

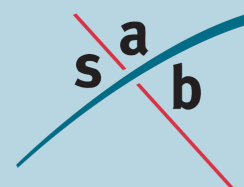
Bestemmingsplan

Hazewinkel West

Gemeente Oldenzaal

Toelichting

Datum: 26 maart 2013
Projectnummer: 110563
ID: NL.IMRO.0173.BP13009-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Omgeving plangebied	6
2.3	Bestaande situatie plangebied	6
2.4	Beheer van de bestaande situatie	9
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Beleid	14
3.2	Milieuaspecten	23
3.3	Water	30
3.4	Flora en fauna	32
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
3.6	Verkeer en parkeren	33
3.7	Economische uitvoerbaarheid	34
4	Wijze van bestemmen	35
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	37
5	Procedure	40
5.1	Zienswijzen	40

Bijlagen

- Bijlage 1: Onderzoek Externe Veiligheid
- Bijlage 2: Advies Veiligheidsregio Twente
- Bijlage 3: Raadsvoorstel

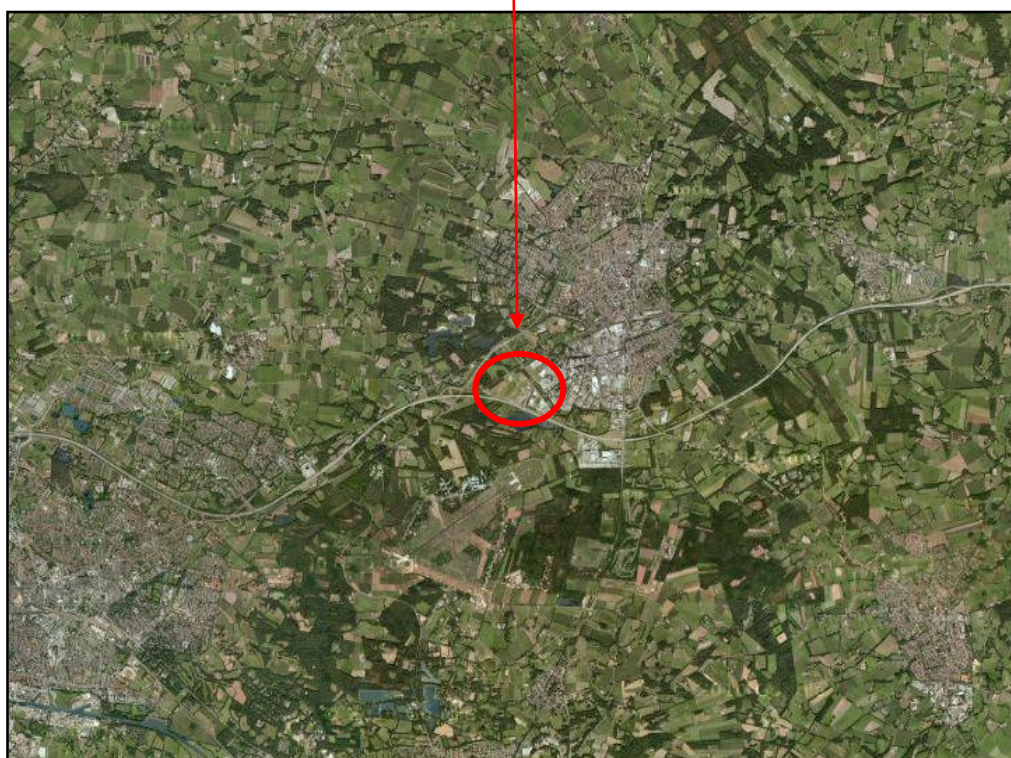
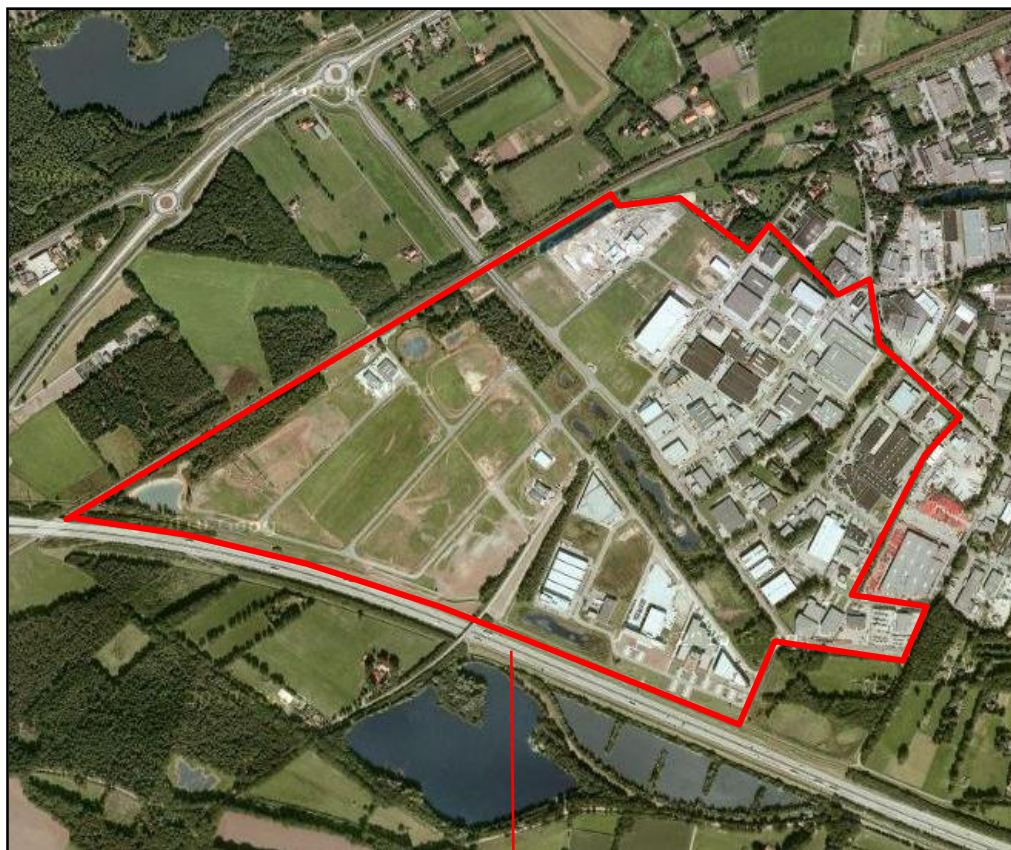
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oldenzaal werkt aan een actualisatie van de bestemmingsplannen op haar gemeentelijk grondgebied. Een van de actualisatieplannen is een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hazewinkel West. De voor dit bedrijventerrein geldende bestemmingsplannen worden in één bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt is dat het plan conserverend is opgesteld. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie is vastgelegd en dat er geen nieuwe gebiedsontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Hazewinkel West bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern Oldenzaal en wordt begrensd door de Rijksweg A1 aan de zuidwestzijde, de spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim aan de noordwestzijde en het overige deel van bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel aan de oostzijde. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Tevens is een luchtfoto van de locatie opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Luchtfoto's omgeving en plangebied
Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied gelden de volgende drie bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan ‘Uitbreiding het Hazewinkel’, vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 9 juli 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 januari 1993.
- Bestemmingsplan ‘bedrijventerrein Het Hazewinkel Zuid-West’ vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 30 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 2000.
- Bestemmingsplan ‘bedrijventerrein Het Hazewinkel Noord-West’ vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 8 juli 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 oktober 2005.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

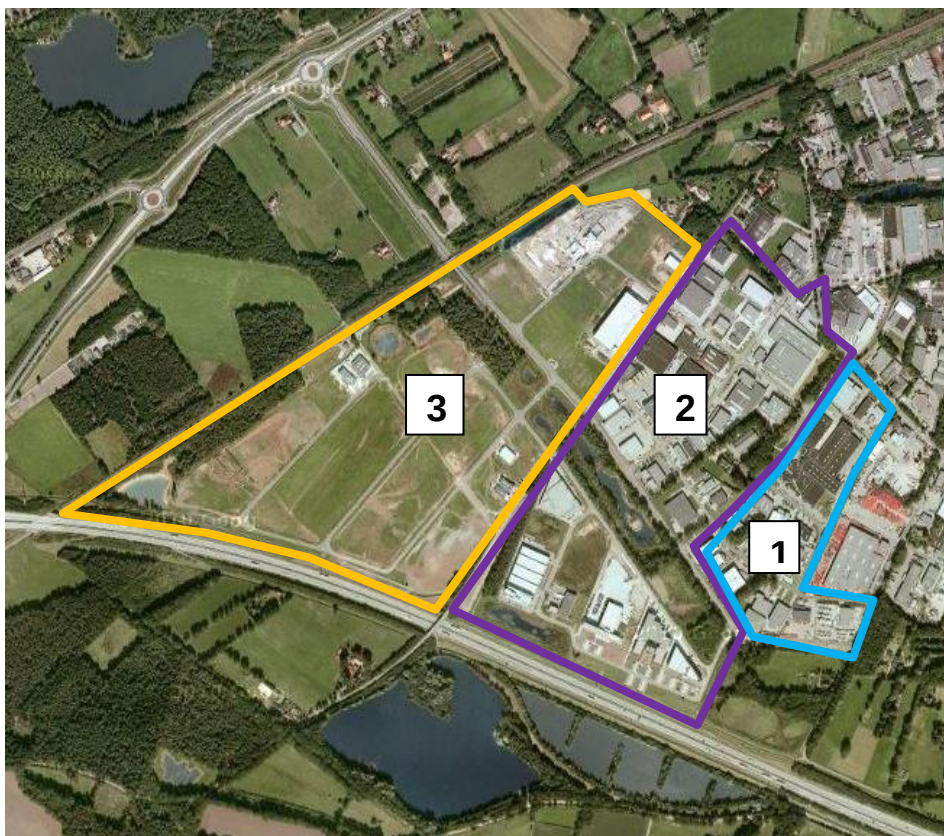
De verschillende delen van het bedrijventerrein zijn in verschillende jaren aangelegd. Het bedrijventerrein is van oost naar west aangelegd. De eerste uitbreiding is met het bestemmingsplan 'Uitbreiding het Hazewinkel' mogelijk gemaakt. Dit deel is midden jaren '90 aangelegd. Vervolgens is het bedrijventerrein vanaf 2000 uitgebreid met het gedeelte 'Hazewinkel Zuid-West'. Vanaf 2005 is ook het deel 'Hazewinkel Noord-West' aangelegd. Bij de aanleg van de bedrijventerreinen is veel aandacht besteed aan inpassing van de bestaande groenstructuur. Deze is als dragende structuur binnen de bedrijventerreinen in tact gebleven.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied en omgeving bevinden zich op de overgang van de hooggelegen stuwwal en de lager gelegen dalen. Het landschap behoort grotendeels tot het oude hoevenlandschap, dat wordt gekenmerkt door kleine dekzandruggen en veel reliëf. De verkaveling is blokvormig zonder duidelijke hoofdrichting. Bouw- en grasland wisselen elkaar af. Karakteristiek en beeldbepalend voor het landschapstype zijn de talrijke houtwallen en bosjes, die zorgen voor een kleinschalig en besloten beeld.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is onder te verdelen in drie deelgebieden. Deze deelgebieden zijn zichtbaar op navolgende afbeelding.



De deelgebieden zijn in het verleden afzonderlijk ontwikkeld in verschillende fases. Dit zorgt voor verscheidenheid in opzet en architectuur in het plangebied.

2.3.1 Deelgebied 1

Dit deelgebied is als uitbreiding van het bedrijventerrein van Oldenzaal vanaf midden jaren '90 aangelegd. Het terrein is ruim van opzet met brede wegen en groenstroken als omkadering van de bedrijfspercelen. Het terrein Uitbreiding Hazewinkel heeft een oppervlakte van 10 hectare netto en is bestemd voor reguliere bedrijvigheid. Een deel van het bedrijventerrein is opgenomen in dit bestemmingsplan. In het deelgebied zijn geen onbebouwde kavels meer.

Navolgende afbeelding betreft het bedrijventerrein 'Uitbreiding Hazewinkel', gezien vanaf de Multatulistraat.



Multatulistraat in Oldenzaal

Bron: Google Earth

2.3.2 Deelgebied 2

Het deelgebied 'Het Hazewinkel Zuid-West' is ontwikkeld vanaf 2000. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 20 hectare netto en is volledig ontwikkeld. Het terrein sluit aan op het bedrijventerrein De Eekte Hazewinkel. Via de Hazewinkelweg wordt het terrein ontsloten op de A1. Tussen de A1 en de bedrijfskavels is voorzien in een parkeergelegenheid in de vorm van parkeercoffers.

Langs de Hazewinkelweg ligt een ecologische zone. Hierdoor heeft het terrein een groene uitstraling.

Navolgende afbeelding betreft de Zutphenstraat op het bedrijventerrein 'Hazewinkel Zuid-West'.



Zutphenstraat in Oldenzaal

Bron: Google Earth

2.3.3 Deelgebied 3

Deelgebied 'Het Hazewinkel Noord-West' is in ontwikkeling genomen vanaf ongeveer 2005. Dit terrein betreft het jongste bedrijventerrein van de gemeente Oldenzaal en heeft een oppervlakte van circa 23 hectare. Het terrein ligt langs de A1 en is via de Hazewinkelweg en de provinciale weg N342 goed bereikbaar. Op het bedrijventerrein is veel aandacht besteed aan het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. In een beeldkwaliteitplan zijn kwaliteitscriteria opgenomen om de kwaliteit van gebouwen en de openbare ruimte te bewaken. De wegen kennen een uniform profiel en de grens van de bouwvlakken ligt op 10 meter uit de bestemmingsgrens. Op het onbebouwde voorterrein wordt geparkeerd. De afscheiding tussen bedrijfskavel en openbare weg wordt veelal gemarkeerd door een haag.

Op het terrein is nog één kavel van circa 1,5 hectare beschikbaar.

Centraal op het bedrijventerrein bevindt zich een ecologische zone. Hierdoor krijgt het bedrijventerrein een groen en natuurlijk aanzien. De zone is onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebouwen met veel natuurwaarden. De navolgende afbeelding betreft het bedrijventerrein 'het Hazewinkel Noord-West' gezien vanaf de Deventerstraat.



Deventerstraat in Oldenzaal

Bron: Google Earth

2.4 Beheer van de bestaande situatie

2.4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In het onderstaande wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de functie 'bedrijventerrein' en de 'overige' functies (groen, natuur, verkeer, water).

2.4.2 Bedrijventerrein

2.4.2.1 zonering

De zonering die is in dit bestemmingsplan opgenomen is geënt op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst van bedrijven opgenomen die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten.

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee, zoals bijvoorbeeld 'stof' en 'gevaar'). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk. Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-publicatie is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt.

Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

In het gebied rondom het onderhavige bestemmingsplan is er geen sprake van een menging van bedrijfsfuncties met wonen, maar is er sprake van enkel gevoelige functies. Voor de richtafstanden naar de omliggende gevoelige bestemmingen is dan ook uitgegaan van de richtafstanden van een rustige woonwijk / rustig buitengebied. In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende milieucategorieën met de daarbij behorende afstanden tot gevoelige functies toegestaan:

- minimale afstand 10 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 1;
- minimale afstand 30 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 2;
- minimale afstand 50 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.1;
- minimale afstand 100 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.2;
- minimale afstand 200 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 4.1;
- minimale afstand 300 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 4.2.

De bedrijven en instellingen die binnen deze categorieën zijn toegestaan, zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied en in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding is vastgelegd welke categorieën waar gevestigd mogen worden. De indeling in milieuzones is afgestemd op de huidige zonering en op omliggende burger- en bedrijfswoningen. Dat betekent dat de afstand tot meest nabijgelegen gevoelige functies in de omgeving, maatgevend zijn voor de aard en invloed van op dit bedrijventerrein toe te laten bedrijfstypen.

Voor het bepalen van het startpunt van de meting om de milieuzonering op te zetten geldt de locatie waar een woning is gelegen. Bij de woning geldt het hoofdgebouw als uitgangspunt omdat daar de hoofdfunctie wordt 'uitgeoefend'. Een garage of een berging achter in de tuin geldt niet als startpunt voor de meting.

Op deze manier is een voldoende afstand gewaarborgd tussen de bestaande gevoelige bestemmingen en de nieuwe bedrijfsfuncties.

Zoals is gezegd is de zoneringsmethode en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten indicatief. Voor de benodigde extra flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-publicatie deze kent met een naasthogere categorie dan dat bestemd is. Dit kan alleen nadat burgemeester en wethouders toestemming hebben gegeven het plan te wijzigen.

Daarnaast mogen er, na afwijking, bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Generiek versus specifiek

Via de zonering krijgt het bedrijventerrein een generieke bestemming met flexibele gebruiksmogelijkheden. Er zijn binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig die niet passen binnen de zonering (bijvoorbeeld een categorie 4.1 bedrijf zijn welke zich bevindt in een zone die is bedoeld voor de milieucategorieën 1 en 2).

Wel zijn er enkele percelen welke een specifieke bestemming (maatbestemming) hebben gekregen, naast de algemene bedrijventerreinbestemming. Het betreft hier bestaande functies die niet passen binnen de reguliere bedrijventerreinbestemming, zoals een dierenkliniek en een hondendressuurclub.

Mogelijkheden

In het voorgaande is ingegaan op de beperkingen die gesteld worden aan de bedrijven. Hierdoor ontstaat wellicht de indruk dat er vooral beperkingen aan de bedrijven opgelegd worden; dit is geenszins het geval. Het is belangrijk te beseffen dat het plangebied een bedrijventerrein is waar de bedrijfsfunctie met nadruk voorop staat. Bedrijventerreinen zijn vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt van groot belang. Er is daarom voor gekozen om de bedrijven veel mogelijkheden te geven. Deze mogelijkheden bestaan ten eerste uit een flexibele gebruiksregeling. Binnen de kaders van de beschreven zonering zijn alle soorten bedrijvigheid toegestaan zonder verdere procedures vanuit de optiek van het bestemmingsplan. Als bijvoorbeeld een drukkerij vertrekt dan kan bijvoorbeeld een aannemer direct het pand betrekken. Daarnaast wordt er veel bebouwing toegestaan en gelden er weinig regels aan de bebouwing.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) is uitgesloten. Dergelijke bedrijven passen niet bij het karakter van het bedrijventerrein.

2.4.2.2 Detailhandel

Binnen het plangebied is geen detailhandel toegestaan. Uitzondering hierop wordt gevormd door de kringloopwinkel aan de Lubeckstraat 32. Aangezien hierbij sprake is van de verkoop en opslag van vooral grote objecten met een groot ruimtebeslag, zoals meubels, waarvoor een auto nodig is om deze te vervoeren, is de vestiging hiervan in op een centrumlocatie niet gewenst. Het is in dit geval gerechtvaardigd om deze vorm van detailhandel op deze locatie toe te staan en derhalve de opgenomen subbestemming toe te kennen.

Middels afwijking van het bestemmingsplan is ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten, alsmede bepaalde vormen van volumineuze detailhandel (garagebedrijven, boten, caravans, grove bouwmaterialen) wel toegestaan.

2.4.2.3 Kantoren

Binnen het plangebied geldt dat de vestiging van zelfstandige kantoren niet is toegestaan, behoudens de gronden die zijn aangeduid als 'zichtzone'. Dit aangezien kantoorfuncties bijdragen aan de gewenste hoogwaardige uitstraling langs de A1.

2.4.2.4 Bedrijfswoningen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie.

In dit bestemmingsplan is daarom uitsluitend de bestaande bedrijfswoning (bij de dierenkliniek) positief bestemd. De bestaande bedrijfswoning mag alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar deze nu staat. Dit is gedaan om te voorkomen dat de bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en zo dicht bij een ander bedrijf komt te liggen. Aan dat andere bedrijf zouden dan wellicht extra eisen moeten worden gesteld via het spoor van de Wet milieubeheer omdat een bedrijfswoning dichterbij is komen te liggen.

2.4.2.5 Agrarische hinder

In of nabij het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied. Anderzijds worden bestaande agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door dit, grotendeels consoliderende, bestemmingsplan.

2.4.2.6 Bebouwing

Om de bedrijven tegemoet te komen zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing mag overal 12 m hoog zijn. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimte, maar past ook nog bij de schaal van Oldenzaal.

Middels afwijking kan een hoogte worden toegestaan tot maximaal 15 m.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt een bebouwingspercentage van 100% per bouwvlak. Hierdoor kan de ruimte op het terrein maximaal benut worden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de voorgeschreven perceelsafstand en brandweereisen. Tevens dient op het bedrijfsperceel te worden voorzien in de benodigde parkeercapaciteit conform de CROW-normen.

Het intensieve ruimtegebruik komt tegemoet aan de wens om zuinig om te gaan met de beperkte ruimte die er is.

Op de verbeelding is de aanduiding 'zichtzone' opgenomen. Hier gelden specifieke bepalingen, gezien de beeldbepalende ligging aan de rijksweg A1. Zo is de vestiging van volumineuze detailhandel (na afwijking) hier niet mogelijk. Wel is hier, in tegenstelling tot het overige plangebied, de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk.

2.4.3 **Verkeer, natuur, groen en water**

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alledag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn zeker op meerdere locaties voorkomen. Dit plan voorziet er in dat deze veranderingen mogelijk zijn, doordat een ruime verkeersbestemming is opgenomen, waarbinnen ook groen en water kunnen worden gerealiseerd.

De grotere groene gebieden zijn, met inachtneming van het Groenstructuurplan, wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden dat het groen er blijft en dat daar niet een weg aangelegd zou kunnen worden. Een paadje of recreatief fietspad door het groen is wel weer mogelijk.

De bestaande grote waterpartijen in het plangebied zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'. De in het plangebied aanwezige A-watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Tevens is een beschermingszone opgenomen. Daarnaast zijn watergerelateerde functies in meerdere bestemmingen toegestaan, om zo de benodigde retentie mogelijk te maken, zonder dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

De van het plangebied deel uitmakende ecologische verbindingszone is voorzien van de bestemming 'Natuur'. Deze ecologische verbindingszone maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor hier een 'nee tenzij-regime' geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De bestaande hondendressuurclub in dit gebied is positief bestemd.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

3.1.2 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

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

Op dit moment heeft het Rijk een nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ter visie gelegd. Op het moment dat deze structuurvisie wordt vastgesteld vervangt dit beleid de Nota Ruimte.

3.1.3 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

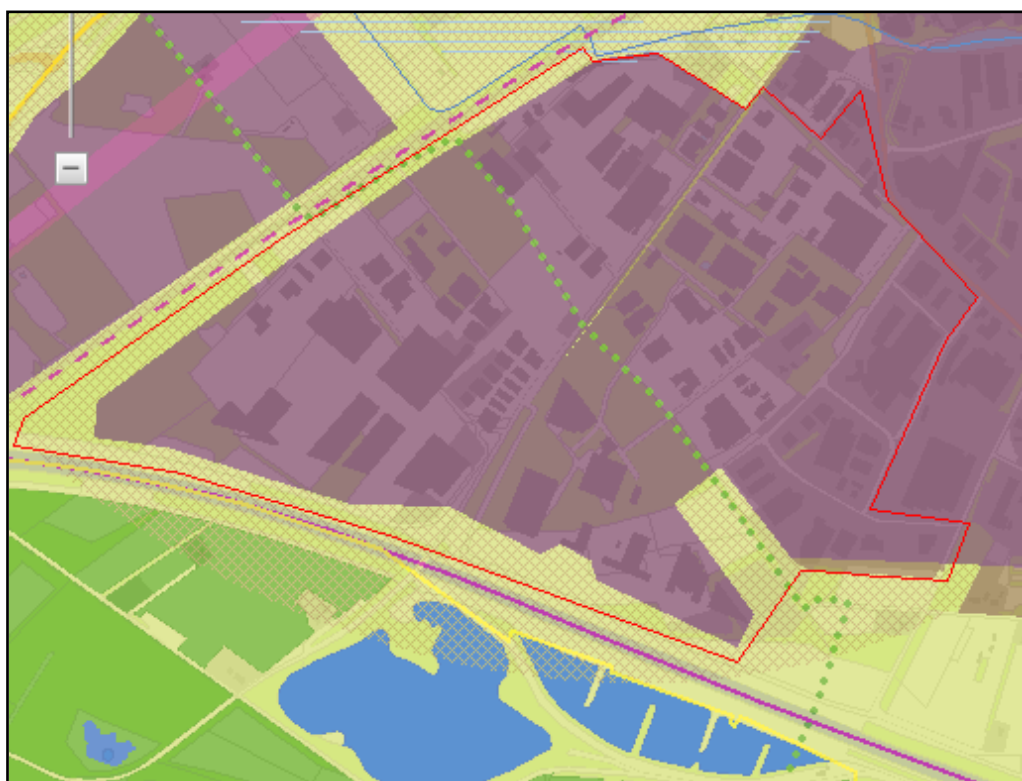
De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedskenmerken spelen dus een belangrijke rol. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Daarnaast heeft de provincie per gebied een ontwikkelingsperspectief vastgelegd.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is op grond van de kaart met ontwikkelingskenmerken aangewezen als 'bedrijventerrein'. Rondom het bedrijventerrein ligt een smalle strook 'mixland-schap' binnen de categorie 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Deze zone is ook aangeduid als Stadsrandzone. Door het gebied loopt een ecologische verbindingszone. Dit betreft de Jufferbeek.



Ontwikkelingsperspectief

Bron: provincie Overijssel

De legenda van het kaartbeeld geeft een hoofdkoers aan voor het betreffende gebied. De kaartbeelden beperken zich tot de hoofdlijn zoals relevant op het provinciale schaalniveau. De schaal die de provincie hanteert vraagt maatwerk op lokale schaal. De begrenzing moet begrepen worden als een signaleringsgrens.

Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dan ook dat er nog variaties en nadere detailleringen kunnen voorkomen. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Overige lagen

Naast het ontwikkelingsperspectief worden in de Omgevingsvisie de volgende lagen behandeld: de natuurlijke laag, de stedelijke laag en de lust en leisurelaag. Deze worden voor het plangebied kort toegelicht.

Natuurlijke laag

Voor wat betreft de natuurlijke laag ligt het plangebied in het gebiedstype dekzandvlakte en ruggen. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Een klein gedeelte ligt in het gebiedstype beekdalen en natte laagtes.

Stedelijke laag

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De stedelijke laag van de provinciale kaart laat zien dat het gebied ligt in een zone van bedrijventerreinen.

Lust en leisurelaag

De provincie hanteert ook een lust- en leisurelaag. Rondom het plangebied ligt een zone die aangeduid is als 'Stads- en dorpsranden'.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend opgesteld. Ontwikkelingen worden dan ook niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

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

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

Conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ingreep omvat kan het bestemmingsplan binnen de kaders van de omgevingsverordening worden uitgevoerd.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

- 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.

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat weer een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

Voor het plangebied is met name de tweede ambitie van toepassing, 'bedrijvigheid, succes van heden en toekomst'. Oldenzaal is succesvol op het gebied van bedrijvigheid, met een netto participatiegraad van 67%. Dat is 5% hoger dan het gemiddelde in Twente. Het aantal arbeidsplaatsen is in de periode 2002-2007 met ruim 3.000 toegenomen tot 19.350. Enerzijds is dit te danken aan de gunstige ligging. Anderzijds worden het ondernemersklimaat en de Oldenzaalse arbeidsmoraal veelvuldig als reden genoemd. Het sociaal-economisch succes van de stad is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan intensieve contacten en goed functionerende netwerken. Het attent zijn op kansen en ontwikkelingen mag in de toekomst daarom niet verloren gaan.

De gemeente heeft jarenlang ingezet op ontwikkeling, waarbij bewust gekozen is voor een economische diversiteit, een mix van grote en kleine bedrijven, goed luisteren en voor het faciliteren van (plaatselijke) bedrijven. Naast kennisindustrie en innovatieve bedrijven is er voldoende ruimte voor de traditionele bedrijvigheid.

De gemeente is zich ervan bewust dat op plaatsen waar directe invloed op de economische ontwikkeling ontbreekt, zij zich in hoofdzaak moet richten op het creëren van optimale randvoorwaarden die het voor bedrijven aantrekkelijk maken om zich in Oldenzaal te vestigen.

Een belangrijk aspect hierbij is de werkgelegenheid en het terugdringen van werkloosheid. Oldenzaal heeft de afgelopen jaren een relatief positieve ontwikkeling door gemaakt op dit gebied. De werkgelegenheid groeit harder dan elders in Twente, Overijssel of Nederland. Deze werkgelegenheid is vooral ten goede gekomen aan de eigen inwoners, waarbij vooral de industrie en dienstverlening groeisectoren zijn. Van werkloosheid en uitkeringsafhankelijkheid is met name sprake onder lager opgeleiden, ondanks de prominente aanwezigheid van de maakindustrie in Oldenzaal. Met de gedachte in het achterhoofd dat het 'hoogste goed van participatie arbeid is', zal de inzet blijvend gericht zijn op bemiddeling tussen werkgevers en werkzoekenden. Dit kan versterkt worden met het aantrekken van bedrijven die voor deze doelgroep werkgelegenheid bieden. Op plaatsen waar het onderwijs niet goed genoeg aansluit bij de vragen vanuit het bedrijfsleven, is blijvende inzet nodig om onderwijs en bedrijven met elkaar in contact te brengen, met als doel de aansluiting te verbeteren.

De economische ontwikkeling van Oldenzaal staat niet op zichzelf. Deze maakt deel uit van het economisch perspectief van de regio en de omliggende gemeenten. Het is daarom van belang deel te nemen in de samenwerkingsverbanden op regionaal niveau. Binnen het stedelijk netwerk zal aanvullend op elkaar, niet in concurrentie met elkaar, moeten worden gewerkt. Het is voor de regio van belang zich als totaal te profileren en daarmee bedrijven (en werkgelegenheid) aan te trekken. Er zijn in de afgelopen jaren reeds veel hectaren bedrijven terreinen uitgegeven. De vraag blijft echter onverminderd groot. Oldenzaal wil de randvoorwaarden creëren om deze succesvolle economische ontwikkeling van de afgelopen periode voort te laten duren. Het is mogelijk dat de consequentie hiervan is dat Oldenzaal op enig moment (en dat zou wel eens vóór 2025 kunnen zijn) geen bedrijventerrein meer beschikbaar heeft. Wij zullen tijdig het overleg met de regio openen om mogelijke oplossingen voor dit vraagstuk te bespreken. Bijvoorbeeld met de gemeenten Hengelo en Dinkelland, in verband met de ligging van deze gemeenten aan de (voor Oldenzaal westelijke) A1 zone. Dit laat onverlet dat Oldenzaal naar vermogen zal inzetten op revitalisering en herstructurering van de verouderde bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Conclusie

De stadsvisie biedt geen aanknopingspunten die kunnen worden vertaald in het bestemmingsplan. Wel zorgt dit bestemmingsplan voor een actueel kader in de toekomst. Het plan maakt juridisch-planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Bedrijventerreinvisie Oldenzaal

In de gemeentelijke bedrijventerreinvisie wordt gesteld dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen binnen de gemeente nagenoeg in evenwicht is. Daarbij is uitgegaan van een behoefte in 2020 van circa 60 hectare en een aanbod van circa 62 hectare. Wel moeten dan alle 'harde' en 'zachte' plannen worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de kwalitatieve aspecten heeft de gemeente hoge ambities om de kwaliteit op de bedrijventerreinen te garanderen. De bedrijventerreinen Hazewinkel Zuid en Noord West worden in dit kader specifiek genoemd.

Oldenzaal heeft veel aandacht voor landschappelijke inpassing van de terreinen in de bestaande omgeving. Beeldkwaliteitplannen en inrichtingseisen zijn tevens een hulpmiddel om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Gezien de hoge bebouwingsdichtheid in de huidige situatie zet de gemeente bij herstructurering eerder in op kwalitatieve aspecten dan op kwantitatieve aspecten. Zo wordt op de nieuwe terreinen standaard parkmanagement ingevoerd.

Ten slotte is in de bedrijventerreinvisie van de gemeente Oldenzaal uiteengezet dat de gemeente bij de uitgifte van bedrijventerrein de SER-ladder zo goed mogelijk toepast.

GVVP Oldenzaal 2004 (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

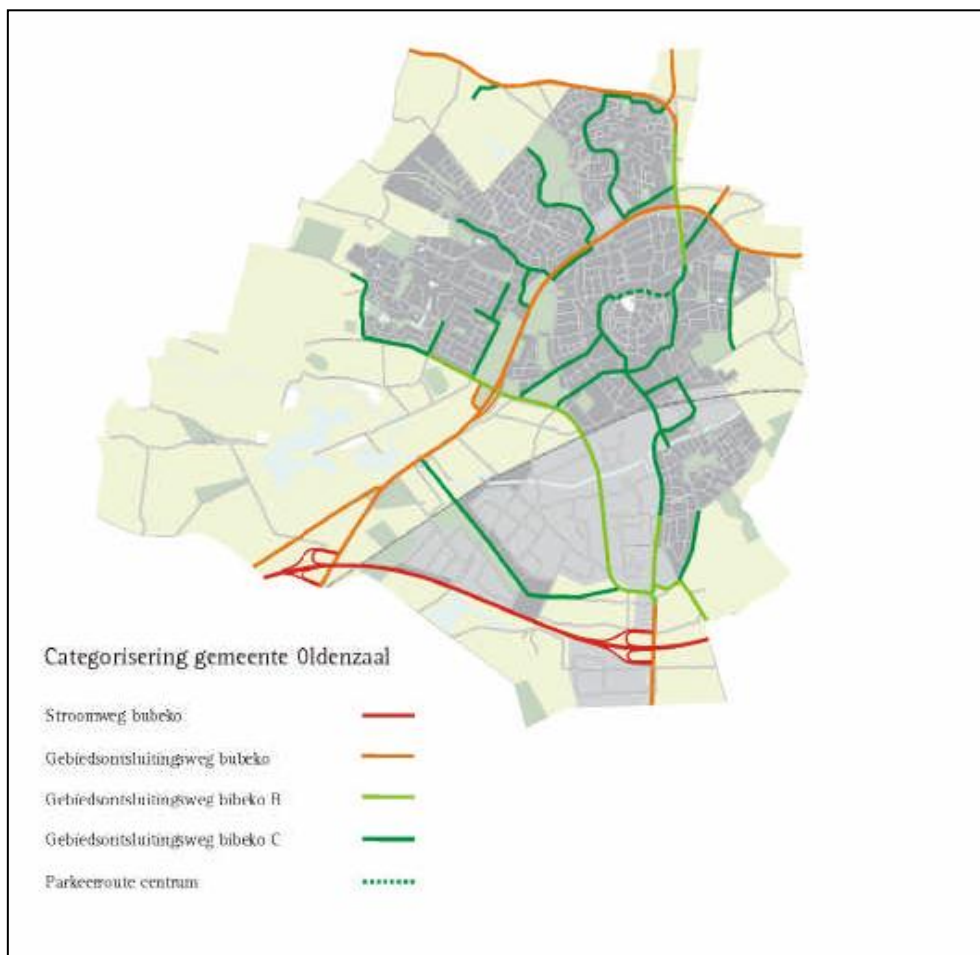
In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door de kern gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden. Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente de verkeersveiligheid wil verbeteren, de leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken wil vergroten, maar ook de bereikbaarheid van economische centra in Oldenzaal wil waarborgen en binnen de mogelijkheden een redelijke verkeersafwikkeling bieden.

Het verkeers- en vervoersbeleid is daarom gericht op de volgende punten:

- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het gebruik van de auto wordt niet tegengegaan, maar ook niet bevorderd. De relatief beperkte capaciteit van het wegennet in de kern van Oldenzaal wordt hierbij niet gezien als 'zwakte', maar vanuit het oogpunt van garanderen van leefbaarheid en verkeersveiligheid vooral als 'sterkte', waarvan verkeersdeelnemers in 'optimale harmonie' gebruik maken;
- het inzetten van het prijsmechanisme is mogelijk (bijvoorbeeld toekomstige verhogingen van het tarief voor betaald parkeren in de binnenstad). Hiervoor moeten echter wel aanleidingen zijn en de maatregel moet 'passen' binnen regionaal beleid en/of een directe relatie hebben met de financiering van maatregelen die ten goede komen aan een verbetering van het verkeers- en vervoerssysteem in Oldenzaal als geheel.
- er moet een constante optimale afstemming blijven plaatsvinden tussen het totale verkeers- en vervoerssysteem en het economisch functioneren van specifieke (werk)gebieden, waaronder de binnenstad (bijvoorbeeld het aanleggen van centrale parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen en/of de mogelijke bevoorrading van winkels vanuit een distributiedepot);
- het bevorderen van gebruik van het openbaar vervoer. Hiertoe wordt gestreefd naar een optimaal buslijnennet voor de ontsluiting van alle wijken en goede verbindingen met de omliggende plaatsen en dan vooral de steden van de netwerkstad.
- De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt ten opzichte van (toenevend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

De gemeente Oldenzaal heeft haar wegennet gecategoriseerd (en in 1999 bestuurlijk vastgesteld) conform een duurzaam veilige inrichting. Hierdoor is op hoofdlijnen al een indeling ontstaan in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, die voorwaarden schept voor zowel het stimuleren van fietsen en lopen voor de korte afstanden als voor het beteugelen van de 'niet-essentiële' automobiliteit.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

Bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

De hoofdstructuur binnen het plangebied bestaat uit de Hazewinkelweg, die is aangegeven als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van de bedrijventerreinen in het plangebied.

Conclusie

Het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Ook kan het beleid uit het gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan worden uitgevoerd binnen dit bestemmingsplan.

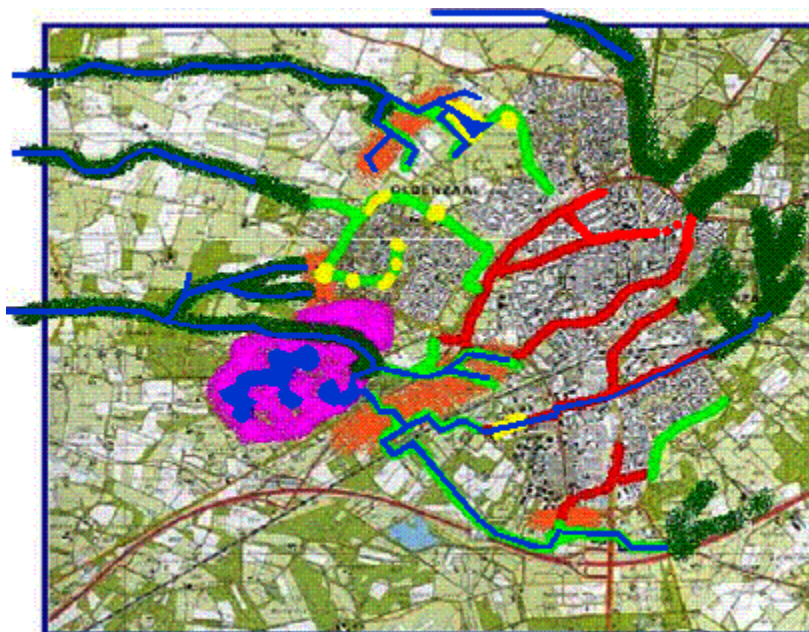
Gemeentelijk waterplan

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

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

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

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



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

Conclusie

In het plangebied is grotendeels sprake van een gescheiden stelsel. Het waterplan vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Eveneens kunnen de beleidsuitgangspunten binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de Welstandsnota is de welstandstoetsing in de gemeente Oldenzaal opgenomen. De Welstandsnota van de gemeente Oldenzaal is op 29 mei 2012 vastgesteld.

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, wijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'bedrijventerreinen'.

Karakteristiek voor alle bedrijventerreinen is de doelmatige, rechtlijnige verkaveling met een duidelijke rooilijn. Bestaande groenelementen, zoals houtwallen, zijn bewust in de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Aan beide zijden van de weg zijn oorspronkelijk groenstroken gepland. Deze zijn deels vervangen door parkeerplaatsen. Parkeren geschiedt meest op eigen terrein. Erfafscheidingen bestaan uit groen of hekken, afhankelijk van de aard van het bedrijf. De bedrijfsgebouwen hebben een functionele, duidelijke en eenvoudige uitstraling. De massa van de gebouwen is wisselend. De meeste panden bestaan uit twee bouwlagen, veelal met plat dak. Gevelbeplating bedekt grotendeels de wanden van de bedrijfsruimten. Er is veel variatie in materiaal, kwaliteit van het materiaal en kleurgebruik. Er is diversiteit in verschijningsvorm van de bedrijfspanden en de situering ten opzichte van de weg.

De bedrijfspanden in het plangebied zijn van een hoogwaardiger architectuur en bezitten meer harmonie in stijl. Kantoordelen zijn duidelijk te herkennen. Als materiaal wordt vaak een combinatie van baksteen, glas en beplating gebruikt. Een brede ecologische groenzone in het nieuwe bedrijvengedeelte verbindt Het Hulsbeek met landgoed Lonnekerberg.

Het beleid richt zich op het handhaven en versterken van de kwaliteit van de zichtbare ruimte. Tevens richt het beleid zich ook op het voorkomen of terugdringen van storende elementen. Bij dit alles wordt de functionaliteit van een bedrijventerrein in het oog gehouden.

Conclusie

De welstandsnota vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bij bouwaanvragen gedurende de planperiode geldt de welstandsnota als toetsingskader.

3.2 Milieuaspecten

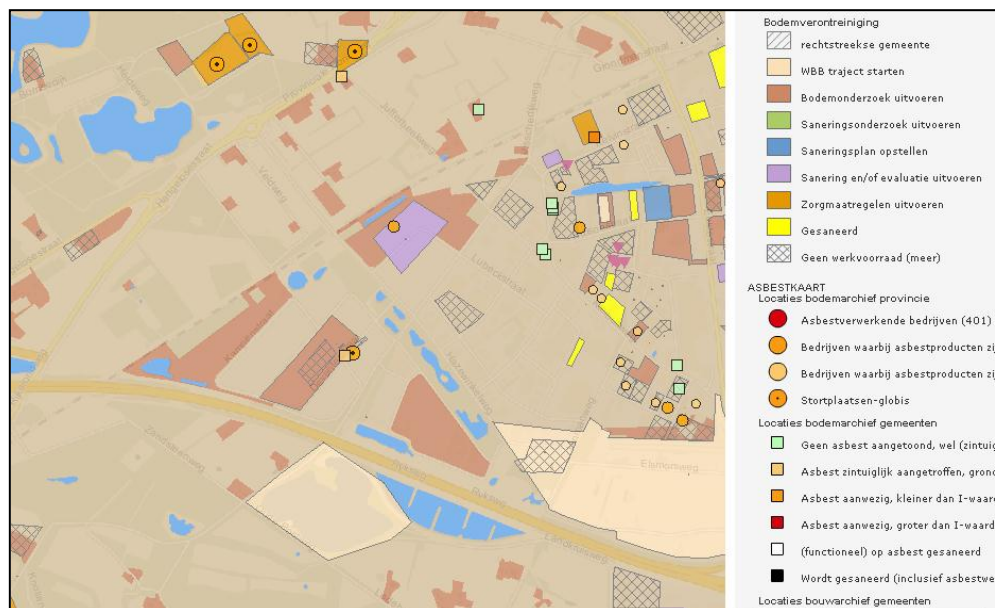
3.2.1 bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt overwegend de bestaande situatie vastgelegd en/of er is sprake van ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een langdurig verblijf van personen of een risicovolle activiteit voor de bodem. De in het plangebied voorkomende functies zijn reeds gerealiseerd.

Bij eventuele ontwikkelingen welke binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt vanuit de bouwverordening binnen de vergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Uit de geraadpleegde informatie van de provinciale bodematlas blijkt dat er enkele terreinen binnen het plangebied in het verleden zijn gesaneerd (gele gebieden) of een sanering moet worden uitgevoerd (paarse gebied). Ook staan er enkele saneringswerkzaamheden in het plangebied gepland (paarse gebieden). Voor het grootste deel van het plangebied geldt een kleine kans op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Een deel van het plangebied heeft een grote kans op de aanwezigheid van asbest.



Provinciale bodematlas

Bron: Provincie Overijssel, 2011

Overigens zijn binnen het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend.

3.2.2 *luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

In de situatie dat door middel van een wijziging nieuwe functies of objecten planologisch mogelijk worden gemaakt, zal voldaan moeten worden aan het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2 ('Wet luchtkwaliteit').

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit. Zodra er zich ontwikkelingen voordoen, dient onderzocht te worden of een ontwikkeling mogelijk is, ook ten aanzien van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

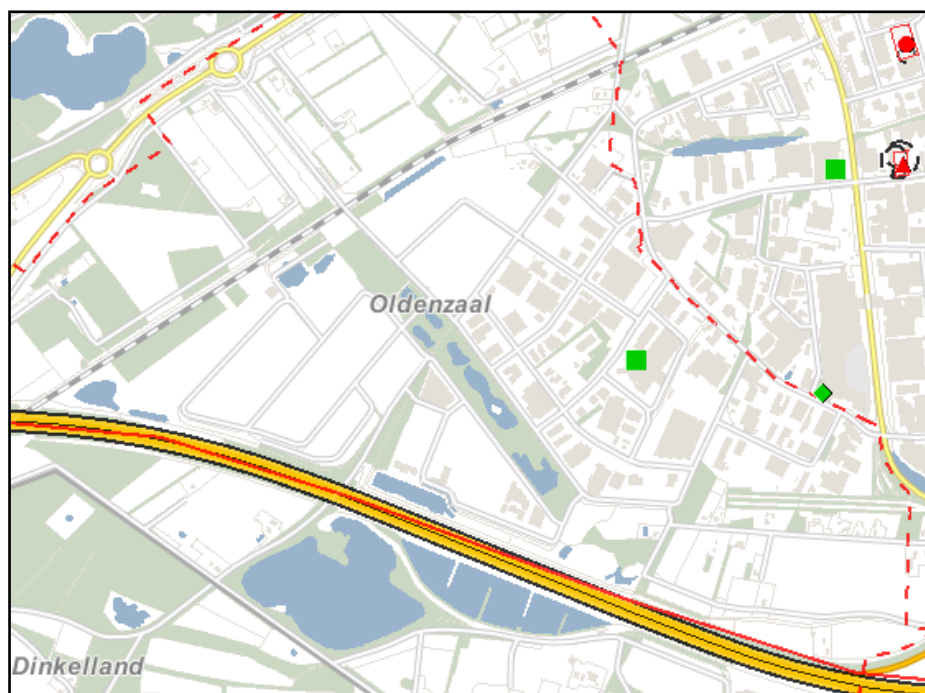
3.2.3 *geluid*

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder waarbij nieuwe gevoelige functies worden toegestaan. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.4 *externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Bron: provincie Overijssel

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen in het plangebied

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations.

Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In of nabij het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen aanwezig, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het op te stellen bestemmingsplan.

Mobiele bronnen in het plangebied

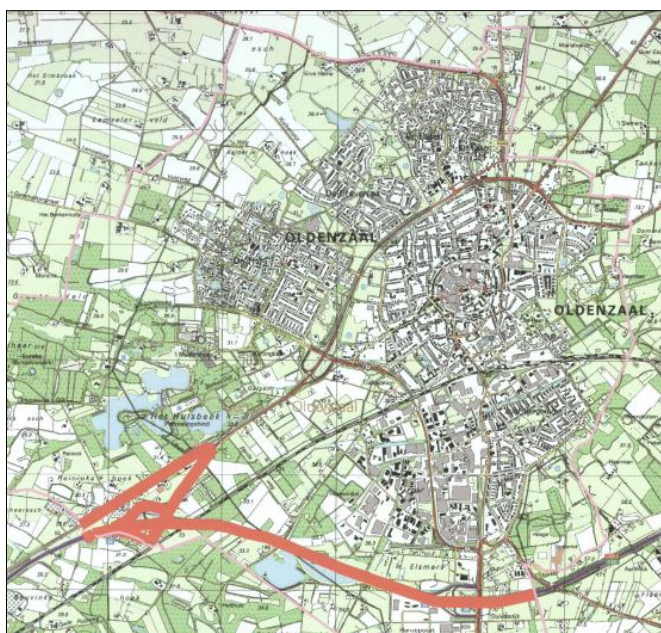
Aardgasleiding

In het noordwestelijke deel van het plangebied loopt een gasleiding (Transportroute-deel N-528-80-KR-002 en N-528-80-KR-003). Ter bescherming van de leiding wordt in dit plan een dubbelbestemming opgenomen met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

De inventarisatieafstand van het groepsrisico bedraagt 78 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Het invloedsgebied van deze leiding is gelegen over het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

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



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

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

Er lopen daarnaast geen vaarwegen of hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied, deze hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Onderzoek externe veiligheid

Door AVIV BV is een onderzoek externe veiligheid¹ uitgevoerd in het kader van voorliggend bestemmingsplan. Aangezien dit beheersgerichte plan binnen het invloedsgebied ligt van de A1, alsmede de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim (waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) en de hoge druk aardgasleiding N-528-80 van de Gasunie ligt, is inzicht gewenst in de externe veiligheidsrisico's door genoemde risicobronnen. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

	Plaatsgebonden risico (PR)	Groepsrisico (GR)
Hogedruk aardgasleiding	De berekeningen hebben niet geleid tot een PR voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.	Het GR door leiding N-528-80 is 0,001 keer de oriëntatiewaarde. Het GR blijft daarmee onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Omdat het gaat om een conserverend plan is er bovendien geen toename van het groepsrisico. Volgens het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
A1 afrit 30 (Hengelo) – afrit 32 (Oldenzaal)	Conform bijlage 5 bij de Circulaire RnVGS mag het PR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de A1 (wegvak O6) niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het PR vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan Hazewinkel-West.	Het GR door het transport van gevaarlijke stoffen over de A1 is 0,044 keer de oriëntatiewaarde. Het GR blijft onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Er is bovendien geen toename van het groepsrisico. Volgens de circulaire RnVGS is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig omdat de situatie voldoet aan de hiervoor gestelde criteria.
Spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim	Bij het concept Basisnet Spoor gelden de afstanden die in de Basisnet-tabellen Spoor zijn opgenomen. Voor de spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim ter hoogte van Hazewinkel-West is de waarde ‘-’ vermeld. Dit betekent dat er geen PR voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr is berekend. Het PR vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan.	Het GR door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor Hengelo – Bad Bentheim is 0,001 de oriëntatiewaarde. Het GR blijft onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Er is bovendien geen toename van het GR. Volgens de circulaire RnVGS is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig omdat de situatie voldoet aan de hiervoor gestelde criteria.

¹ AVIV BV (2012), Externe veiligheid bestemmingsplan Hazewinkel-West te Oldenzaal. Project: 122199, 29 mei 2012.

Verantwoording groepsrisico

In deze paragraaf wordt de gemeentelijke verantwoording van het groepsrisico weergegeven. In de bijlage van de toelichting is ook het advies van de Veiligheidsregio Twente² betreffende de verantwoording van het groepsrisico en de rampenbestrijding opgenomen.

In of nabij het plangebied ligt een aantal risicobronnen. Die risicobronnen kunnen bij een calamiteit een effect hebben binnen het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende risicobronnen:

- Transport gevaarlijke stoffen via het spoor ; de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim
- Transport gevaarlijke stoffen over de weg: snelweg A1
- Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding: hogedruk aardgasleiding N-528-80

Voor boven genoemde risicobronnen is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor de A1 en de spoorlijn geen verantwoording groepsrisico noodzakelijk is omdat de situatie voldoet aan de hiervoor gestelde criteria (circulaire RnVGS). Ten aanzien van de aardgasleiding kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (Bevb).

Aardgasleiding

Op basis van het 'populatiebestand groepsrisicoberekeningen' blijkt dat er in de dagperiode 1.880 personen aanwezig in het invloedsgebied van de leiding. Voor de nachtperiode is een aantal van 63 personen gegenereerd. Voor de dagperiode is bij de woonpromenade van Gils uitgegaan van 1.000 bezoekers. Het overgrote deel van de woonpromenade ligt echter buiten het invloedsgebied.

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico 0.001 onder de oriëntatiewaarde ligt bij 24 slachtoffers.

Bronmaatregelen

Reductie van de kans op het optreden van een ongeval met gevaarlijke stoffen is een mogelijkheid om het groepsrisico te verlagen. De gemeente heeft geen directe invloed op de eigenschappen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelwegen en spoorwegen. De kaders voor bronmaatregelen worden op landelijk niveau bepaald. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in dat kader opdracht gegeven tot de ontwikkeling van een zogenaamd basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen, onder andere voor het spoor- en wegvervoer.

Binnen het basisnet spoor wordt gekeken naar bronmaatregelen voor het spoor. Eén van de voorgenomen maatregelen is het warme-BLEVE-vrij samenstellen van de treinen, waarbij tussen wagons met brandbare vloeistoffen en wagons met brandbare gassen een afstand van 18 meter wordt aangehouden. De kans op het worst-case BLEVE-scenario neemt daardoor af. Ons is onbekend in hoeverre de maatregel daadwerkelijk voor het voorkomen van een warme BLEVE kan zorgen. Wel is bekend dat deze maatregel de hoogte van het groepsrisico aanzienlijk laat dalen.

² Veiligheidsregio Twente, Advies groepsrisico, 15 mei 2012.

Zelfredzaamheid

Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is een belangrijke voorwaarde voor de beperking van slachtoffers. Binnen het plangebied wordt alleen de functie 'bedrijventerrein' voorzien. Binnen deze functie zijn geen objecten mogelijk, waarbinnen verminderd zelfredzame aanwezigen in grote groepen aanwezig zullen zijn. De aanwezigen op het bedrijventerrein zijn in de regel zelfredzaam. Daarnaast zijn er in het plangebied voldoende wegen die van de risicobronnen weg leiden. Daardoor is het mogelijk om van het eventuele gevaar weg te vluchten.

Bestrijdbaarheid

Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving.

Vooraf om een dreigende BLEVE te kunnen voorkomen is snel voldoende bluswater nodig, bij voorkeur binnen 15 minuten 2.000 liter per minuut per te koelen wagon. In het plangebied liggen meerdere open wateren, waarvan enkele voor de brandweer bruikbaar zijn als bluswatervoorziening.

De bereikbaarheid van de snelweg is goed, maar de bereikbaarheid van de spoorlijn is moeilijker. Boschages en ongelijkvloerse kruisingen maken de toegang voor de hulpdiensten lastig, hoewel een voormalige spoorwegovergang toegang biedt.

Planvorming

Met de komst van de Wet Veiligheidsregio's (WVR) per 1 oktober 2010 is de verantwoordelijkheid voor het opstellen van rampbestrijdingsplannen bij de Veiligheidsregio Twente komen te liggen (art. 10 WVR). Momenteel is het Coördinatieplan Spoorwegen (1 juni 2007) en het Coördinatieplan (snel)Wegen (6 mei 2009) van toepassing. Er wordt gewerkt aan een actualisatie van het Coördinatieplan Spoorwegen. Naar verwachting wordt het geactualiseerde plan eind 2012 operationeel.

Restrisico

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident (plasma-brand/BLEVE/toxisch) voordoet op het spoor of op de snelweg. Nabij een stedelijke omgeving is er een reële kans dat een incident met gevaarlijke stoffen leidt tot een (groot) aantal slachtoffers. In het plangebied 'Hazewinkel West' is sprake van een bebouwd gebied, maar met een beperkte dichtheid en met enige afstand tussen bedrijventerrein en snelweg of spoor.

De capaciteit van de hulpdiensten is grotendeels gebaseerd op de dagelijkse basiszorg. De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn, terwijl incidenten zich snel kunnen ontwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor dit scenario worden geconstateerd. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

De situatie bij de aardgastransportleiding voldoet aan de geldende grenswaarden van het plaatsgebonden risico en de richtwaarden voor het groepsrisico. Desondanks is het ook hier mogelijk dat er zich een incident met de buisleiding voordoet, ook al is de kans erg klein. Doordat het effect zich onmiddellijk of binnen korte tijd zal voordoen is het niet te voorkomen dat er dodelijke en gewonde slachtoffers vallen.

De hulpdiensten zullen niet op tijd arriveren om dit te voorkomen en ook voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zichzelf zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is (te) weinig tijd beschikbaar. Bovendien kunnen de hulpdiensten enkel tot grote afstand van de incidentlocatie naderen, vanwege de sterke warmtestraling. In de objecten binnen de effectgebieden kunnen daardoor slachtoffers vallen

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan. Overigens betreft het hier een plan met een beheersgericht karakter, waardoor het aantal (beperkt) kwetsbare objecten niet toeneemt.

3.2.5 milieuzonering

In voorliggend bestemmingsplan worden qua nieuwbouw geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor ten aanzien van de bedrijvigheid/zonering slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven, die gezien hun categorie, te dicht bij woningen zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Kortom, de bestaande situatie kan voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden.

In onderhavig plangebied is overal bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en 3.1 toegestaan, aangezien de woningen die direct grenzen aan het bedrijventerrein in een gemengd gebied zijn gelegen. Daar waar het plangebied niet grenst aan hindergevoelige functies, is bedrijvigheid tot met milieucategorie 4.2 toegestaan.

Via de Wet milieubeheer worden normen gesteld ten aanzien van hinder op gevoelige functies. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. In paragraaf 2.4.2.1 is uitgebreid beschreven wat de achtergrond is van de opgenomen zonering in dit plan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime.

In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen, dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met deze principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, locale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie;
- lerende organisatie ontwikkelen.

Op basis van deze principes en de inhoudelijke bijdrage van de workshop is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering komen aanbod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

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

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water rustig worden afgevoerd naar de afvoerende beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

3.3.2 Conclusie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast waarbij de waterhuishoudkundige structuur niet wijzigt en de verharde oppervlakte niet toeneemt. Om deze reden vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied komt open water voor in de vorm van watergangen, die vanwege hun omvang en/of relevantie zijn voorzien van een waterbestemming.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

3.4.2 Het plangebied

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie conserverend bestemd. Binnen het plan worden juridisch planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om deze reden heeft het plan geen negatief effect op beschermde soorten en treedt er geen verslechtering op voor beschermde gebieden.

3.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ³ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁴ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

³ in situ = in de bodem [bewaren].

⁴ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

3.5.2 Het plangebied

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie conserverend bestemd. Binnen het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om deze reden vinden er geen bodemingrepen plaats waarbij de mogelijk aanwezige archeologische resten in tact blijven. Met inachtneming van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor een archeologische verwachting geldt door middel van een dubbelbestemming beschermd.

3.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Hazewinkelweg. Deze weg vormt de hoofdroute door het plangebied waarop de verschillende wegen aansluiten. De Hazewinkelweg ontsluit op de Provinciale Rondweg N242. Naar het noorden geeft deze weg een goede verbinding met de kern Oldenzaal en het verder gelegen Denekamp en Nordhorn (D). Naar het zuiden vormt de Provinciale Rondweg een goede verbinding met de A1. De N342 loopt verder in de richting van Hengelo.

De verkeerskundige ontsluiting van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Gezien het feit dat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die mogelijk een extra belasting vormen van de verkeerskundige ontsluiting, is dit bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.6.2 Parkeren

Het parkeren in het plangebied vindt grotendeels plaats op de bedrijfskavels. In de openbare ruimte zijn geen parkeervoorzieningen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot een grotere parkeervraag leiden. Om deze reden is het bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft parkeren.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Er worden met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. De mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van ontwikkelingen kunnen op particulier initiatief toegepast worden (met instemming van de gemeente).

Bij het oprichten van particuliere initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan bestaan er geen kosten voor de gemeente. Via de legesverordening worden kosten reeds doorgerekend aan initiatiefnemers. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers. Van het stellen van nadere eisen is in dit plan geen sprake. Met dit plan worden geen ontwikkelingen toegestaan die nader uitgewerkt dienen te worden of gefaseerd worden uitgevoerd. Het opstellen van een exploitatieplan wordt niet noodzakelijk geacht en is achterwege gelaten. Kosten kunnen eventueel verhaald worden via een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer, de Wabo en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

4.2.2 *De bestemmingen*

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen “Bedrijf - Nutsvoorziening”, “Bedrijventerrein”, “Groen”, “Natuur”, “Verkeer”, “Verkeer - Railverkeer”, “Verkeer - Voet-/fietspad” en “Water”.

Bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening”

Deze bestemming is toegekend aan het aanwezige schakelstation in het plangebied. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlakken en met inachtneming van de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding. De overige aanwezige, kleinere nutsvoorzieningen, maken onderdeel uit van de bestemmingen Bedrijventerrein, Verkeer en/of Groen.

Bestemming “Bedrijventerrein”

De bestemming “Bedrijventerrein” is enerzijds op gericht om het bedrijventerrein Hazewinkel-West de mogelijkheden te bieden waar het voor is bedoeld en anderzijds op het feit dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde “staat van bedrijfsactiviteiten” (als bijlage bij de regels opgenomen).

Voor de achtergrond van de zonering wordt verwezen naar paragraaf 2.4.2.1.

Conform de regels kan worden afgeweken ten behoeve van andere bedrijven, die niet in de bijlage “Staat van Bedrijfsactiviteiten” zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn. Via wijziging zijn ook bedrijven mogelijk uit een hogere milieucategorie dan op basis van de verbeelding is toegestaan.

Voor zowel ondergeschikte en aan de bedrijfsvoering gerelateerde detailhandel als detailhandel in volumineuze goederen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor deze laatste afwijkingsbevoegdheid geldt dat deze niet mag worden uitgeoefend voor gronden die zijn aangeduid als zichtzone. Bovendien zijn slechts bepaalde vormen van volumineuze detailhandel mogelijk.

Behalve bedrijfsbebouwing zijn ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. Het betreft in onderhavig plangebied één bestaande bedrijfswoning. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.

De maximale (goot)hoogte en het bouwvlak is per bedrijf op de verbeelding aangegeven.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde strook vóór de voorgevel van bebouwing op gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ geldt dat de in artikel 5.1.1 genoemde functies zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding niet alleen bedoeld zijn voor een specifiek bedrijf, maar voor het bedrijventerrein als geheel. In die zin is de bestemming Bedrijventerrein per definitie een globale bestemming.

Bestemming “Groen”

Structureel groen op het bedrijventerrein heeft de bestemming “Groen” gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming “Natuur”

De gronden met de bestemming Natuur hebben betrekking op de ecologische verbindingsszone binnen het plangebied. Op deze gronden mogen uitsluitend kleine gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van een gebouw voor het aangeduide hondendressuurterrein. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is opgenomen ter bescherming van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van de gronden.

Bestemming “Verkeer”, “Verkeer - Railverkeer”, “Verkeer - Voet-/fietspad”

Aan de wegen in het plangebied is de bestemming “Verkeer” toegekend. De spoorlijn heeft de bestemming “Verkeer - Railverkeer” gekregen. Voor het (fiets)pad door de natuurbestemming is de bestemming “Verkeer - Voet-/fietspad” opgenomen.

Binnen de bestemmingen “Verkeer - Railverkeer” en “Verkeer - Voet-/fietspad” zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is hier mogelijk. De bestemming “Verkeer” laat gebouwen toe ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

Kleine, niet structurele grasveldjes en beplantingsstroken zijn ook in deze bestemmingen opgenomen. Dit is gedaan om een flexibele inrichting van de openbare gebieden mogelijk te maken.

4.2.3 De dubbelbestemmingen

Naast de 'gewone' bestemmingen zijn binnen het plan twee dubbelbestemmingen opgenomen: "Leiding - Gas" en "Waarde - Archeologie". Dubbelbestemmingen 'vallen' over 'onderliggende' (primaire) bestemmingen en regelen heel specifieke ruimtelijke belangen.

In de regels betreffende de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is een regeling opgenomen met betrekking tot de in het plangebied voorkomende (hoofd)gasleidingen.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" wijst die gronden aan die mede bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van de voor deze gronden geldende 'onderliggende' bestemmingen, is uitsluitend toegestaan na afwijking, waarbij aangetoond moet worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.2.4 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Hazewinkel West” heeft met ingang van 17 oktober 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het raadsvoorstel, dat in de bijlage is opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- Artikel 10.4.2 van de planregels is vervangen door: Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden;
- Aan artikel 10.4.4. van de planregels is de volgende uitzondering toegevoegd:
c. Graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- De plantoelichting is aangepast: ‘vrijwaringszone’ ten behoeve van de gasleiding is vervangen door ‘belemmeringenstrook’ en de bijbehorende afstand van 5 meter is vervangen door 4 meter;
- Ten aanzien van de gasleidingen wordt naast transportroutedeel N-528-80-KR-003 in de toelichting ook verwezen naar het reeds aanwezige transportroutedeel N-528-80-KR-002

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen is er in het plan een ambtshalve wijziging opgenomen:

- In artikel 4 van de planregels is alsnog een detailhandels- en horeca-verbod opgenomen.