

Bestemmingsplan Omgeving Overesweg 6

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Omgeving Overesweg 6”

Plannaam: “Omgeving Overesweg 6”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP16051-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2023



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

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	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	BEELDKWALITEITPLAN	11
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	27
5.3	WATER.....	34
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.5	ECOLOGIE.....	38
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.7	VERKEER EN PARKEREN	41
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	43
6.1	INSPRAAK.....	43
6.2	VOOROVERLEG.....	43
6.3	OMGEVINGSTRAJECT	43
6.4	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	44	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	45
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK OVERESWEG 6	46
BIJLAGE 3:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DENEKAMPERWE 80/TANKENBERGSTRAAT	47
BIJLAGE 4:	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN INCL. WATERTOETSRESULTAAT.....	48
BIJLAGE 5:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 6:	AERIUS BEREKENING	50
BIJLAGE 7:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	51
BIJLAGE 8:	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	52
BIJLAGE 9:	PARTICIPATIEVERSLAG.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

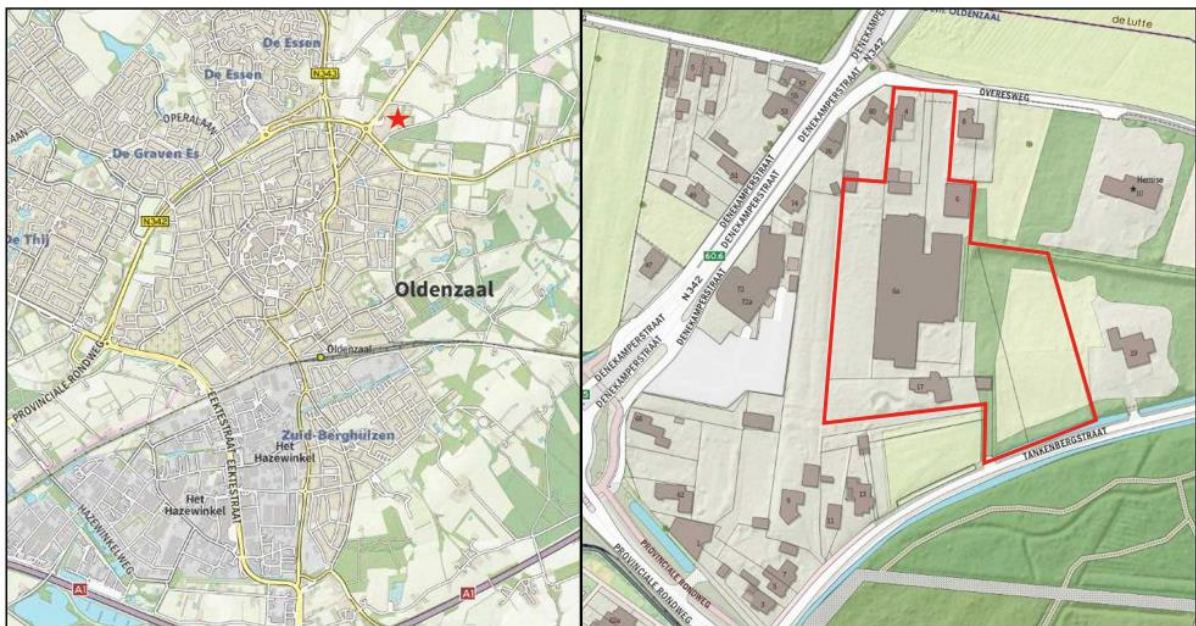
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Overesweg – Tankenbergstraat in Oldenzaal. Het plangebied betreft hoofdzakelijk de voormalige bedrijfslocatie aan Overesweg 6 in Oldenzaal. Daarnaast zijn aangrenzende gronden met een woonfunctie bij het plangebied betrokken ten behoeve van een ontsluiting op de Tankenbergstraat. Omdat de twee bestaande woonpercelen Tankenbergstraat 17 en Overesweg 4 anders deels binnen het plangebied zouden liggen is ten behoeve van duidelijkheid in regelgeving ervoor gekozen deze percelen in het geheel mee te nemen in dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt alleen waar nodig op deze gronden ingegaan.

De huidige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en vervangen door een woongebied met vijf vrijstaande woningen.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, 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 tussen de Overesweg en Tankenbergstraat aan de oostrand van Oldenzaal. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bebouwing langs de Denekamperstraat. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied met rode lijn en ster 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 “Omgeving Overesweg 6” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP16051-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

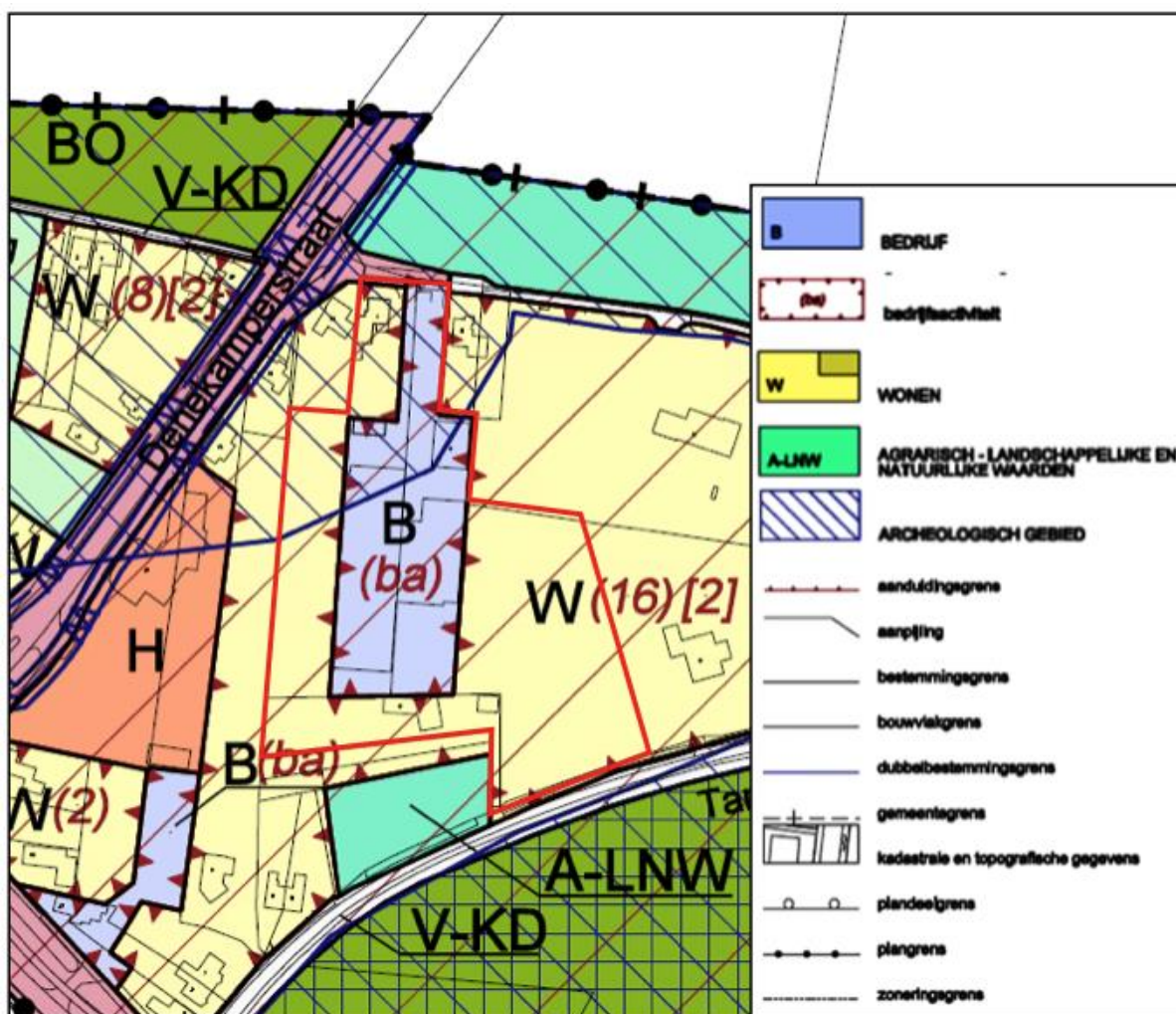
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2009.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'bedrijf' met een aanduiding 'bedrijfsactiviteit'. De overige gronden zijn voorzien van de bestemming 'wonen'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied wordt aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (Bron: Gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden die voor 'bedrijf' zijn aangewezen, zijn bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2 met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven, tuinen, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de aanduiding. Gelet op de aanduiding 'bedrijfsactiviteit' is op dit perceel Overesweg 6 specifiek een confectie/houtbewerkingsbedrijf toegestaan.

De gronden met de bestemming ‘wonen’ zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep. Het aantal woningen is ter plaatse niet begrensd.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van vijf nieuwe woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden zijn voorzien van een bedrijvenbestemming en woonbestemming die het bouwen van nieuwe woningen niet toelaten. 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

Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Oldenzaal. De Overesweg begrensd het plangebied aan de noordzijde, de Tankenbergstraat begrensd het plangebied aan de zuidzijde. Ten westen van het plangebied ligt de Denekamperstraat met de daaraan gesitueerde woonbebouwing en horecabebouwing te weten het restaurant Royal Plaza. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door enkele ruim opgezette woonerven, welke deels gesitueerd zijn aan de Overesweg en deels aan de Tankenbergstraat.

Zoals in de inleiding aangegeven zijn de twee bestaande woonpercelen Tankenbergstraat 17 en Overesweg 4 meegenomen in het plangebied omdat deze anders slechts deels binnen het plangebied zouden liggen. Ten behoeve van duidelijkheid in regelgeving ervoor gekozen deze percelen in het geheel mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.250 m². Binnen het plangebied is op dit moment nog de bebouwing van het voormalige bedrijf Overesweg 6 aanwezig. Het gaat om circa 2.695 m² aan bebouwing. De in- uitrit naar de Overesweg is verhard. De overige gronden aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn onverhard en bestaan uit weide en opgaande beplanting (bomen).

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin bovenstaande zichtbaar is.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bestaande situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste ontwikkeling.

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Oldenzaal. Het stadsrandgebied wordt ter plaatse begrensd door een viertal straten te weten de Denekamperstraat, de Overesweg, de Tankenbergstraat en de provinciale rondweg N342. De bouwontwikkeling heeft in de loop der tijd langs deze wegen plaatsgevonden met name langs de wegen in het westelijke plandeel. In het oostelijk deel zijn in zeventiger jaren vorige eeuw twee villa-achtige woonhuizen op twee grote percelen gebouwd. Op een binnenterrein is in de vijftiger jaren van de vorige eeuw de eerste bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Met uitzondering van de twee villa's en het horecabedrijf aan de Denekamperstraat is de woonbebouwing kleinschalig van aard met een redelijk ingetogen architectuur. Het bouwvolume bestaat voornamelijk uit een bouwlaag met kap, een enkel pand bestaat uit twee lagen met kap.

Na sloop van de bedrijfsbebouwing wordt een nieuw landelijk woonerfje gecreëerd. Qua bouwvolume wordt voor de nieuwbouwwoningen aangesloten op de geldende volumes voor het buitengebied dat wil zeggen 1.000 m³ inclusief aan en uitbouwen. Qua vormgeving wordt voor het nieuwe woonerf uitgegaan van een landelijk moderne woning. Voor de woning aan de Tankenbergstraat kan qua vormgeving voor de landelijk modern worden gekozen of voor een schuurwoning. Vanwege de landelijke ligging en uitstraling is er geen sprake van een gebouwde erfscheiding, maar een groene erfscheiding bijvoorbeeld in de vorm van een haag. De gebouwen worden vrij op de kavel gesitueerd met voor bijgebouwen een minimale afstand van 1 meter tot de perceelsgrens en voor hoofdgebouwen minimaal 3 meter.

Er worden vijf vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken op ruime kavels gerealiseerd. Eén van de woningen wordt direct gesitueerd aan de Tankenbergstraat. De andere vier woningen worden gesitueerd in het binnengebied gelegen tussen de bestaande erven aan de Overesweg, Denekamperstraat en Tankenbergstraat.

De woonerven worden ontsloten via een ontsluiting voor voetgangers en fietsen op de Overesweg (in noordelijke richting) en een ontsluiting voor autoverkeer op de Tankenbergerstraat (in zuidelijke richting). Het parkeren geschiedt op het eigen erf.

De bestaande bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden.

In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingstekening van de gewenste ontwikkeling opgenomen. Opgemerkt wordt dat dit nog geen definitieve inrichtingstekening betreft.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: FONS Architectuur en bouwregisseurs)

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld om samen met de bouwregels in het bestemmingsplan de gewenste ruimtelijke uitstraling te bereiken. Deze zijn via een beeldkwaliteitsparagraaf rechtstreeks gekoppeld aan de bouwregels van het plan. Hieronder worden de criteria benoemd.

Landelijk moderne woning

Massa en Vorm

- De landelijke woning heeft landelijk moderne bouwvorm met bescheiden uitstraling passend bij de streekeigen architectuur.
- De woning heeft een representatieve voorgevel, de gevel is ingetogen ingericht
- Het bouwvolume van de woning bestaat uit een één laag met kap met een maximale goothoogte van 4m tenzij uit architectonisch en esthetisch opzicht plaatselijk een hogere goothoogte gewenst is.

- Aanbouwen aan de woning zijn mogelijk mits deze ondergeschikt zijn
- Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen
- De hoofdvorm is eenvoudig met eventueel daaraan ondergeschikte delen
- De woning heeft een traditionele kapvorm en dient voorzien te zijn van een dakoverstek
- Bijgebouwen en toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en afgestemd op de architectuur

Materiaal- en kleurgebruik

- Traditionele materialen zoals baksteen, hout en keimwerk
- In alle gevels worden de dezelfde soort baksteen/gevelbekleding en/of keimwerk en kleur gebruikt
- Kleurgebruik natuurlijke tinten, geen felle kleuren, witte gevelvlakken zijn uitsluitend toestaan op het woonerf mits er sprake is van een op elkaar afstemde architectuur en kleurgebruik binnen het woonerf. Op de kavel aan de Tankenbergstraat zijn geen witte gevelvlakken toegestaan.
- De dakbedekking bestaat uit een pannendak van matte keramische dakpannen of uit een rieten afwerking. Voor de kavel aan de Tankenbergstraat is geen afwerking met riet toegestaan.

Erfafscheiding

Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag (bijvoorbeeld hagen van beuk, haagbeuk of veldesdoorn)

Erfverharding

Voor de inrit kan gekozen uit waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding.

Schuurwoning

Massa en Vorm

- De schuurwoning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een langwerpige hoofdvorm
- De kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d. en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw. De kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling)
- Er kan worden afgeweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten
- Gevels kunnen voor een groot deel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben.
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heft een robuuste uitstraling.

Materiaal en kleurgebruik

- Traditioneel materiaal gebruik zoals baksteen, hout en glas.
- De dakbedekking bestaat uit een mat pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiemateriaal.
- Kleurgebruik natuurlijke tinten, geen felle kleuren

Erfafscheiding

Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag (bijvoorbeeld hagen van beuk, haagbeuk of veldesdoorn)

Erfverharding

Voor de inrit kan gekozen uit waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding.

Inrichting openbaar gebied

Een landelijk erfuitstraling met een inrichting gericht op biodiversiteit en duurzaamheid. Als verharding van de erftoegangsweg wordt gekozen voor een waterdoorlatende gebakken klinker.

Voor het fietspad een waterdoorlatende gebakken klinker of een halfverharding. De toe te passen bomen en struiken zijn streekeigen. De bomen op het woonerf staan voor een deel op het gras met deels een onderbeplanting van struiken.

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.

Opgemerkt wordt dat bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de systematiek van recente partiele herzieningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

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;

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 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn onder meer regels ten aanzien van het aspect 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)

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden in het plangebied die een groene en openbare inrichting krijgen. Het betreft de groenvoorzieningen en de bermen. Op deze gronden zijn eveneens fiets- en voetpaden toegestaan en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Op de gronden mag een kleinschalig gebouw (maximaal 25 m²) ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Verder zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van lichtmasten, speelvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Via een omgevingsvergunning kan ten slotte worden toegestaan om parkeerplaatsen aan te leggen in de bestemming groen.

Tuin (Artikel 4)

De bestemming 'tuin' is toegekend aan de gronden van het gevel aan de Tankenbergstraat welke gelegen zijn voor de voorgeven van de woning en langs de erfgrans met het woonerf Tankenbergstraat 19. Op deze gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van een erker. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde bijvoorbeeld in de vorm van erfafscheidingen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op het verblijf van verkeer, parkeer- groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Gebouwen zijn enkel toegestaan ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen, waarbij de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen. De maximum bouwhoogte is 3 m. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 4m.

Wonen (Artikel 6)

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen deze bestemming mag gewoond worden al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Daarnaast is een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² toegestaan.

De woningen in het plangebied moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf die is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Binnen de aangegeven bouwvlakken mag maximaal 1 woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 1000 m³ inclusief aan- en uitbouwen. Verder geldend er regels voor de afstand tot de perceelgrens, bouw- en goothoogte en dakhelling.

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat de oppervlakte per woning mag niet meer dan 150 m² bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen is opgenomen dat de bouwhoogte hiervan vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

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.

4.1.1.1.2 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.

4.1.1.1.3 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 van die van 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).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden in totaal 5 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven. Wel dient de behoefte onderbouwd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.3.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met 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:

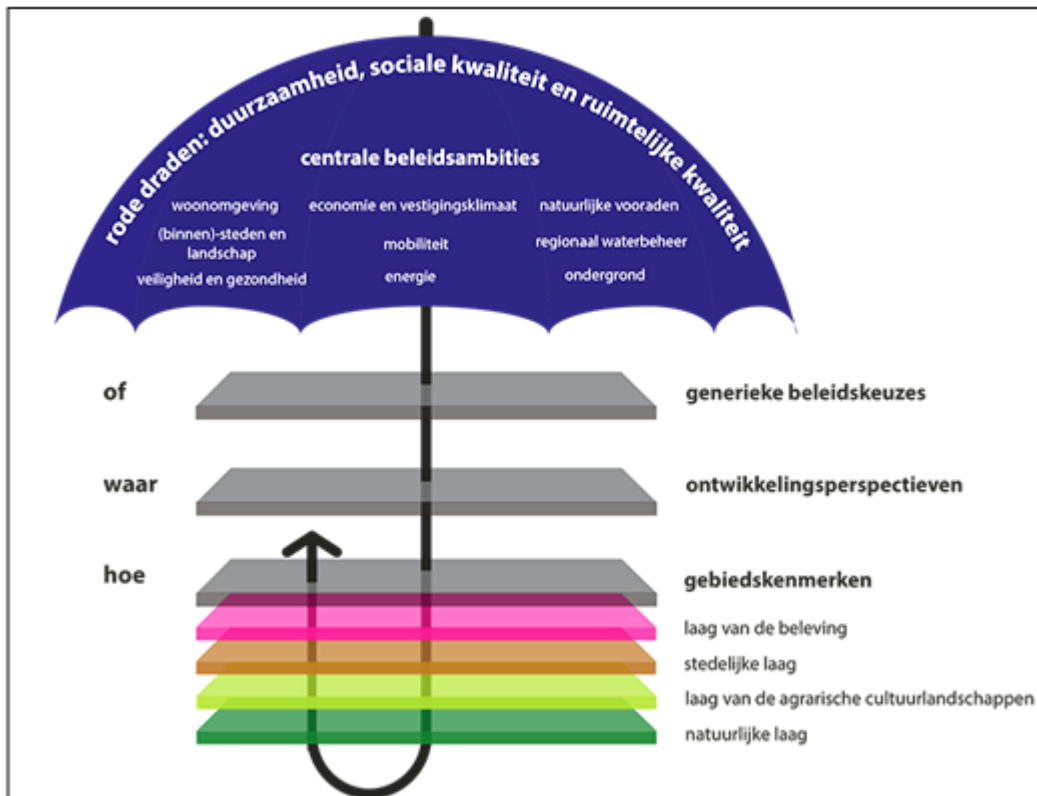
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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 beleidkeuzes 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 Gebiedskkenmerken (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 de artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. 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 verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *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;*
- *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

In voorliggend geval wordt een bestaande bedrijvenlocatie inclusief naastgelegen gronden met de bestemming wonen aan de rand van Oldenzaal herontwikkeld naar een woongebied met in totaal 5 woningen. Hiermee is sprake van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied, voor het plangebied is namelijk reeds sprake van bestemmingen die stedelijke functies (bedrijf en woningen) toelaten.

De hoeveelheid bebouwing/verharding wordt ten opzichte van de bestaande situatie qua oppervlakte verminderd. Er wordt 2.695 m² bebouwing gesloopt en er komen maximaal 5 woningen met bijbehorende bouwwerken terug (circa 250 m² per woonerf). Het nieuwe woongebied krijgt een groene setting, waarbij bestaande bomen in het gebied behouden blijven. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *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.*
2. *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.*

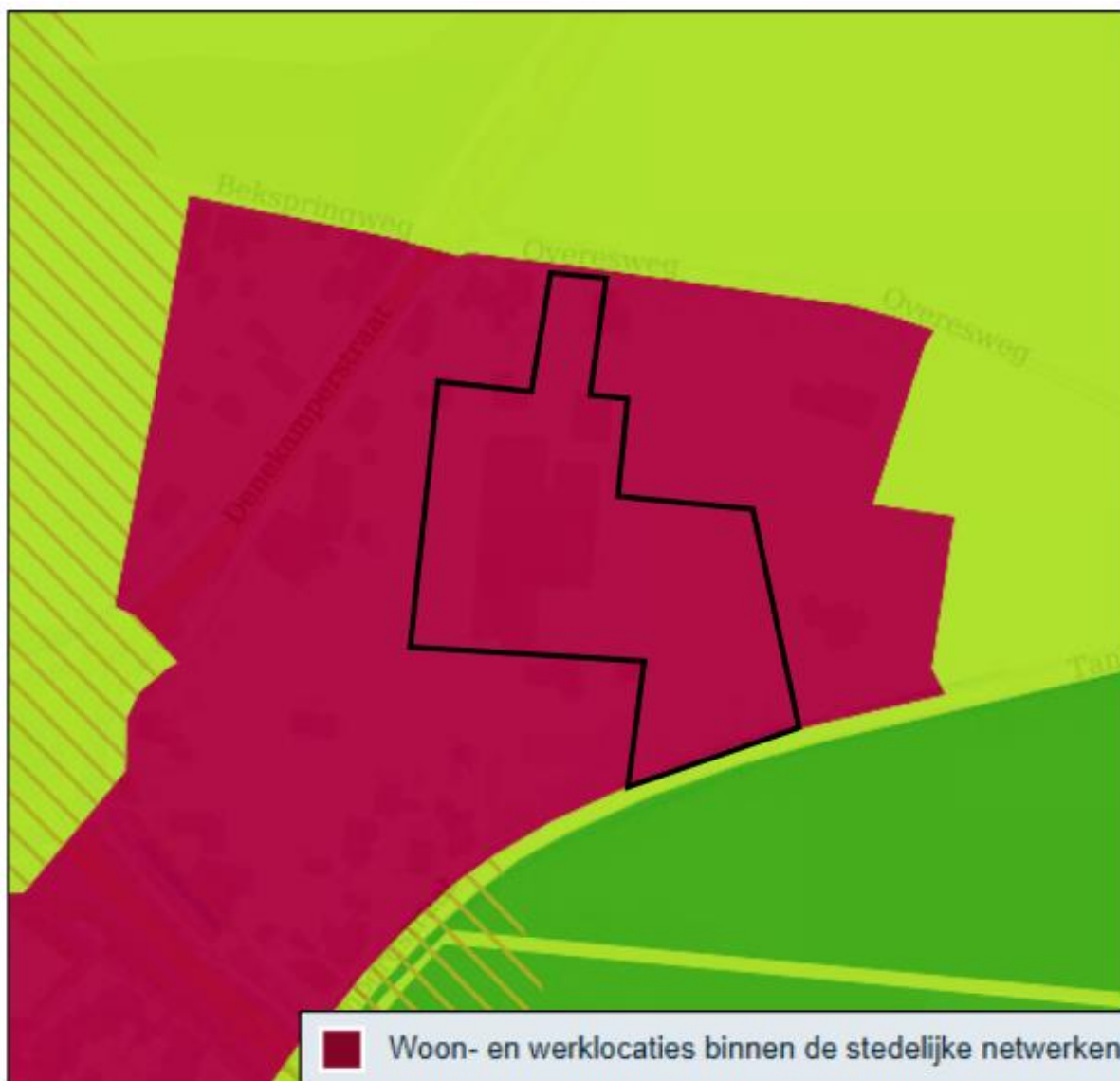
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen herontwikkeling worden in totaal 5 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Oldenzaal. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.3. van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk’. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In dit geval wordt een bestaande bedrijvenlocatie herontwikkeld naar woningbouw. Het voornemen voorziet in een duurzaam toekomstperspectief voor de locatie die passend is in de omgeving waar zich reeds voornamelijk woonfuncties bevinden. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

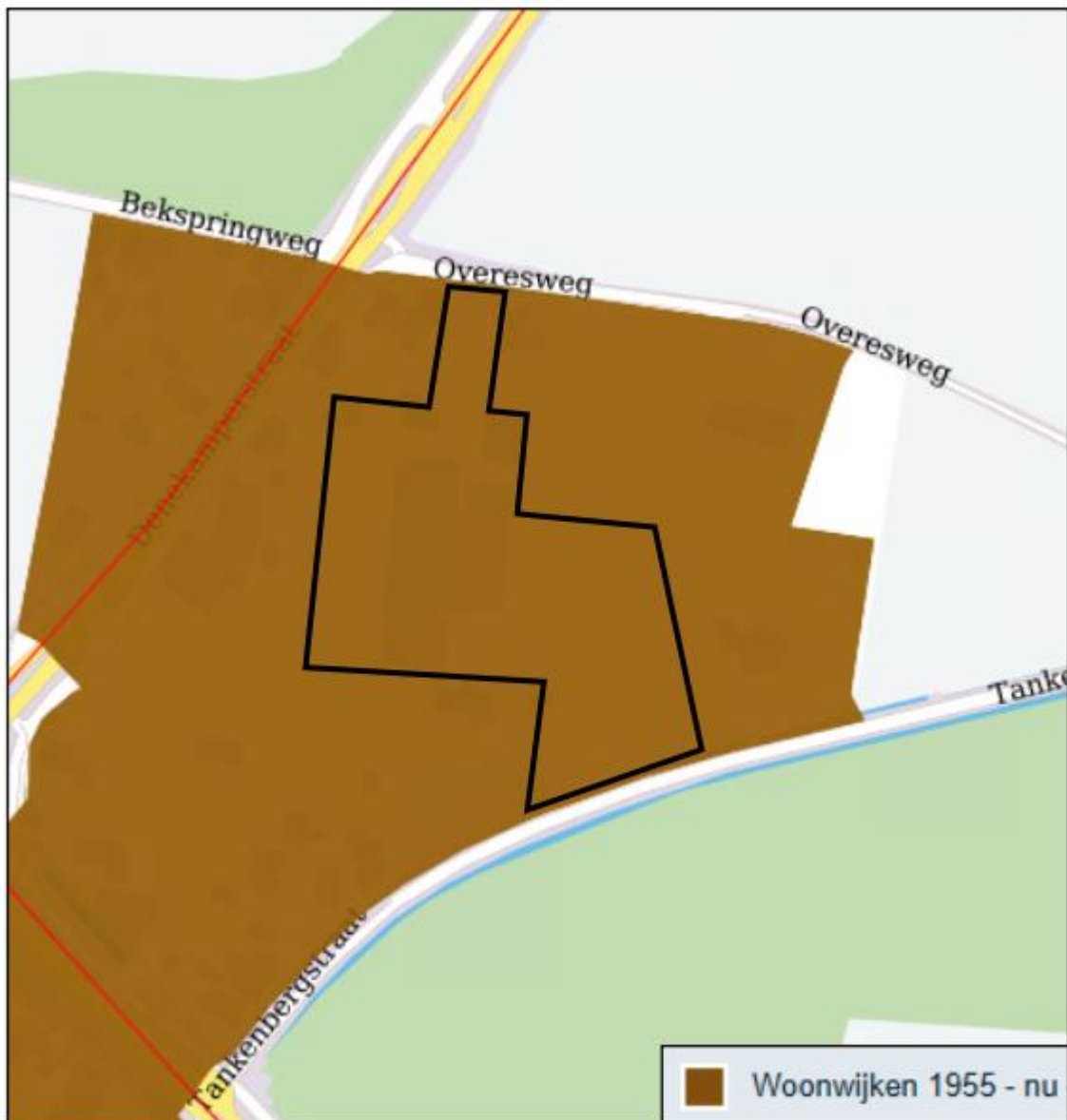
Hoe - gebiedskenmerken

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 “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten, omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

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 ligt in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in afbeelding 5.3 weergegeven.



Afbeelding 5.3 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”

In voorliggend geval is binnen het plangebied niet zozeer sprake van een planmatig opgezette uitbreidingswijk van Oldenzaal. De locatie kenmerkt zich als bebouwing langs dorpsuitlopers. De ontwikkeling voegt zich wat betreft maat en vormgeving goed in de omgeving, waarin zich reeds ruimte woonerven bevinden. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en dus passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

5.1.2.4 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.

Er is sprake van een voorlopig nog doorzettende trend van afnemende woningbezetting en een toenemende permanente vervangingsbehoefte. Het feit dat de bouwambitie in Oldenzaal, maar ook in Twente, de woningbehoefte overstijgt, vraagt om duidelijke keuzes en regionale afstemming. Met de nu beschikbare gegevens, ten aanzien van de toekomstige inwonersaantallen, verdienen binnenstedelijke locaties de voorkeur boven uitleglocaties. Als gevolg van de afnemende behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad moet er zorgvuldig worden omgegaan met het schaarser wordende nieuwbouwprogramma. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker om in de woningbehoefte te voorzien. Daarbij moet de, in het regionale woningmarktonderzoek geconstateerde, beperkte behoefte aan goedkope koopwoningen voor starters en de grote belangstelling onder senioren voor nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) worden betrokken.

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

De voorliggende herontwikkeling voorziet in een prettig en groen woongebied met vijf vrijstaande woningen aan de rand van Oldenzaal. Met het plan wordt dan ook in voorzien in de woningbehoefte. Voorliggend plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van herstructurering. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied.

Ruimtelijk gezien is de inzet onder andere een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door vrijstaande woningen te bouwen wordt voorzien in een specifieke woningbehoefte die ook de doorstroming elders in de stad kan bevorderen. 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.

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van belang.

Oldenzaal kent woonwijken met een onderscheidend karakter. Belangrijk is dat de kwaliteit van de wijken op orde blijft en dat bewoners zich betrokken voelen bij hun eigen woonomgeving. Door de wijken groener te maken, de verbinding met het omringende landschap te maken of betere fietsverbindingen aan te leggen krijgen de wijken een andere uitstraling en zijn beter verbonden met elkaar en de stad.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Het plangebied ligt aan de oostrand van Oldenzaal. Door de herontwikkeling komt er in het gebied minder bebouwing en verharding terug en wordt een groene en ruim opgezette woonomgeving gecreëerd die goed aansluit op de reeds aanwezige omliggende woonerven aan de dorpsuitlopers van Oldenzaal.

De ontwikkeling gaat goed op in de ruimtelijke- en functioneel structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Oldenzaal zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3.3 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

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.

Stedelijke vernieuwing

Bij stedelijke vernieuwing gaat het om transformatie (functieverandering) en herstructurering. Oldenzaal kent veel transformatielocaties die in handen zijn van particuliere ontwikkelaars en particulieren. De gemeente verleidt de ontwikkelaars op de locaties woningbouw te realiseren die aansluiten bij de Oldenzaalse vraag. De herontwikkeling van kleinere locaties zijn noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezen).

Programmeren

De gemeente Oldenzaal heeft in januari 2021 de nieuwe strategische woningbouwprogrammering 2020-2030 vastgesteld. In de programmering wordt de ambitie uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

In regionaal/provinciaal verband wordt de ambitie uitgesproken om ten behoeve van de regionale behoefte 400 woningen extra woningen in Oldenzaal te realiseren. Bij honorering van deze extra woningen zal medio 2021 een heroverweging van de Graven Es gebied 10 nodig zijn en een kwalitatieve onderbouwing.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en Strategische woonprogrammering 2020-2030

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt een zogenaamde rotte kies verwijderd. Het herstructureren van een binnenstedelijke locatie sluit uitstekend aan bij het beleid om met name in te zetten op inbreidingslocaties. Het bestemmingsplan voorziet in vijf grondgebonden vrijstaande woningen. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Hiermee is het project in overeenstemming met de hiervoor genoemde speerpunten zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie en het onlangs vastgestelde strategische woningbouwprogramma.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de Woonvisie en woningbouwprogramma neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

5.1.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Oldenzaal.

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 industriellawaai. 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.1.2 *Situatie plangebied*

In dit geval worden vijf nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd binnen het plangebied. Daarom worden de aspecten rail-, industrie- en wegverkeers- en luchtvaartlawaai hierna behandeld. Wat betreft de invloed van het bedrijf op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5, waar nader op het aspect milieuzonering wordt ingegaan.

Wegverkeerslawaai

Vanwege ligging van het plangebied nabij de Denekamperstraat (N735) en Bentheimerstraat (N342) is door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de te realiseren woningen de geluidsbelasting inclusief reductie maximaal 46 dB bedraagt als gevolg van de N735 – Bentheimerstraat. Hiermee wordt voor de N735 – Bentheimerstraat aan de voorkeurswaarde voldaan. Voor de woningen 1 en 2 bedraagt de geluidbelasting inclusief reductie als gevolg van de N342 – Denekamperstraat maximaal 52 dB. Voor de overige woningen bedraagt de geluidbelasting inclusief reductie als gevolg van de N342 – Denekamperstraat maximaal 48 dB. Wat betreft de woning 1 en 2 wordt hiermee niet aan de voorkeurswaarde voldaan. Er wordt wel aan de maximaal toegestane waarde van 63 dB voldaan.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er kan dan ook een hogere waarde LDEN van 52 dB (woning 1) en 50 dB (woning 2) worden aangevraagd met betrekking tot de N342 – Denekamperstraat. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 24 dB wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Aspect railverkeerslawaai is daarom niet relevant.

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.

Luchtvaartlawaai

Rond Vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidszone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twenthe. Inmiddels is duidelijk dat Vliegveld Twente geen militaire vliegbasis meer zal zijn en de bijbehorende geluidszone is dan ook niet meer actueel. Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag buiten de 56 dB(A)-contour:

1. niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
2. bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaargeluid;
3. bij toepassing van bovenstaande de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen den de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Hiermee geeft B&W aan bouwplannen buiten de 56 dB(A)-contour niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de nieuwe geluidcontour.

De geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied (woningen) zijn gelegen buiten de 56 dB contour conform het luchthavenbesluit. Het aspect vliegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.2.1.3 Conclusie

Er dient gelijk tijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een hogere waarde te worden vastgesteld. Voor woning 1 betreft dit een hogere waarde LDEN van 52 dB (woning 1) en voor woning 2 50 dB met betrekking tot de N342 – Denekamperstraat. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 24 dB wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

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.

5.2.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen/terreindelen Overesweg 6 en Denekamperstraat 80/Tankenbergsstraat. Hieronder worden de onderzoekresultaten van beide onderzoeken besproken. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten Overesweg 6

De bovengrond BG I, BG II en het grondwater zijn licht verontreinigd. De bovengrond BG III, BG-PFAS en de ondergrond OG I en OG II zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. De mengmonsters van de fijne fractie zijn niet asbesthoudend of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

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

Onderzoeksresultaten Denekamperweg 80/Tankenbergsstraat

De bovengrond BG I en het grondwater in peilbuis 22 zijn licht verontreinigd. In peilbuis 21 is tijdens de monsternamen geen grondwater aangetroffen (het grondwater onderzoek in peilbuis 21 is komen te vervallen). De bovengrond BG II en de ondergrond OG I en OG II zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

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

5.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 luchtkwaliteit 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

In voorliggend geval worden 5 nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfsfunctie wordt opgeheven. Per saldo is geen of hooguit een zeer geringe toename van verkeersgeneratie te verwachten. Het plan zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. De woningen worden verder niet aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

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 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- 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;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van 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 een omgeving waarin zich voornamelijk woonfuncties bevinden. Ten westen van het plangebied aan de Denekamperweg 72 bevindt zich een horecafunctie (restaurant) met bijbehorende parkeergelegenheid. Ondanks de aanwezigheid van deze functie is in voorliggend geval uitgegaan van een 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

Algemeen

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.

Zoals hiervoor reeds aangeven ligt ten westen van het plangebied een horecafunctie in de vorm van een restaurant met bijbehorende parkeergelegenheid. Een restaurant wordt in VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gekwalificeerd als een categorie 1 inrichting met in een omgevingstype 'rustige woonwijk' een grootste richtafstand van 10 meter voor mogelijke geluidshinder.

De afstand tussen het plangebied en de horecafunctie (bestemming tot bestemming) is ruim 16 meter en daarmee voldoende.

Ten zuiden van het plangebied aan de Tankenbergstraat 1 is tevens een bedrijfsfunctie aanwezig. Het betreft hier een aannemersbedrijf die volgens het bestemmingsplan maximaal van milieucategorie 2 mag zijn. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' hebben categorie 2 functies gelegen in een rustige woonwijk een grootste richtafstand van maximaal 30 meter voor eventuele geluidshinder. De daadwerkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming en het plangebied bedraagt circa 35 meter. De richtafstand wordt daarmee gehaald.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. Verder worden de gebruiksmogelijkheden van de horeca- en bedrijfsbestemming door dit bestemmingsplan niet beperkt.

5.2.5.4 Conclusie

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

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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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 Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. 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 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) 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.

5.3.1.5 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 14 december 2020 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2021-2025 (GRP) vastgesteld. In het GRP zijn de doelen, functionele eisen en maatstaven met betrekking tot de riolering in de gehele gemeente gegeven. Het GRP heeft primair tot doel het gemeentelijk beleid weer te geven ten aanzien van de zorgplichten van de gemeente op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is het de juridische grondslag voor de rioolheffing.

De gemeente wil wateroverlast voorkomen. Van wateroverlast is sprake indien:

*De gemeente Oldenzaal spreekt van **regen- of afvalwateroverlast** indien:*

- Puur afvalwater (als gevolg van een storing of calamiteit) op straat staat en/of huizen of gebouwen instroomt;
- Afvalwater afkomstig uit een gemengd rioelstelsel langer dan **2 uur** op straat staat én dit stinkt en/of er toiletpapier en andere (visueel waar te nemen) verontreinigingen in aanwezig zijn (volksgezondheidsrisico);
- Water via de straat huizen of gebouwen instroomt;
- Afvalwater overloopt uit toiletten op beganegrondniveau;
- Water verkeersaders en doorgaande (ontsluitings)wegen gedurende meer dan twee uur blokkeert;
- Water langer dan **2 uur** hinder oplevert voor het verkeer (gemotoriseerd, fietsers en voetgangers);
- (afval)Water langer dan 2 uur in een tuin staat en dit water afkomstig is uit het rioelsysteem.

Voorkomen kan niet in alle (extreme) gevallen gegarandeerd worden. De gemeente heeft zich daarom de norm opgelegd dat bij Bui08 (een theoretische bui die gemiddeld eens in de 2 jaar voorkomt waarbij 20 mm

neerslag in 1 uur valt) slechts in beperkte mate water op straat voor mag omen en dat er bij deze bui geen sprake mag zijn van water overlast.

Ten aanzien van het hemelwaterbeleid bij nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- bij nieuwbouw moet de ontwikkelaar/ eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan door middel van infiltratie- of retentievoorzieningen;
- de bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben.
- dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop, waarbij de berging betrokken wordt op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 40 mm berging in openbaar gebied (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 weer geheel beschikbaar is;
 - In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening à € 780,-- per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.

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

Voor de ontwikkeling is door Geofoxx een waterhuishoudkundig plan inclusief geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten en de uitkomst van de uitgevoerde digitale watertoets.

Resultaten

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater over het maaiveld te laten afstromen naar wadi's. Tevens is vanuit de wadi een overstort aanwezig naar een krattensysteem. De onderlinge wadi's zijn met elkaar verbonden middels een IT-riool. De planontwikkeling voorziet niet in een extra belasting van de waterkwaliteit.

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 1050 m² verharding aanwezig. In lijn met de beringseis (60 mm) is binnen het plangebied 64 m³ bergingscapaciteit beschikbaar. Opgemerkt dient te worden dat grondverbetering wordt aanbevolen teneinde de infiltratiecapaciteit te verhogen.

Voor de verhardingen op particulier terrein dienen de bewoners eveneens 60 mm/m² te realiseren. Hierdoor vindt geen afwenteling plaats op het omliggende watersysteem. In extreme gevallen kan overstort plaatsvinden op de sloot langs de Tankenbergstraat.

In tabel 6.1 van de rapportage zijn de bouwhoogten opgenomen. Aanbevolen wordt om maatregelen te nemen teneinde versleping van de (onder)grond bij de bouwwerkzaamheden tegen te gaan.

Watertoets

Om vast te stellen welke waterbelangen spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de watertoets moet worden gevolgd, is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies, met een geldigheid van 1 jaar. De aanvraag is bijgevoegd in bijlage 4 van het rapport.

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 relictten 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 voorliggend geval geldt voor de locatie een hoge archeologische verwachting, daarom is door Laagland Archeologie een bureau- en inventariseren veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen. Bepalend voor de archeologische verwachting is de aanwezigheid van dekzand waarin zich een podzolbodem heeft ontwikkeld.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het 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.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het westelijke deel van het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. In het oostelijke deel is een deels intact plaggendeek aangetroffen. De natuurlijke bodem in het gehele plangebied bestaat in de meeste gevallen uit gestuwde afzettingen. In één boring is een laagje dekzand (C-horizont) van 20 cm gezien. De gestuwde afzettingen zorgden waarschijnlijk periodiek voor wateroverlast, omdat regenwater meestal slecht kan wegzakken in de compacte lemige en kleiige zandlagen. Het terrein was daarom waarschijnlijk weinig aantrekkelijk voor bewoning. De kans dat het gebied archeologische resten bevat wordt daarom laag geacht.

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 voor het aspect archeologie. De gemeente Oldenzaal hierin vertegenwoordigd door haar deskundige heeft aangegeven akkoord te gaan met de onderzoeksresultaten.

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

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke bebouwing aanwezig. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten (bijv. ontnemen zichtlijnen) op omliggende monumenten en karakteristieke bebouwing.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en het plangebied kan worden vrijgegeven voor het aspect archeologie. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op de 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 ‘landgoederen Oldenzaal’ ligt op circa 425 meter afstand. Om na te gaan wat de gevolgen van de

voorgenomen ontwikkeling zijn, is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De bijbehorende rapportage is als bijlage 6 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 1 van de rapportage). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (zie bijlage 3 uit de rapportage). Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hierdoor is geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekening wordt verwezen naar bijlage 4 van de rapportage.

Voor de gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van de rapportage. Er is voor de gebruiksfase geen sprake van stikstofdepositie met 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. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 10 meter afstand ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Tankenbergstraat. Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden buiten het plangebied hebben, zoals het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

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. Natuurbank Overijssel heeft een 'Quicksan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er verschillende vogelsoorten. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogels, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast. Omdat bezette vogelnesten beschermd zijn, dient bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten. De werkzaamheden moeten hierop worden afgestemd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied. Wel dienen de werkzaamheden te worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels.

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 is gelegen op circa 425 meter 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.

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 verkeergeneratie 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 parkeernormennota is een kaart met de gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied ligt in het gebied ‘Buitengebied’.

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. In de praktijk is dit echter lastig te hanteren. Om toch duidelijkheid te verschaffen acht de gemeente Oldenzaal het redelijk om er standaard van uit te gaan dat er bij woningen van het type 'halfvrijstaand' of 'vrijstaand' één auto op de oprit geparkeerd kan worden.

5.7.3 Uitgangspunten

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied in het gebiedstype 'Buitengebied'.

Op basis van de Nota parkeernormen geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) per vrijstaande woning.

Voor de verkeersgeneratie geldt op basis van de CROW publicatie 'Toekomstig parkeren' een kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande woning per weekdagemaal.

5.7.4 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval worden 5 vrijstaande woningen gebouwd. Dit resulteert op basis van het bovenstaande tot een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen (5 x 2,4).

Zoals in paragraaf 2.2.1 reeds vermeld parkeren de toekomstige bewoners van de vrijstaande woningen op eigen erf (oprit). Daarnaast worden in het openbaar gebied enkele parkeerplaatsen voorzien voor het bezoekers parkeren. In de regels van het bestemmingsplan is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid juridisch geborgd.

5.7.5 Berekening verkeersgeneratie

De vijf vrijstaande woningen zorgen voor een verkeersgeneratie van 41 verkeersbewegingen per weekdagemaal (5 x 8,2). Ten opzichte van huidige situatie (bedrijfsbestemming met circa 2.695 m² aan bebouwing) neemt de verkeersgeneratie niet toe, maar juist af. Uitgaande van een houtbewerkingsbedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief) is er sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld circa 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In voorliggend geval komt dit uit op 26,95 x 10 is 269,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Verder wordt opgemerkt dat het plangebied zowel richting de Overesweg als Tankenbergstraat wordt ontsloten. Deze wegen kunnen de geringe verkeersgeneratie eenvoudig verwerken.

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.

In het voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

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.

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 naar de provincie Overijssel toegestuurd voor vooroverleg. De resultaten hiervan worden t.z.t. in deze paragraaf verwerkt.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

6.3 Omgevingstraject

Voor de ontwikkeling is een participatieproces met direct aangrenzende belanghebbenden doorlopen. Uit dit proces is naar voren gekomen dat omwonenden positief gestemd zijn over de ontwikkeling van het gebied, waarbij het oude gebouw dat reeds jaren leeg staat, plaats zal maken voor kleinschalige woningbouw. In bijlage 9 van deze toelichting is het volledige participatieverslag opgenomen.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen naar voren gekomen. Een van deze zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Ter plaatse van het woonerf Overesweg 4 zijn de bestemming ‘Groen’ en ‘Verkeer’ aangepast naar de bestemming ‘Tuin’. Voor een volledige toelichting op de ingediende zienswijzen, de beantwoording hiervan en besluitvorming hierover wordt verwezen naar het bij dit bestemmingsplan behorende raadsbesluit. Deze is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Overesweg 6

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Denekamperwe 80/Tankenbergsstraat

Bijlage 4: Waterhuishoudkundig plan incl. watertoetsresultaat

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: AERIUS berekening

Bijlage 7: Quickscan natuurwaarden

Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 9: Participatieverslag

Bijlage 10: Getekend raadsbesluit/zienswijzennota