

Bestemmingsplan Graven Es, deelgebied Gravenbeek

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Status:
Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

*Bestemmingsplan
“Graven Es, deelgebied Gravenbeek”*

Plannaam: “Graven Es, deelgebied Gravenbeek”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP10028-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2023



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	WOONPROGRAMMA	10
3.2	LANDSCHAP EN BEELDKWALITEIT	10
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	14
4.1	INLEIDING.....	14
4.2	OPZET VAN DE REGELS	14
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	15
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	17
5.1	BELEID.....	17
5.2	MILIEU	35
5.3	WATER	42
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.5	ECOLOGIE.....	47
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	50
5.7	VERKEER EN PARKEREN	51
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	56
6.1	INSPRAAK EN BURGERPARTICIPATIE.....	56
6.2	VOOROVERLEG.....	56
6.3	ZIENSWIJZEN.....	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		57
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	57
BIJLAGE 2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	58
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	61
BIJLAGE 6	STIKSTOFONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 7	QUICKSCAN ECOLOGIE	63
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.	64
BIJLAGE 9	NADER ONDERZOEK POELKIKKER	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

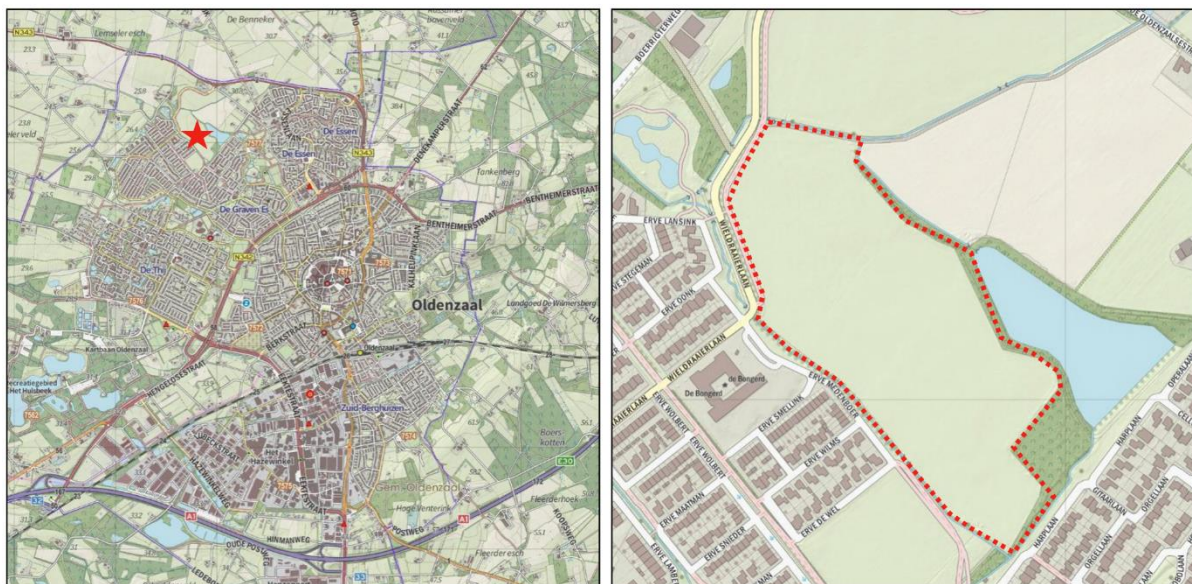
1.1 Aanleiding

Aan de noordrand van Oldenzaal, aansluitend aan de wijk De Graven Es, bevindt zich een groot onbebouwd agrarisch gebied. Het voornemen is om dit gebied te ontwikkelen tot woongebied, waarmee de volgende fase van de Graven Es wordt vormgegeven. Het gaat om in totaal 200 woningen in een groene setting.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Oldenzaal. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 5.295, 5.297 en 10.482. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Oldenzaal (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Graven Es, deelgebied Gravenbeek” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP10028-va01) en een renvooi;
- regels (met bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Graven Es gebieden 10 en 11” van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2022. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode omlijnning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan “Graven Es gebieden 10 en 11” (Bron: gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Graven Es gebieden 10 en 11” zijn de gronden binnen het plangebied bestemd met grotendeels de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast geldt voor een klein deel de bestemming ‘Groen’. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’.

Hierna wordt op de geldende bestemmingen ingegaan.

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 in de vorm van voet-, fiets- en/of ruitersporen, water(berging) en de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de bestemming.

Groen

Gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen voor het openbaar nut.

Milieuzone – intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater. Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen betreft van gebruik die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Van deze bepaling kan worden afgeweken mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Overijssel, voor verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van niet-risicovolle, grote en grootschalige risicovolle functies, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woongebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de agrarische bestemming en de bosbestemming woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, niet zijn toegestaan.

Tevens dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regels omtrent het intrekgebied. Het gaat immers om een grootschalige ontwikkeling (meer dan 100 woningen in een intrekgebied).

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen.

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Eerst wordt het voornemen getoetst aan de beleidskaders op verschillende niveaus. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Tot slot wordt in dit hoofdstuk de economische haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Zoals in hoofdstuk 1 al aangegeven ligt het plangebied aan de noordzijde van de kern Oldenzaal. Het plangebied betreft een agrarisch gebied dat momenteel als grasland in gebruik is. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een houtwal, waardoor een pad ligt. Aan de oostzijde ligt tevens bergingsvijver de Kloot. Aan de zuid- en westzijde vormen de woongebieden van Oldenzaal de grens. Het gebied sluit aan de zuidzijde aan op de Harplaan en aan de oostzijde op de Erve Medenboer en de Wieldraaierlaan. Het plangebied heeft kenmerken van een maten- en flierenlandschap.

In de volgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en enkele straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie, gezien vanaf de noordzijde (boven) en westzijde (onder) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling van het plangebied heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 oktober 2022 een aantal uitgangspunten vastgesteld. In de basis dient te worden voortgebouwd op de structuurvisie Oldenzaal door:

- meer dorps dan stedelijk wonen met een wooncapaciteit tussen de 150 en 200 woningen. Het woonprogramma dient ruimte te bieden aan divers woonmilieu; appartementen, vrijstaand, dubbele, rijenbouw maar ook voor woonwagens en tiny houses.
- versterking relatie centrum - landelijk gebied door de langzaamverkeersroute Engelbertinklaan. Recent is in het plangebied Gravenweide en langs de Wieldraaierlaan een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd met aansluiting op de bestaande route Engelbertinklaan. Het te ontwikkelen gebied kan hierbij op aansluiten waardoor er een goede verbinding richting centrum ontstaat.
- versterking groene long met waterberging en beek,. Het stadspark tussen De Essen en Graven Es vormt een groen long tussen woonwijken met uitloop naar het landelijk gebied., bij de verdere planontwikkeling voor de gebieden 10 en 11 dient deze groene long verder vorm te worden gegeven door een robuuste groene inpassing.
- ontsluiting van het plangebied op de Wieldraaierlaan. De verkeersstructuur van De Graven Es is gebaseerd op een ontsluiting van de noordelijke woonbuurten op De Wieldraaierlaan.

Evenals in eerder delen van De Graven Es wordt ook in dit deelgebied uitgegaan van handhaving van bestaande landschapselementen. In dit geval beperken die landschapselementen zich tot de bestaande groene omranding inclusief bosperceel van het plangebied. Uit de landschapsanalyse blijkt dat het plangebied tot het maten- en flierenlandschap behoort. Vanwege de agrarisch schaalvergroting zijn die kenmerken in het plangebied verloren gegaan. Het terugbrengen van die kenmerken is het uitgangspunt voor de opzet het gebied. Door het realiseren van houtwallen tussen de groene omranding kunnen ecologische verbindingzones ontstaan.

In aansluiting op westelijk gelegen het bestaande ruimtelijke accent (school en appartementencomplex De Bongerd) wordt binnen plangebied Gravenbeek van een accent voorzien.

3.2 Woonprogramma

Het plan voorziet in de ontwikkeling van de volgende fase van woongebied de Graven Es, namelijk deelgebied de Gravenbeek. Concreet voorziet het plan in het realiseren van 200 woningen, bestaande uit de volgende woontypen:

- 36 appartementen;
- 62 rijwoningen;
- 46 twee-onder-één-kap woningen;
- 32 vrijstaande woningen;
- 5 tiny houses;
- 6 woonwagens.

Opgemerkt wordt dat bovenstaand uitgaat van 187 woningen. De 200 woningen zijn opgenomen zodat het plan flexibiliteit biedt om extra woningen toe te staan (bijvoorbeeld rijwoningen in plaats van twee-onder-één-kap woningen).

3.2 Landschap en beeldkwaliteit

Zoals in het vorige hoofdstuk al aangegeven heeft het plangebied de kenmerken van het maten en flierenlandschap. Het is wenselijk om deze kenmerken voorzover ze nog aanwezig zijn te behouden en waar deze verdwenen zijn juist te herstellen.

Groene randen

De belangrijkste kwaliteit van Gravenbeek ligt aan de randen, met de beken en de vijver en de prachtige bomen erlangs. De beken zijn kenmerkend voor het zogeheten ‘maten en flierenlandschap’: lager gelegen gras- en hooilanden, als contramal van de hoger gelegen kampen en essen. De beken krijgen in deze visie veel ruimte en worden gezien als belangrijke natuurlijke zones, maar ook voor ontspanning en natuurlijk spelen. Een pad langs de beken maakt een mooi ommetje rond Gravenbeek mogelijk.

De nieuwe bebouwing en wegen houden voldoende afstand tot de bestaande bomen langs de beken, zodat deze behouden kunnen worden. Het bestaande bosje aan de zuidzijde wordt zorgvuldig ingepast en kan mogelijk worden uitgebreid langs de zuidrand van de buurt, zodat een robuust ecologische verbinding ontstaat dwars door Graven Es.

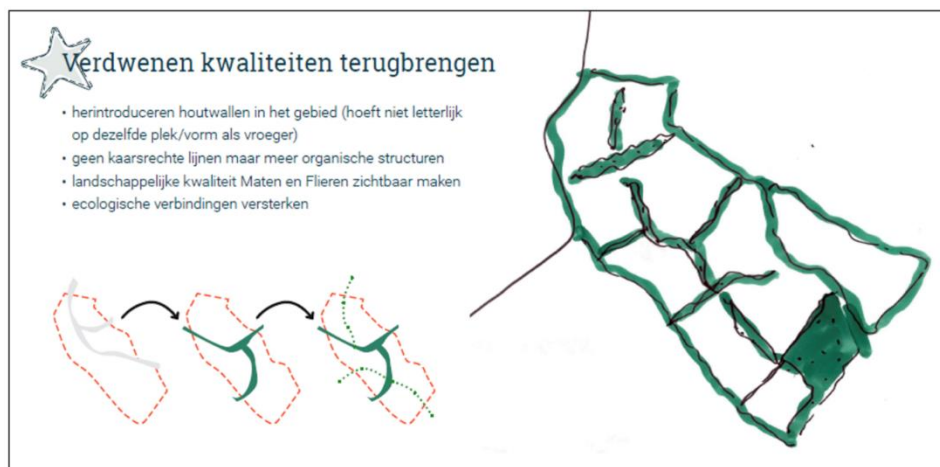
Ruilverkaveling door agrarische schaalvergroting

Een karakteristiek element van het maten & flierenlandschap zijn de houtwallen. Een houtwal is een dichte begroeiing van bomen en struiken langs de agrarische percelen, als een soort natuurlijk prikkeldraad.

Daarnaast spelen ze een rol als windscherm en voor de houtproductie. Maar ook de ecologische waarde van houtwallen is groot: met hun dichte en gevarieerde beplanting bieden ze voedsel en beschutting voor vogels, kleine dieren en insecten.

Oorspronkelijk had het gebied een kleinschalig karakter met veel houtwallen en kleine percelen. Met de ruilverkaveling is het landschap grootschaliger geworden en zijn veel houtwallen verdwenen. In de visie worden veel houtwallen terug gebracht of versterkt, waarmee het kleinschalige karakter wordt hersteld en de biodiversiteit sterk wordt verbeterd.

Zoals aangegeven wordt het woongebied aangesloten op bestaande kwaliteiten. Dit betekent dat de landschappelijke groene rand wordt versterkt en het landschap binnen het woongebied terugkomt door de groene kamers, die worden begeleidt door houtwallen. Door het terugbrengen van deze houtwallen wordt zowel het oorspronkelijke landschap als de ecologische structuur versterkt. Rond de entree worden groene accenten gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is vorenstaande gevisualiseerd.



Afbeelding 3.1 Terugbrengen verdwenen kwaliteiten (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Venster op het landschap

Het uitzicht vanaf de Wieldraaierlaan en de Erve Medenboer over het landschap is prachtig. In de visie worden deze doorzichten behouden via een ‘venster op het landschap’. Dit is een brede groene, wigvormige ruimte centraal in het plangebied die een lange zichtlijn dwars door de buurt mogelijk maakt, en andersom het landschap naar binnen haalt. Het Venster is de belangrijkste speel- en ontmoetingsplek van de buurt – het groene en sociale hart van de buurt, tegenover de school De Bongerd. Twee appartementengebouwen van 4 lagen accentueren deze plek en vormen samen met de school een compact cluster van hogere bebouwing, te midden van de grondgebonden woningen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de planvorming. In Gravenbeek zijn er verschillende aspecten die ertoe bijdragen dat het een duurzame buurt wordt:

- het vele groen en de beken geven de buurt een groen karakter;
- de houtwallen met hun ecologische waarde;
- de groene zuidrand als robuuste ecologische verbinding in Graven Es;
- het Venster als groen en sociaal hart van de buurt;
- het stimuleren van het gebruik van de fiets;
- het buiten spelen en bewegen, met natuurlijke spelaanleidingen;
- verharding minimaliseren door het toepassen van half/open verharding waar het kan;
- de duurzame woningen.

Dorpse mix en sterk buurtgevoel

Er kunnen in totaal maximaal 200 woningen in Gravenbeek komen, in een dorpse mix van verschillende woningtypes en voor verschillende doelgroepen. Een deel van de woningen valt in het betaalbare segment, in de vorm van appartementen, eengezinswoningen en zes woonwagens. Daarnaast komen er woningen in de vorm van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, waarvan een deel in particulier opdrachtgeverschap kan worden ontwikkeld. Tot slot is er ruimte voor enkele tiny houses, aan de rand van de buurt.

De mix van woningtypes zorgt voor een gemengde bevolking. De groene kwaliteit van de buitenruimte en het Venster als groen en sociaal hart van de buurt bevorderen ontmoeting en spel in de openbare ruimte, wat gaat zorgen voor een sterk buurtgevoel. Een herkenbare en samenhangende buurt draagt verder bij aan dit buurtgevoel. In Gravenbeek staat de mens centraal. De straten staan niet vol met auto's, maar hebben een sterke groene kwaliteit. Op de stoep voor het huis kun je spelen en een praatje maken met de buren. Een goede overgang van privé naar openbaar in de vorm van een voortuin biedt een mogelijkheid voor een fijne zitplek aan de voorzijde van het huis. Zo wordt ontmoeting in de openbare ruimte verder gestimuleerd.

Ontsluiting

Gravenbeek wordt ontsloten via de Wieldraaierlaan. De buurt kent een duidelijke hoofdontsluitingsweg midden door de buurt, die wordt begeleid door een houtwal. Op de Erve Medenboer komt alleen een aansluiting voor langzaam verkeer en voor nood- en hulpdiensten.

Rond de locatie loopt een netwerk van fiets- en voetpaden. Hierop wordt vanuit Gravenbeek zo goed mogelijk aangesloten zodat er makkelijk een ommetje kan worden gemaakt.

Beeldkwaliteit

Gravenbeek wordt een herkenbare buurt met een eigen identiteit die wordt gekenmerkt door landschappelijk wonen. Het groene karakter van de buurt met houtwallen en het Venster bepalen de sfeer. Samenhang in architectuur van de woning op zichzelf zorgt voor rust binnen het gevarieerde programma en de mix van bebouwingstypologieën. Voor de architectuur gelden verder de volgende regels:

- De inspiratie voor de architectuur wordt gehaald uit de omgeving en de karakteristieken van het omringende landschap;
- De gevels gericht naar de straat of openbaar gebied hebben een representatieve kwaliteit, met een evenwichtige gevelcompositie;
- Appartementengebouwen zijn familie van elkaar en ook de rijwoningen zijn qua beeldtaal op elkaar afgestemd;
- Langs de centrale hoofdontsluiting en langs het Venster is de architectonische uitstraling eigentijds;
- Voor het overige gebied is geen stijl voorgeschreven;
- Langs de Wieldraaierlaan (overgang vanuit landelijk gebied) geen witte opgaande gevels

Hierna is een situatietekening van de gewenste stedenbouwkundige opzet weergegeven.



Afbeelding 3.2 Situatieschets (Bron: Gemeente Oldenzaal)

In deze situatieschets is weergegeven dat de woongebieden organisch worden vormgegeven, afgescheiden door houtwallen. In het noordelijk deel wordt een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen beoogd. Tevens worden hier zes woonwagendplaatsen gerealiseerd.

Het midden deel betreft een groene zone, waarin aan de oostkant twee appartementengebouwen in het groen worden gerealiseerd.

Het zuidelijke deel betreft weer een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen. In het uiterste zuiden worden in de bosrand vijf tiny houses gerealiseerd.

Het woongebied wordt aan de noordzijde middels twee ontsluitingen ontsloten op de Wieldraaierlaan. Op deze manier wordt het verkeer meteen de stad uitgeleid richting de noordkant, waardoor de verkeersdruk binnen de stad wordt voorkomen.

Opgemerkt wordt dat het beeldkwaliteitsplan als bijlage 1 is opgenomen.

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de gewenste ontwikkeling. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, oppervlakten en inhouden moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

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

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

4.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 87)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en ten aanzien van een rioleringsplan.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
Dit artikel is opgenomen vanwege de ligging in het intrekgebied voor drinkwaterwinning. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt de functie van het intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn regels opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van voorwaarden.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van de aspecten waterberging en parkeren opgenomen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

4.3 Wijze van bestemmen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de groene zone rond het plangebied en de groene velden in het plangebied. Deze gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, ook zijn onder andere parken, fiets- en voetpaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Er zijn uitsluitend gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de tiny houses. Dit is gedaan omdat het wenselijk is om deze gronden onbebouwd te houden en in gebruik te nemen als tuin. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de (hoofd)ontsluitingen van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op het verblijf van verkeer. Ook zijn onder andere nutsvoorzieningen, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er zijn uitsluitend gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Woongebied (Artikel 6)

Het beoogde woongebied is bestemd tot ‘Woongebied’. Binnen deze bestemming mag gewoond worden al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erftoegangswegen en erven toegestaan.

Hoofdgebouwen en algemene bepalingen

In de bouwregels is een algemene bepaling opgenomen waarin het aantal woningen is geregeld. Bepaald is dat maximaal 200 woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan 36 gestapelde woningen, 6 woonwagenstandplaatsen en 5 tiny houses. De overige woningen betreffen grondgebonden woningen, waarbij bewust niet is vastgelegd of het gaat om vrijstaande woningen, rijwoningen of twee-onder-één kapwoningen. Op deze manier wordt voor deze woningen een mate van flexibiliteit in typen geboden. Het gebied waar gestapelde woningen, woonwagenstandplaatsen en tiny houses zijn toegestaan, is middels een aanduiding op de verbeelding per type woning vastgelegd.

Verder zijn er in de bouwregels specifieke regels opgenomen voor de verschillende typen woningen. De regels voor grondgebonden woningen sluiten aan bij de standaard voor de Graven Es. Zo dienen woningen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogten. Ook zijn regels opgenomen voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, diepte en dakhelling.

Voor gestapelde woningen geldt enkel een maximale bouwhoogte. Hiermee wordt geborgd dat appartementengebouwen met een plat dak mogelijk zijn.

Voor woonwagens en tiny houses geldt een goot- en bouwhoogte en een oppervlakte. Voor tiny houses geldt een maximale oppervlakte van 40 m² om zo specifiek vast te leggen dat het gaat om kleine woningen. Bij tiny houses zijn daarnaast bijgebouwen tot maximaal 6 m² per tiny house en een bouwhoogte van maximaal 3 m toegestaan.

Overige bepalingen

Naast regels voor hoofdgebouwen zijn regels opgenomen voor erkers, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze regels sluiten aan bij de standaard voor woongebieden in de Graven Es. Specifiek is bepaald dat erkers uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden woningen.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is voor de grondgebonden woningen een standaard regeling opgenomen, aansluitend bij andere woningen in de Graven Es. Voor de woonwagens is een specifieke regeling opgenomen, die aansluit bij een andere woonwagenstandplaats in Oldenzaal. Voor gestapelde woningen en tiny houses is bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet zijn toegestaan. Binnen deze woningen dient dit inpandig te worden vormgegeven.

Afwijkingen van de bouwregels en afwijkingen van de specifieke gebruiksregels

Van de bouwregels kan op verscheidene punten afgeweken worden. Het gaat onder andere om een andere horizontale diepte, dakopbouw, dakhelling, erkers, situering en oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van de gebruiksregels kan tot slot afgeweken worden ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en inwoning.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

5.1.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

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

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

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

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

In dit geval gaat het om 200 woningen. De ontwikkeling is dan ook ladderplichting. In bijlage 2 is uitgebreid ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling met de ladder voor duurzame verstedelijking in overeenstemming is.

5.1.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

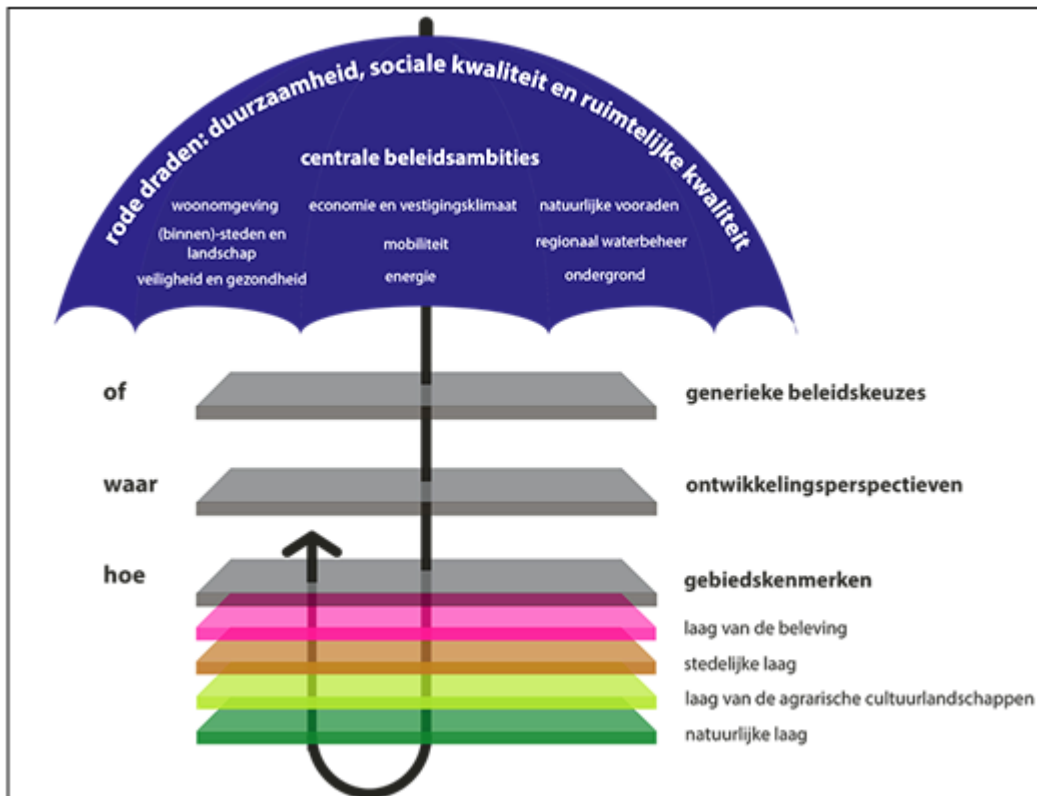
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

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

Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. Tevens zijn 'Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebieden' (artikel 2.13.3) en 'Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden (Artikel 2.13.4) relevant. Hierna wordt aan de artikelen getoetst.

De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
2. *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen aansluitend aan de kern Oldenzaal en vormt de volgende fase van de uitbreidingswijk Graven Es. Het woongebied sluit logisch aan op de bestaande woongebieden en vormt daarmee een passende vervolgfase van de Graven Es. Door het geheel groen in te richten wordt een zachte overgang naar het landelijk gebied gerealiseerd. Er is binnenstedelijk onvoldoende ruimte om de noodzakelijke woningbouw in Oldenzaal op te kunnen vangen. Een volgende fase van deze uitbreidingswijk is daarmee een logische ontwikkeling. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

- *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
- *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
- *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
- *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
- *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen herontwikkeling worden 200 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. In de in bijlage 2 opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is hier uitgebreid op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.4 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in een intrekgebied. Harmoniërende functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar. Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen¹.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen). In de volgende tabel is de categorie indeling naar functietype weergegeven.

Funcatiegroep	Indeling functietypes
Risicovol (grootschalige activiteiten)	• Intensieve land- en tuinbouw (inclusief glastuinbouw) • Woningbouw (>10 woningen in grondwaterbeschermingsgebied of >100 woningen in intrekgebied); Stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening); Bedrijfsterreinen • Dag- en verblijfsrecreatie • Infrastructuur (autowegen, watergangen, spoorwegen), buisleidingen En: nieuwe rwzi's, vuilstortlocaties en diepte-ontgroningen.
Harmoniërend	• Extensieve land- en tuinbouw (o.a. beheers- en biologische-) • Extensieve recreatie • Natuur, bosbouw, (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen En onder voorwaarden: golfterreinen en sportvelden; kleinschalige verblijfsrecreatie en kantoor- en onderwijslocaties.
Niet-risicovol	Overige functietypes

Tabel 1: Categorie indeling naar functietype (Bron: Tauw, Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming')

Zoals blijkt wordt een woningbouwontwikkeling met meer dan 100 woningen in een intrekgebied gezien als een grootschalige activiteit.

Een grootschalige risicovolle activiteit in een overwegend landelijk intrekgebied is op basis van de Omgevingsvisie toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. redelijke alternatieven ontbreken;
3. voldaan wordt aan het stap-vooruit principe;

Hierna wordt nader getoetst aan deze drie voorwaarden.

¹ Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)

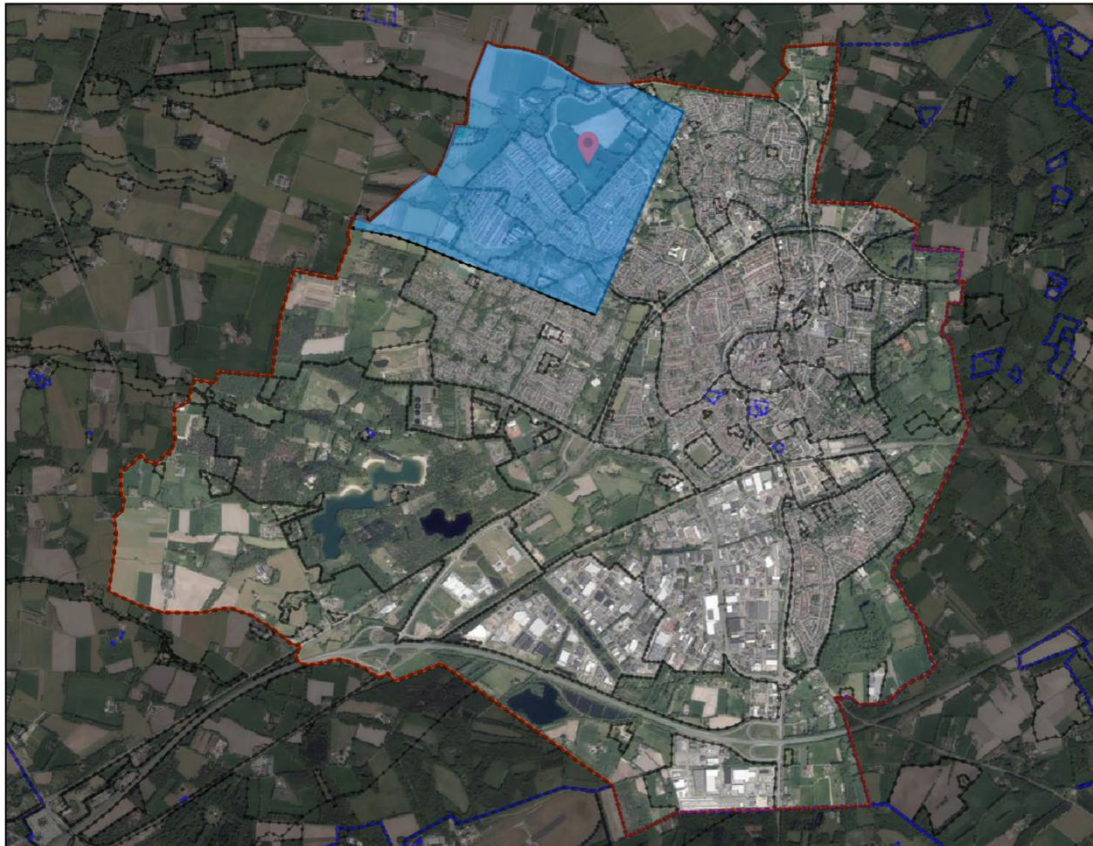
Zwaarwegend maatschappelijk belang

Uit de toelichting van de methodiek ‘gebiedsgerichte grondwaterbescherming’ blijkt dat er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang wanneer buiten het intrekgebied alternatieven ontbreken. Dit is per situatie specifiek afhankelijk. Woningbouw kan worden gezien als zwaarwegend maatschappelijk belang.

In dit geval is er sprake van een concrete behoefte aan het realiseren van woningen om in zowel de regionale als lokale behoefte te voorzien. In de in bijlage 2 opgenomen ladderonderbouwing is dit uitgebreid behandeld. Daarmee is er sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Redelijke alternatieven ontbreken

In de volgende afbeelding is de ligging van het intrekgebied (blauw gearceerd) ten opzichte van de gemeente Oldenzaal weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging intrekgebied (blauw) ten opzichte van de gemeente Oldenzaal (Bron: Ruimtelijke plannen.nl, bewerkt)

Naast het feit dat de ontwikkeling in het plangebied (met rode marker aangegeven) een logische vervolgfase van uitbreidingswijk de Graven Es, ontbreken alternatieven binnen de gemeente Oldenzaal. Zoals in afbeelding 5.2 zichtbaar is, ligt aan de zuidzijde van de stad een bedrijventerrein en de A1. Hier is geen ruimte voor woningbouw, aangezien dit gebied met name bedoeld is voor bedrijvigheid. Zowel de snelweg als bedrijvigheid vormen milieutechnisch gezien een beperking voor een woonfunctie. Aan de westzijde van de stad bevindt zich recreatie- en natuurgebied het Hulsbeek. Ook hier is geen ruimte voor woningbouw. Aan de oostzijde van de stad bevinden zich veel natuurlijke waarden. Hier ligt tevens het Natura 2000-gebied ‘Landgoederen van Oldenzaal’. Naast dat er binnen de gemeentegrens nauwelijks ruimte is om hier woningen te realiseren, is dit ook niet wenselijk aangezien de natuurlijke waarden beschermd moeten worden. De enige mogelijke locatie waar de stad Oldenzaal uit kan breiden is dan ook aan de noordkant. Gesteld wordt daarmee dat redelijke alternatieven ontbreken.

Het stap-vooruit-principe

In dit geval dient dus aangetoond te worden dat voldaan wordt aan het stap-vooruit principe. Om dit in beeld te brengen, moeten de huidige risicovolle activiteiten worden afgezet tegen de toekomstige risicovolle

activiteiten. Ook moeten de bodembeschermende maatregelen zo concreet mogelijk worden beschreven. Hierna wordt nader ingegaan op de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

- **Bestaand**

Momenteel is de grond in het plangebied ter plaatse van de uitbreiding grotendeels agrarisch bestemd. Dit kan risico's met zich meebrengen ten aanzien van grondwaterbescherming. In de volgende tabel zijn de landgebruikrisico's van de verschillende functies weergegeven.

Landgebruik	Diffuse belasting	Calamiteit	Handhaving	Gemiddelde
Wonen	5.3	5.2	5.5	5.3
Agrarisch	5.5	4.6	5.9	5.3
Bedrijventerrein	5.5	6.0	6.0	5.8
Bos	1.5	1.9	3.9	2.4
Droge natuur	1.3	1.6	3.4	2.1
Glastuinbouw	7.0	6.2	5.8	6.3
Wegen	6.2	6.0	5.4	5.9
Natte natuur	1.4	1.6	3.2	2.1
Recreatie	3.5	2.6	3.0	3.0
Semi bebouwd	4.0	2.6	2.7	3.1
Spoorwegen	6.0	6.4	4.9	5.8
Vliegveld	7.8	7.8	5.1	6.9
Water	3.1	2.0	4.7	3.3

Tabel 2: Landgebruikrisico's (Bron: Tauw, aan de slag met gebiedsgerichte grondwaterbescherming)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het agrarisch gebruik een risicoscore van gemiddeld 5,3 heeft. Huidige risicovolle activiteiten vormen met name het agrarisch gebruik, waarbij er sprake kan zijn van bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Door bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen kunnen vervuilende stoffen in het grondwater komen.

- **Toekomstig gebruik**

In de toekomst wordt het perceel gebruikt als woongebied. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, geldt voor deze functie een gemiddelde van 5,3. De diffuse belasting is lager, ook de handhaving scoort beter. Echter is er een grotere kans op een calamiteit dan binnen het agrarisch gebruik. De score is daarmee exact gelijk aan het agrarisch gebruik. Er is sprake van een stand-still principe.

Bij de uitwerking van het plan is sprake van het zo min mogelijk toepassen van bodemenergiesystemen en het opvolgen van (milieu)voorschriften gericht op het tegengaan van bodemverontreiniging. Op deze manier worden de risico's op verontreiniging van het grondwater voorkomen. De kans op calamiteiten wordt hiermee fors gereduceerd. Hiermee wordt het stap-vooruit principe ten opzichte van het agrarisch gebruik bereikt. Zin Tevens kan met de toekomstige bewoners een overeenkomst worden gesloten ten aanzien van het niet het toepassen van uitlogbare materialen.

Voorgenoemde maatregelen zijn reeds met door de gemeente met de provincie besproken en akkoord bevonden.

Bovendien is het intrekgebied feitelijk gezien voor een groot deel gelegen binnen het stedelijk gebied, waarmee het stand-still principe in feite voldoende zou moeten zijn. Zoals aangegeven wordt met een woonfunctie ten opzichte van de agrarische functie zonder extra maatregelen reeds aan voldaan.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening.

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het nieuwe woongebied sluit aan bij de bestaande aangrenzende woongebieden. Daarbij wordt tevens afgestemd op het watersysteem en de natuurlijke waarden. Het gebied wordt groen ingericht en vormt daarmee een passende overgang tussen de stad en het landelijk gebied. Ook worden de natuurlijke waarden die van oorsprong aanwezig waren, behouden of zelfs hersteld. Dit uit zich met name in de houtwallen die tussen de verschillende delen van het woongebied worden gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven. Ten aanzien van de stadsrand wordt gesteld dat er momenteel sprake is van een vrij harde grens tussen landelijk gebied en stad. Door dit ruim opgezette woongebied met veel ruimte voor groen, wordt dit verbeterd. Hiermee wordt ook aangesloten bij de doelstellingen ten aanzien van het stadsrandgebied.

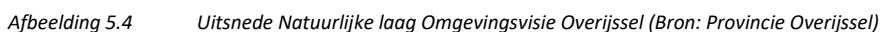
Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De “Laag van de beleving” wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De verschillende locaties van het plangebied zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. Tevens ligt aangrenzend aan een locatie een beek. Voor beken gelden dezelfde kenmerken als voor 'Beekdalen en natte laagtes'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



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

2. De 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

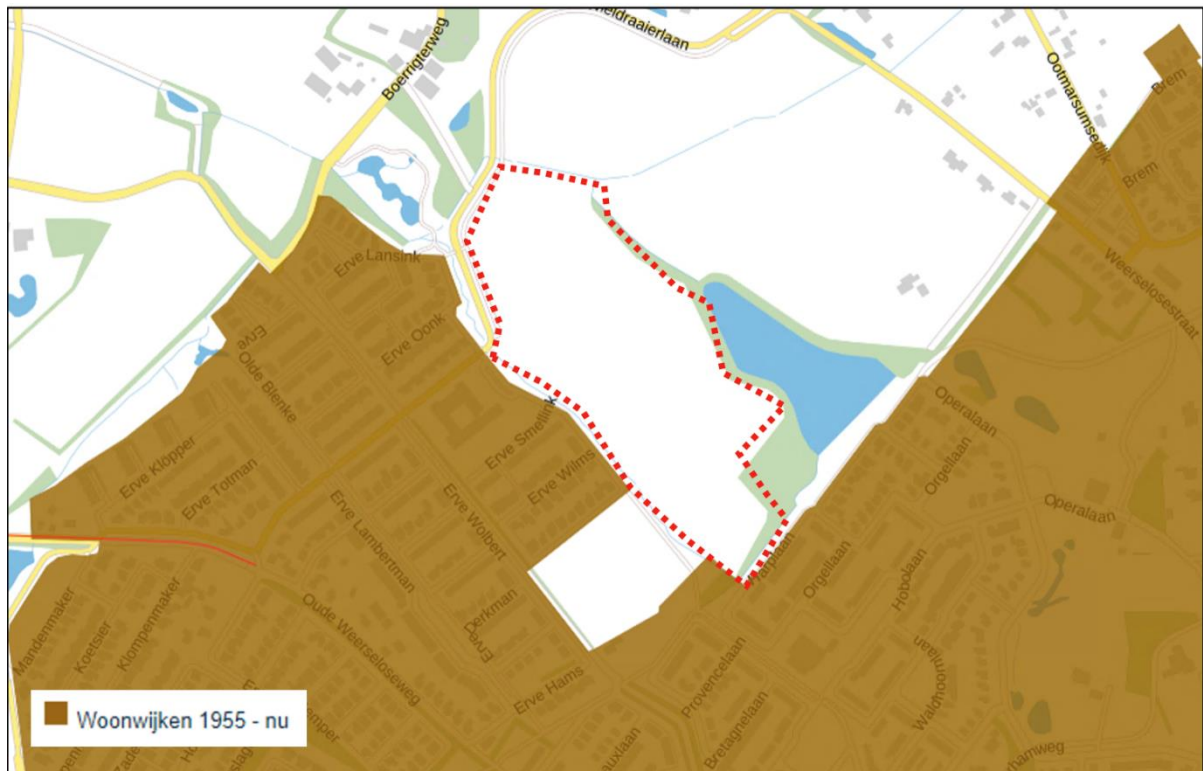


Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscherming – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingsstelsel. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramale van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Toetsing van het initiatief aan de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap

3. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied sluit aan op het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”, dit is in afbeelding 5.6 weergegeven.



Afbeelding 5.6 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in de omgeving en zorgt voor een stedenbouwkundig passend vervolg van de Graven Es. Dit wordt bereikt door een woongebied in een groene setting en passende stedenbouwkundige kenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en daarom passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

5.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Stadsvisie 2025

Algemeen

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

Er zijn zes ambities voor het Oldenzaal van 2025 geformuleerd:

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

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

‘Oldenzaal, waar je graag woont en leeft’

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

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

Toetsing van het initiatief aan de Stadsvisie 2025

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van de volgende fase van de Graven Es, aansluitend aan de stad Oldenzaal. Er wordt bijgedragen aan het streven om te voorzien in koopwoningen voor starters en senioren. Ook sluit het plan aan bij het streven om het groen in de stad te behouden en versterken.

Op basis van het recente woonbeleid (zie ook de toetsing aan de ladder in bijlage 2) wordt met de plannen voorzien in de woningbouwbehoefte. De nieuwe bebouwing voegt zich daarnaast goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige passend vervolg van de Graven Es. Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025.

5.1.3.2 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

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 woonwijken.

Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Het plangebied is met een zwarte ster aangeduid.



Vergroten van het stedelijk kerngebied: tussen woonwijken, Stuwwal en Stakenbeek

- Bieden van meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven
- Creëren van dynamiek op locaties als het stationsgebied
- Versterking van de historische binnenstad door herstel van structuren en vernieuwing bebouwing
- Singelplan en het anders omgaan met parkeren op de agenda zetten
- Vergroenen en klimaatbestendig maken van de stad
- Omgeving en waterstructuur vanuit de stuwwal zichtbaar maken in het stedelijk kerngebied
- Het maken van nieuwe woon- en werkmilieus

Welkom in Oldenzaal: Ruimte maken voor de Etalage van Oldenzaal

- Creëren van een uniek werklandschap
- Het Hulsbeek zichtbaar maken vanuit de Etalage
- Ruimte bieden aan (nieuwe) ondernemers en starters
- Trots op Oldenzaal door het laten zien van wat er geproduceerd wordt
- Positie van Oldenzaal als schakel versterken tussen Noordoost Twente en Netwerkstad.

Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers

- Grote diversiteit en variatie in werklocaties.

Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

- Aanbrengen van hiërarchie in de verbindingen tussen de wijken, het stedelijk kerngebied, het Hulsbeek en de omgeving
- Kwaliteitsverbetering van de woonwijken
- Vernieuwing van de wijkcentrum de Thij als aanjager voor de opwaardering van de gehele wijk
- Creëren van nieuwe woonmilieus als het landschappelijk wonen

Afbeelding 5.7 Uitsnede visiekaart (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken – De Essen

De Essen is een wijk die al sterk georiënteerd is op het stedelijk kerngebied en waarvan de groene scheg vooral een landelijke uitstraling heeft. Dit gebied tussen De Essen en de Graven Es ziet Oldenzaal als een belangrijke

groene verbindingzone tussen binnenstad en buitengebied, begeleid door stadsboerderijen en recreatieve functies.

De Graven Es is de nieuwste woonwijk die volgens het principe “meer dorps dan stedelijk” is opgebouwd. De geplande woninguitbreiding stagneert als gevolg van de economische crisis. De invulling van het geplande woongebied ten noorden van de bergingsvijver moet aansluiten bij de kwalitatieve vraag in de markt. Het is een geschikte locatie voor meer dorps en landelijk wonen, het gebied ten noorden van de Essen bij uitstek voor wonen in het landschap. De structuurvisie geeft nieuwe kwalitatieve uitgangspunten mee aan deze stadsuitbreiding. Voor de Essen gelden de volgende ambities ten aanzien van woningen:

- De Essen oriënteert zich in toenemende mate op het stedelijk kerngebied en haar voorzieningen

De Graven Es is nog niet klaar. Planologisch is er ruimte om nog een woongebied te ontwikkelen. Gezien de marktsituatie op dit moment en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie de suggestie gedaan om hier een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze aanpak past binnen de regionale visie van het strategische programmeren om te kunnen inspelen op veranderende vraag in de markt. opgenomen. Vanuit deze marktwerking blijft de Graven Es een aantrekkelijk te ontwikkelen woonlandschap

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

In de structuurvisie (2014) is reeds aangegeven dat de Graven Es nog niet was afgerond. Destijds was er minder behoefte aan woningen dan momenteel (2022) het geval is. Wel is destijds de keuze gemaakt om de Graven Es de mogelijkheid behoudt tot uitbreiding, maar dan wel op landschappelijke wijze. Daar wordt in dit plan specifiek op ingespeeld. Het gaat immers om een landschappelijk waardevol en ruim opgezette woonwijk. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de keuzes die in 2014 in de structuurvisie zijn vastgelegd. Het is daarmee met deze visie in overeenstemming.

5.1.3.3 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Algemeen

Op 22 februari 2016 is de "Woonvisie Oldenzaal 2016-2020" vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal. De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar.

Oldenzaal zet in op 5 speerpunten:

1. doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens);
2. wonen en zorg;
3. stedelijke vernieuwing;
4. verduurzaming bestaande voorraad;
5. programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Doelgroepen

Bij de doelgroepen zet de gemeente in op de huisvesting van het toenemende aantal ouder éénpersoonshoudens, lagere inkomens, statushouders door betaalbare huurwoningen.

Uitbreiden

Behalve op inbreidingslocaties is er planologisch ruimte om het woongebied De Graven Es verder te ontwikkelen (in gebied 9 en 10) en op een verantwoorde manier af te ronden. Gezien de marktsituatie en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie Oldenzaal de suggestie gedaan om tussen de Essen en de bergingsvijver (De Graven Es, gebied 11) een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze herprogrammering betekent minder woningen en sluit aan bij strategisch programmeren.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Het initiatief past binnen het speerpunt ‘Programmeren en zuinig ruimtegebruik’ uit de Oldenzaalse Woonvisie 2016-2020. Er wordt invulling gegeven aan een uitbreidingslocatie. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van de Graven Es op deze locatie. Opgemerkt wordt dat de woonbehoefte groter is dan op het moment van schrijven van de structuurvisie. Inmiddels wordt de destijds beoogde invulling uitgewerkt: landschappelijk wonen. Het project speelt daarmee in op de visie die destijds is beoogd.

5.1.3.4 Strategische Woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Algemeen

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

Aanleiding voor de woonprogrammering

Na het verschijnen van de concept-nota Strategisch programmeren Oldenzaal van 1 september 2020 hebben zich de afgelopen maanden diverse ontwikkelingen voorgedaan. Het betreft de jaarlijkse aanpassing van de primoscijfers (huishoudensprognose) en het verschijnen van een concept voor de regionale woonagenda Twente. De nieuwste primoscijfers gaan uit van een grotere groei van het aantal huishoudens in Oldenzaal, dan waarmee rekening was gehouden.

In de regionale woonagenda voor Twente wordt uitgegaan van een toename van 20.000 tot 22.000 woningen in Twente. Dit betreft de zogenaamde regionale behoefte.

In de Woondeal Twente wordt de ambitie van minimaal 14.100 woningen vastgelegd. Hiermee kan Oldenzaal voorzien in de strategische woonprogrammering voorziene lokale behoefte van ongeveer 600 woningen. De provincie streeft ernaar om in Twente minimaal 20.000 woningen te realiseren tot 2030. Dit biedt ruimte voor de ambitie van de raad om 1000 woningen nieuw te bouwen. In de woondeal zitten 3 sleutelprojecten in Oldenzaal: De Stakenbeek, De Graven Es en de Langestraat met daarin zo’n 460 woningen. In het nieuwe plangebied De Gravenbeek wil WBO nadrukkelijk een aandeel in de nieuwbouw nemen.

Om de aantrekkelijkheid van Oldenzaal te vergroten wordt prioriteit aan de stedelijke (her)ontwikkeling gegeven. Dit komt tot uiting in de versterking van het kleinstedelijk woonmilieu in de binnenstad, transformatie van Stationspark Oldenzaal Centraal en De Graven Es tot een suburbaan woonmilieu (met vooral grondgebonden woningen) en vernieuwing van Zuid-Berghuizen, de Thij en de Essen tot vitale wijken.

Behoeft en doelgroepen

In de strategische woonprogrammering is vermeld dat Oldenzaal kiest voor de strategie ‘maximale kwaliteit’. Dit betekent het volgende: toevoegen van 405 woningen, waarvan 330 appartementen/ nultredenwoningen. Alle plannen die kwalitatief aansluiten op woningbehoefte doorzetten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, middenhuur en plannen met een extra trekkracht op mensen die zich in Oldenzaal willen vestigen).

In deze strategie gaat het met name om plannen voor appartementen en levensloopbestendige woningen en plannen met extra regionale trekkracht. Zo kan maximaal worden ingezet aan plannen die complementair zijn aan de bestaande voorraad en bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking op de lange termijn. Door te bouwen voor de empty-nesters (huishoudens waarin de kinderen het huis hebben verlaten) ontstopt de gemeente de woningmarkt.

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

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

Met de uitbreiding van de Graven Es wordt bijgedragen aan de behoefte om regionaal en lokaal in de woonbehoefte te voorzien. Concreet wordt uitvoering gegeven om de Graven Es te ontwikkelen tot suburbaan woonmilieu met voornamelijk grondgebonden woningen. De woningen zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren. Tevens wordt voor een deel voorzien in de behoefte aan appartementen. Het plan sluit daarmee aan bij de ambitie die in de strategische woonprogrammering is gesteld.

5.2 Milieu

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden nieuw geluidsgevoelig objecten toegevoegd binnen het plangebied (woningen). Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeerslawaai hierna behandeld.

Wegverkeerslawaai

Artikel 74.1 van de Wet geluidhinder bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Wieldraaierlaan. Om de geluidsbelasting van deze wegen op de geprojecteerde woningen in het plangebied te bepalen is door BIZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan. In bijlage 3 van deze toelichting is het gehele rapport opgenomen.

De geluidbelasting ten gevolge van de wegverkeerslawaai van de Wieldraaierlaan bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 49 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting exclusief, 5 dB reductie, bedraagt hoogstens 54 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk. Door het nemen van extra gevelmaatregelen met een gevelwering van 21 dB kan echter wel een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarden en het nemen van extra gevelmaatregelen is er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruime afstand van het plangebied (meer dan 2 kilometer). Op basis van de geluidskaart spoorwegen is het plangebied op voldoende afstand van de spoorweg gelegen. Ten aanzien van spoorweglawaai is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

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

5.2.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. In dit geval is door Lycens een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.2.2.2 Situatie plangebied

Resultaten grond

Chemisch-analytisch is in één mengmonster van de bovengrond een licht verhoogd PCB gehalte aangetoond. Tijdens eerder onderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk verhoogde EOX gehalten gemeten. Mogelijk heeft dit verband met de lichte PCB verhoging tijdens dit onderzoek. In de overige mengmonsters zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Uit de PFAS analyseresultaten blijkt dat de bovengrond verhoogde PFAS gehalten bevat. Op basis van het tijdelijk handelingskader voldoet de bovengrond echter aan kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Resultaten grondwater

Chemisch-analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan minerale olie, barium en naftaleen gemeten. Barium is vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Tijdens eerdere onderzoeken zijn eveneens verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten welke zijn toegeschreven aan natuurlijke oorzaken. Verder is tijdens het onderzoek uit 2000 eveneens een licht verhoogde naftaleenconcentratie gemeten in het grondwater. De verhoogde concentratie, alsmede de minerale olieverhoging zijn op basis van de momenteel bekende gegevens echter niet direct te verklaren.

Resultaten geohydrologisch onderzoek

Uit de meetresultaten blijkt dat de gemiddelde K-waarde over de gehele locatie varieert, waarbij de laagste K-waarde net onder de 1 ligt en de hoogste net boven de 11. Op basis hiervan is te concluderen dat de doorlatendheids capaciteit van de bodem in het onderzoeksgebied als goed kan worden bestempeld. Om deze reden wordt geconcludeerd dat de locatie goed geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater en daarmee geen belemmering tegen de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtverontreiniging aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Externe werking

In paragraaf 4.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Deze ontwikkeling wordt niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2021	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	10,51	7,1	40	20	ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	15,1	12,8	40	15	ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,8	6,1	25	5	nee

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt. Aan de advieswaarden van de WHO voor de achtergrondconcentratie, wordt met uitzondering van PM_{2,5}, voor alle parameters wordt voldaan. De verwachting is dat de komende jaren de luchtkwaliteit zal verbeteren, zodat aan de advieswaarden zal worden voldaan.

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

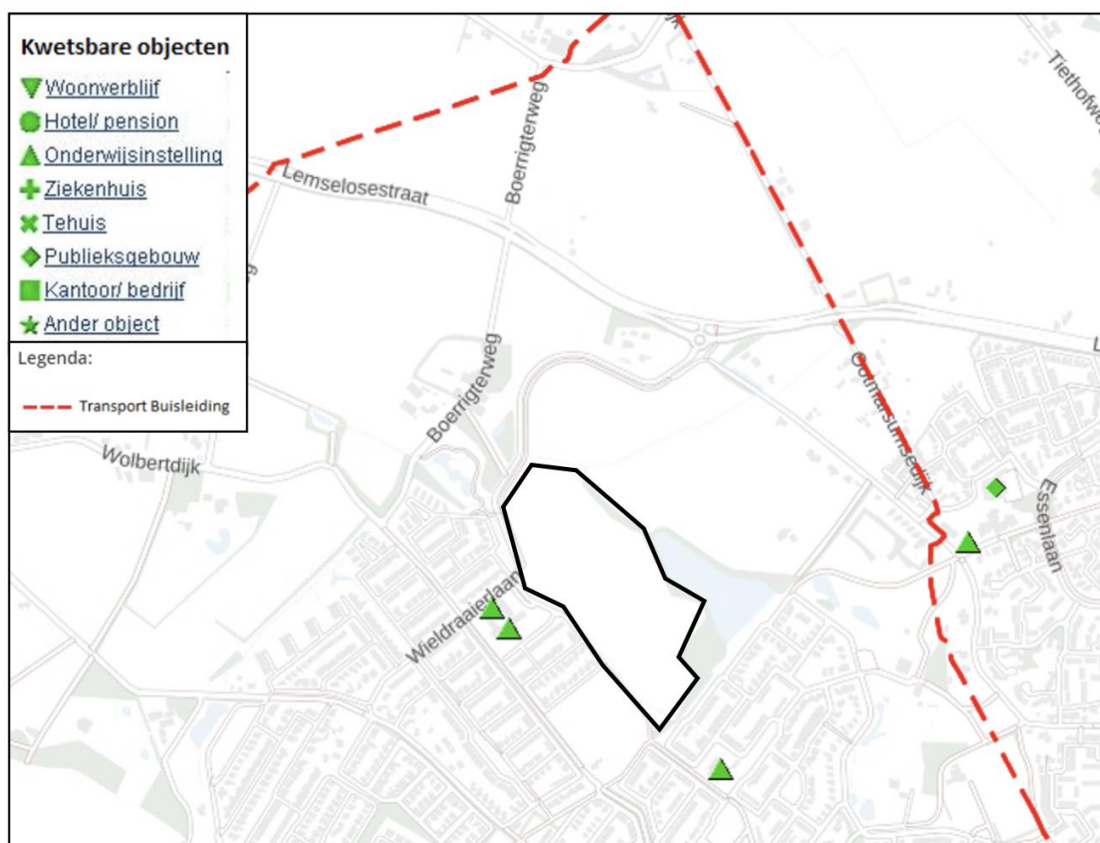
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te

beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 5.7 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (zwarte omlijning) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.7 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving een tweetal gasleidingen aanwezig zijn. Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Het gaat om de volgende gasleidingen:

Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens	Afstand tot plangebied
P21_2	219.00	80	130 meter	70 meter	700 meter
N-528-21	159.00	40.00	70 meter	40 meter	550 meter

Zoals uit de tabel blijkt, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van de gasleidingen. De gasleidingen zijn daarmee niet relevant voor de externe veiligheid.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat:

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

5.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.2.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied, aansluitend op een woongebied. Er is geen sprake van een matige of sterke functiemenging. Gelet hierop wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

In dit geval liggen er in de nabijheid met name woonbestemmingen. De enige milieubelastend functies betreffen drie maatschappelijke functies. Deze functies liggen op respectievelijk 50, 150 en 230 meter. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter. Deze wordt in alle gevallen ruimschoots gehaald.

Daarnaast ligt aan de Boerrigterweg 4 een agrarisch bedrijf. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur.

Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.2.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf (een grondgebonden bedrijf) ligt op 120 meter afstand. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.2.6.2 *Situatie plangebied*

In dit geval ligt er één agrarisch bedrijf in de nabijheid van het plangebied. Het betreft een grondgebonden veehouderij. Ten aanzien van de grondgebonden veehouderij geldt een vaste afstand van 100 meter voor geur. Deze wordt gehaald, de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij ligt namelijk op een afstand van circa 120 meter. Omgekeerd wordt dit bedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.3.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.3.1.3 *Provinciaal beleid*

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

5.3.1.4 *Beleid waterschap Vechtstromen*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en
- Het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.3.1.5 *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2021-2025. De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van de gemeente Oldenzaal is als volgt: De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling. Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het gemeentelijk hemelwaterbeleid voor nieuwbouw als het onderhavige plan als volgt:

- Bij nieuwbouw (gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing) moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen;
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging van de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 60 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen geheel beschikbaar is.

- In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Hierna wordt op de waterhuishouding in het gebied ingegaan.

5.3.2.3 Waterhuishouding plangebied

Hemelwaterafvoer

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 waterbergingseisen 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 erfgrans 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.

De norm is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied moet worden vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt. Het hemelwater wordt in eerste instantie opgevangen op de eigen erven en het openbaar gebied. Daarnaast worden er in het openbaar gebied in het groen verschillende wadi's en IT-riolen (infiltratie- en transport) aangelegd. De parkeerplaatsen worden halfverhard vormgegeven zodat daar ook ruimte is voor berging van water. Het overtollig water wordt afgevoerd op twee retentievijvers: één ten noorden van het plangebied en één ten oosten van het plangebied (De Kloot).

Uit de meetresultaten blijkt dat de gemiddelde K-waarde over de gehele locatie varieert, waarbij de laagste K-waarde net onder de 1 ligt en de hoogste net boven de 11. Op basis hiervan is te concluderen dat de doorlatendheids capaciteit van de bodem in het onderzoeksgebied als goed kan worden bestempeld. Om deze reden wordt geconcludeerd dat de locatie goed geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

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.

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) kruipruimtelos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Voor de geplande projectmatige bouw is kruipruimtelos bouwen een vereiste. Bij de particuliere woningbouw wordt geadviseerd om kruipruimtelos te bouwen.

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.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat hemelwater wordt vervuild. Bij de projectmatige bouw (80% van het woonprogramma) zullen daarover afspraken worden gemaakt met de betrokken partijen welke privaatrechtelijk kunnen worden vastgelegd. Eisen kunnen worden gesteld aan de bij de daken, goten etc.

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 hoofdwatgangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watgangen 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.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.4.1.2 Situatie plangebied

In 2022 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. In 2004 is reeds een bureauonderzoek uitgevoerd waarbij het plangebied ook is opgenomen. Daarbij zijn tevens een aantal verkennende boringen gezet. Onderstaande bureauonderzoek is vooral een actualisatie van dit onderzoek. Op basis hiervan geldt een middelhoge verwachting op mesolithische vindplaatsen en off-site resten.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Tijdens het verkennend booronderzoek is overwegend een AC-profiel aangetroffen. De C-horizont bestaat daarbij uit beekerdgronden waar ooit een broekbos aanwezig was. Op grond van het booronderzoek kan worden aangenomen dat door het plangebied een beekje heeft gestroomd. De intacte top van de natuurlijke ondergrond ligt in het zuidoostelijke plangebied wat hoger. In enkele boringen zijn nog resten van een podzolbodem gezien, maar elders is consequent sprake van een AC-profiel. Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek kan de archeologische verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar ‘laag’.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Dit advies is overgenomen door de bevoegde overheid, de gemeente Oldenzaal.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.4.2.2 Situatie plangebied

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. Aan de noordrand van het plangebied ligt de bovenloop van de Lemselosebeek en aan de westrand de Hendriksmanbeek. Beide beeklopen zijn als een waardevol lijnelement aangemerkt. Beide elementen worden in het plan gehandhaafd.

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.

Bovendien wordt door de opzet van het woongebied, waarbij historische houtwallen worden teruggebracht, de cultuurhistorische waarde van het landschap versterkt. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Lemselermaten’ ligt op circa 2 kilometer. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied ‘landgoederen Oldenzaal’ op circa 2,2 kilometer afstand.

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

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

Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 6 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er respectievelijk sprake is van een depositie van 0,04 mol/ha/jr en 0,04 mol/ha/jr. Voor beide fases geldt dat er nader onderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat intern salderen tot de mogelijkheden behoort.

Uit de rekenresultaten van de salderingsberekeningen, blijkt dat er geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de aanlegfase alsook de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.5.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

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

5.5.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. BJZ.nu heeft een effectenbeoordeling opgesteld. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

*Onderzoeksresultaten quickscan flora & fauna*Vogels

Er worden geen jaarrond beschermde nesten verwacht, nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de overige in het plangebied verwachte soorten geldt dat uitsluitend het bezette nest, niet het oude of verlaten nest. Echter kan niet worden uitgesloten dat niet-jaarrond beschermde nestsoorten gedurende het broedseizoen een nest bezetten binnen het plangebied. Hierbij geldt het advies om werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoring, vernieling of beschadiging van een bezet vogelnest buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Het boschage die eventueel potentiële rust- of voortplantingsplaats biedt voor kleine marterachtigen, blijft behouden. Daarnaast wordt het gebied niet beschouwd als hoogwaardig foerageergebied. Wel wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van 15 maart – 1 september uit te voeren van 2 september – 16 maart. Hierdoor wordt er niet (opzettelijk) een marter gedood of een rust- of verblijfplaats verstoord/vernietigd.

Vleermuizen

Er wordt geadviseerd maatregelen te treffen door het gebruiken van vleermuisvriendelijke verlichting op de boschage in verband met foeragerende vleermuizen. Indien lichtverstoring niet voorkomen kan worden, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden om de waarde van het plangebied als vleermuisfoerageergebied te bepalen.

Amfibieën

Er kan niet op voorhand worden uitgesloten dat poelkikkers van de omliggende slootstructuur gebruik maken. Om mogelijke intrede te voorkomen wordt er geadviseerd een amfibieënscherm te plaatsen langs de slootstructuren van gedurende de werkzaamheden of nader onderzoek uit te laten voeren om aanwezigheid vast te stellen/ uit te sluiten.

Overige soorten

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde overige soorten optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Onder geschikte zorgplichtmaatregelen voor soorten die niet opgenomen zijn als beschermde soorten vallen onder andere:

- Aangetroffen dieren de kans bieden te vluchten of naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden te verplaatsen.
- Potentiële schuilplaatsen te controleren op de aanwezigheid van schuilende dieren.
- Dieren enkel buiten de kwetsbare perioden te verstoren.
- Het tijdig ongeschikt maken van schuilplaatsen.

Onderzoeksresultaten nader onderzoek poelkikkers

Gelet op de resultaten uit de hiervoor beschreven quickscan, is door Teia nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van poelkikkers in het plangebied. Het volledige onderzoek is in bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Aan de hand van het naderonderzoek wat is uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke ingreep(en) binnen het plangebied kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Er zijn geen beschermde diersoorten noch enige van hun functies gevonden. Aan de hand van bovenstaande uitspraken kan worden geconcludeerd dat

een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Dit vermindert geenszins de noodzaak om de algemene zorgplicht ten alle tijden te volgen.

De aanwezigheid van poelkikkers in het water ten noordwesten van het plangebied maakt het aannemelijk dat de populatie zich zou kunnen verspreiden of verplaatsen naar de wateren in het plangebied, in welk geval de resultaten van het hier beschreven onderzoek niet meer geldig zullen zijn.

Om deze situatie te voorkomen wordt geadviseerd om een ter zake kundige specialist op het gebied van groene kikkers door middel van amfibieënschermen een afscheiding tussen het plangebied en het water ten noordwesten van het plangebied aan te brengen, om zo de kans te vergroten dat de poelkikkers uit dit gebied zich toch in het plangebied vestigen.

Verder wordt aanbevolen om de aanwezige poelkikkers, larven en/of eiklonpen van groene kikkers in het gebied weg te vangen dan wel geraapt te worden om ze dan te verplaatsen naar geschikt habitat buiten de invloedsfeer van de activiteiten. De beste periode voor adulte dieren is, in overeenstemming met het Kennisdocument van BJI12 over de poelkikker, maart tot begin mei, waar ook de verdere vereisten en aanbeveling staan.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 6) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan is m.e.r.-(beoordelings)plichtig indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

De mate van stedelijkheid

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

Gebiedsindeling

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

- Centrum;
- Schil centrum;
- Rest bebouwde kom;
- Buitengebied.

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

Minimum en maximum aantal parkeerplaatsen

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

Parkeren op eigen terrein

Bij de berekening van het gewenste aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt uitgegaan van het 'bruto' aantal parkeerplaatsen. Het 'bruto' aantal parkeerplaatsen wordt verminderd met de parkeermogelijkheden op eigen terrein. Ingevolge de verkoopvoorwaarden worden bij halfvrijstaand of vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein geëist. In praktijk is de daadwerkelijke benutting voor twee auto's weerbarstig met name in geval van een enkel oprit.

Bij woningen van het type halfvrijstaand of vrijstaand wordt in geval van een enkel oprit daarom uitgegaan van een gebruiksnorm van 1,3 en bij een dubbel oprit van 2 auto's op de oprit.

5.7.3 Uitgangspunten

Zoals aangegeven wordt uitgegaan van een ligging in een matig stedelijke gemeenten en in de rest van de bebouwde kom. Qua woningtypen wordt uitgegaan van appartementen groter dan 80 m². Voor de tiny-houses wordt een vergelijking gemaakt met eenkamerappartementen/studio's. Woonwagens staan niet benoemd, maar hiervoor geldt dat op eigen terrein geparkeerd wordt. De overige woningtypen komen allemaal voor in de parkeernota.

5.7.4 Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt er een volgende parkeerbehoefte:

Type	Aantal	Parkeernorm	Totaal
------	--------	-------------	--------

Appartement klein	12	1,6	19,2
Appartement groot	24	1,8	43,2
Vrijstaand	32	2,2	70,4
Twee-onder-een-kap	46	2,1	96,6
Rijwoningen	62	1,9	117,8
Woonwagens	6	2	12
Tiny-house	5	0,7	3,5
Totaal	187		363

Op basis van de proefverkaveling zorgt deze ontwikkeling voor een parkeerbehoefte van 363 parkeerplaatsen.

Rekening houden met de gebruiksnorm van 1.3 voor een enkel oprit (ingevolge de proefverkaveling zijn er 55 enkele opritten) resulteert dat in 248 parkeerplaatsen op eigen terrein. Samen met de 135 openbare parkeerplaatsen geeft dat een totaal van 383 beschikbare parkeerplaatsen. Daarmee wordt ook voldaan aan de parkeerbehoefte van 363 plaatsen.

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan 200 woningen mogelijk maakt, waaronder maximaal 5 tiny houses, 6 woonwagens, 36 appartementen en 153 grondgebonden woningen. Planologisch is het daarmee mogelijk om 153 vrijstaande woningen, 36 grote appartementen, 5 tiny houses en 6 woonwagens mogelijk te maken. Dit is een worst case benadering. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte het volgende:

- 12 pp voor de woonwagens;
- 3,5 pp voor de tiny houses;
- 64,8 pp voor de appartementen;
- 336,6 pp voor de grondgebonden woningen.

Totaal maakt dit afgerond een behoefte van 417 parkeerplaatsen. Ook in dit geval zal aan de parkeernormering voldaan worden, aangezien ook het aantal enkele opritten zal toenemen. Middels parkeerbepalingen in de regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

5.7.5 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van kencijfers van de CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren', aangezien de gemeentelijke parkeernota hiervoor geen cijfers biedt. In deze publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum norm, dit is de bandbreedte. Uitgegaan wordt van een gemiddelde norm. Het gaat om een matig stedelijke gemeente en ligging in de rest van de bebouwde kom. Opgemerkt wordt dat voor woonwagens geen cijfers opgenomen zijn. Aangezien de parkeerbehoefte van woonwagens gelijk is aan die van appartementen, wordt ook de verkeersgeneratie gelijk gesteld met die van appartementen. In de volgende tabel is de verkeersgeneratie uitgewerkt.

Type	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, appartement, midden	36	5,6	201,6
Koop, huis, vrijstaand	153	8,2	1254,6
Woonwagens	6	5,6	33,6
Tiny houses (kleine eenpersoonswoning)	5	2,2	11
Totaal	200		1374

Opgemerkt wordt dat in bovenstaand overzicht uit is gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dit wijkt dus af van het stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 1500 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In dit geval is er voor gekozen om het woongebied aan de noordzijde middels twee ontsluitingen te ontsluiten op de Wieldraaierlaan. Deze weg vormt de wijkontsluitingsweg van de Graven Es in noordzijde. Met de aanleg van deze weg is met de capaciteit reeds rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van de Graven Es. De weg is van voldoende omvang om het verkeer veilig te ontsluiten. Deze weg komt uit op de N343, wat de doorgaande weg tussen Oldenzaal en Weerselo betreft. Ook deze weg is van voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen.

Daarnaast is het wenselijk om in het zuidelijk deel van de wijk een calamiteitenontsluiting te realiseren. Deze is enkel bedoeld als noodverbinding en verbinding voor hulpdiensten.

5.7.6 Conclusie

De aspecten ‘verkeer’ en ‘parkeren’ vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het gaat in dit geval om een gemeentelijk project die vanuit de gemeentelijke grondexploitatie wordt gefinancierd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak en burgerparticipatie

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

De omwonenden van het plangebied zijn door de gemeente per brief geïnformeerd omtrent het voornemen om het voorliggende plangebied te gaan ontwikkelen. Als mogelijke invulling is de proefverkaveling als bijlage bij de brief gevoegd. Daarnaast is er door middel van de gemeentelijk website, social media en krant publiciteit gegeven aan de toekomstige ontwikkeling.

De ingekomen reacties richten zich op de behoefte aan een tiny-house. In het algemene overleg tussen gemeente en woonwagenvetegenwoordigers geven de woonwagenvetegenwoordigers aan dat er behoefte is aan grotere clusters dan vijf woonwagens en dat de clusters een veelvoud van drie moeten zijn gelet op samenwonenden generaties. Gelet op het vorenstaande is het woonwagencluster aangepast van 5 naar 6 woonwagens.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

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

6.2.2 Provincie Overijssel

Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Het plan is vervolgens met het waterschap afgestemd. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

6.3 Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord. De beantwoording is bijgevoegd aan het raadsbesluit. Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Stikstofonderzoek

Bijlage 7 Quickscan ecologie

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 9 Nader onderzoek poelkikker