaatsen, creëren van schaduwroutes om beweging in de zomer te stimuleren

⁷ SAB (2021). Quick scan klimaat. Oldenzaal, Graven Es, fase 10, 10a, 11. Projectnummer: 200456. 18 maart 2021.

Droogte	Bij keuze van toe te voegen groen kijken naar droogteresistentie, zorgen voor infiltratiemogelijkheden van het water om de grondwaterstand aan te vullen en droogte te beperken
Wateroverlast	o.a. Hemelwater sturen naar plaats waar het kan infiltreren, groene/halfverharde inrichting, infiltratiekratten, woningen hoger dan straatpeil situeren. Voldoen aan GRP 2021-2025 richtlijnen. Grondgebruik afstemmen op te verwachten wateroverlast
Biodiversiteit	Vegetatie met verschillende groeihoogtes, diversiteit in aanplant zorgt voor diversiteit aan fauna en verminderde kans op uitval, keuze voor lange bloeiperiode, keuze voor luchtkwaliteit, nest- en verblijfplaatsen

In het bestemmingsplan c.q. de proefverkaveling zijn diverse aspecten uit de klimaatadaptiescan verwerkt. Zo wordt uitgegaan van lichte gevels hetgeen bijdraagt aan minder opwarming van de woningen en zijn er qua bezonning mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak. In de straten is groen voorzien in de vorm van bomen en/of groenstroken. Door de keuze voor niet wintergroene bomen zorgt dit voor in de winter voor zon op de woning en in de zomer voor schaduw waardoor er minder opwarming optreedt en zijn er in de zomer schaduwlooproutes mogelijk. Tevens zorgt het groen in de straat voor een verbinding tussen de bestaande groenstructuren. De beplanting in de bestaande groenstructuren; langs de Wolbertdijk en Hendriksmanbeek, speelt in op de biodiversiteit.

Wat hemelwater betreft wordt ook in gebied 10A het dakvlak afgekoppeld en wordt het hemelwater gestuurd afgestroomd richting het oppervlaktewater. De Hendriksmanbeek biedt voldoende gelegenheid voor de benodigde waterberging. Het bouwpeil van de nieuwbouw is 20-30cm boven het straatpeil zodat wateroverlast in de woning nagenoeg wordt uitgesloten. Qua verhardingsmateriaal in de openbare ruimte zal waterdoorlatende bestrating worden toegepast.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Bij het realiseren van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.

3.9 Archeologie

Algemeen

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 archeolo-

gische 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

Ten behoeve van de ontwikkeling is de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldenzaal geraadpleegd, waaruit blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door middel van het onderzoek zal aangetoond moeten worden dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de bouwactiviteiten. Voor de beoogde ontwikkeling is een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

In plangebieden A, B en C kunnen resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum worden verwacht (middelhoge verwachting), samenhangend met een overgang van zandgronden naar een beekdal. In de delen waar veldpodzolgronden of een laarpodzolgrond aanwezig is, kunnen resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd worden verwacht (middelhoge verwachting). Resten uit deze perioden zijn normaliter vooral op de wat hogere dekzandruggen te verwachten. Naar verwachting zijn eventuele resten uit deze periode in de plangebieden minder goed geconserveerd gebleven omdat geen sprake is van een dik plaggendek. Voor de periode Neolithicum – Bronstijd wordt daarom een middelhoge verwachting gehanteerd. Resten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen kunnen niet uitgesloten worden, maar in deze perioden zoekt men vaak de hogere dekzandruggen op. Daarnaast zijn met name resten uit de Romeinse tijd zeer schaars in dit deel van Nederland. Voor deze periode geldt daarom een lage verwachting. Specifiek voor plangebied A geldt daarnaast een hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd op basis van het naburige historische erf.

Tijdens het verkennend booronderzoek is in plangebied A en – in mindere mate plangebied B – een deels intact bodemprofiel aangetroffen. In deelgebied C is sprake van een AC-profiel. Voor plangebied C wordt geen nader vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

In plangebieden A en B kunnen archeologische resten worden verwacht. Tijdens het karterende booronderzoek zijn echter geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. De kans dat er daarom daadwerkelijk sprake is van een vindplaats is klein, al is dit type vervolgonderzoek ongeschikt om grondsporen (paalkuilen en dergelijke) op te sporen. Nader onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

⁸ Laagland Archeologie (2021). Archeologisch onderzoek. Oldenzaal, Graven Es, fase. Projectnummer: 570, versie 2. Juli 2021.

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 twee markestenen en twee historische erven.

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. De afstand tussen plangebied en monument is dusdanig, dat de waarde van de cultuurhistorisch waardevolle elementen 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 CROW⁹ 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 14 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen en 15 rijwoningen geeft dit de volgende verkeersgeneratie:

⁹ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie maximaal
Koop huis tussen/hoek	15	7,5	woning	112,5
Koop huis twee-onder-een-kap	18	8,2	woning	147,6
Koop huis vrijstaand	12	8,6	woning	103,2
<i>totaal afgerond</i>	45			363,3

Bovenstaande tabel gaat uit de van proefverkaveling voor het gebied 10a. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het totale 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 de navolgende parkeerbehoefte.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	parkeerbehoefte maximaal
Koop huis tussen/hoek	15	1,9	woning	28,5
Koop huis twee-onder-een-kap	18	2,1	woning	43,2
Koop huis vrijstaand	12	2,2	woning	26,4
<i>totaal afgerond</i>	45			98,1

Op basis van de parkeernota genereert het deelgebied 10A een parkeerbehoefte van 98 parkeerplaatsen. De proefverkaveling voorziet in 49 openbare parkeerplaatsen. De 14 vrijstaande en 18 dubbele woningen bieden de mogelijkheid van twee parkeerplaatsen op eigen erf dus respectievelijk 28 en 36 parkeerplaatsen geeft een totaal 64 plaatsen. Daarmee komt het totale aantal op 113 parkeerplaatsen. Voorts is er nog de mogelijkheid om langs de rijbaan te parkeren. Binnen het plangebied kan aldus voldaan worden aan de berekende parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling geen belemmering.

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

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van maximaal 47 woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

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

3.13 Economische uitvoerbaarheid

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

¹⁰ SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Graven Es gebieden 10 en 11. Projectnummer: 200456.01. 10 februari 2021.

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 aanduidingsregels, 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 zeven enkelbestemmingen voor, namelijk 'Agrarisch', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen', 'Wonen - Erfwonen' en 'Woongebied'. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex), extensief recreatief medegebruik en voorzieningen voor water(berging).

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter. ten slotte zijn specifieke gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen) en voorzieningen voor openbaar nut. Gebouwen ten behoeve van het openbaar nut mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m². Verder geldt voor speelvoorzieningen een maximale bouwhoogte van 5 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft dit 3 meter.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een zorgboerderij, het bestaande aantal bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen moeten voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte en dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen mogen maximaal 3 meter zijn.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar nut en water(huishoudkundige) voorzieningen. Gebouwen ten dienste van het openbaar nut zijn toegestaan, mits de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 25 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar nut en water(huishoudkundige) voorzieningen. Gebouwen ten dienste van het openbaar nut zijn toegestaan, mits de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 25 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, inclusief bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, in de voorgevelrooilijn en dienen te voldoen aan de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, de zijdelingse perceelgrens en de aangegeven maximale dakhelling. Er zijn separate bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

de bouwregels. Daarnaast kan worden afgeweken van de regels met betrekking tot aan huis verbonden bedrijven en inwoning.

Wonen - Erfwonen

De voor 'Wonen - Erfwonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Er zijn maximaal 2 huishoudens toegestaan per woning ingeval van een inwoningssituatie. Het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg is onder voorwaarden toegestaan. Net als het gebruik als bed & breakfast (tot maximaal 50 m²). Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, overkappingen, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Woningen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan. Er gelden regels ten aanzien van de inhoud, hoogte, breedte en dakhelling van hoofdgebouwen. Ook voor vrijstaande bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zijn dergelijke regels opgenomen, aangevuld met gebruiksregels en de afstand tot het woonhuis en de zijdelingse perceelgrens. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 1 dan wel 2,5 meter. In het bijgebouw mag niet zelfstandig worden gewoond. Ten slotte kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van de realisatie van een buitenrijbaan.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 45 grondgebonden woningen, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep (onder voorwaarden), wegen en straten, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen) en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Er gelden separate bouwregels voor hoofdgebouwen, erkers, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerk, geen gebouwen zijnde. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Daarnaast kan bij omgevingsvergunning een bedrijf aan huis worden toegestaan (onder voorwaarden). Datzelfde geldt voor inwoning.

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.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Overijssel in hun elektronisch bericht van 24 september jl. laten weten dat zij in kunnen stemmen met de planontwikkeling.

5.2 Participatie

Voor een spoedige ontwikkeling en draagvlak is het van belang dat we omwonenden en geïnteresseerden tijdig informeren over de planontwikkeling. Op 8 juni hebben we direct omwonenden via een brief geïnformeerd met een link naar het schetsontwerp op onze website. Daarbij hebben wij de gelegenheid geboden om per mail een reactie te geven of vragen te stellen over het schetsontwerp. De reacties en vragen kunnen in 3 categorieën worden ingedeeld:

- Belangstellenden voor een woning en/of kavel
- Bewoner en eigenaar bedrijf Wolbertdijk
- Bewoners Erve de Wel

Met de omwonenden zijn wij vervolgens in september in gesprek gegaan. Dat heeft geresulteerd in een aanpassing van het schetsontwerp voor wat betreft de locatie van de aaneengesloten woningen, de weginrichting voor wat betreft het parkeren, het opnemen van warmtepompen in het beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan.

Voorts zullen maatregelen worden getroffen in de aanlegfase met betrekking tot bouwverkeer.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Graven Es gebieden 10 en 11 heeft vanaf 9 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In het raadsvoorstel zijn deze zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.