

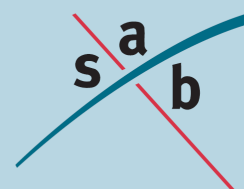
Ruimtelijke onderbouwing

Stadsbleek, fase 2

Gemeente Oldenzaal

Datum: 15 november 2016

Projectnummer: 160188



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige situatie besluitgebied	7
2.3	Toekomstige situatie besluitgebied	10
3	Beleidskader	12
3.1	Nationaal	12
3.2	Provinciaal	14
3.3	Regionaal	17
3.4	Gemeentelijk	18
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Verkeer en parkeren	26
4.8	Water	27
4.9	Flora en fauna	29
4.10	Archeologie en Cultuurhistorie	29
5	Haalbaarheid	32
5.1	Economisch	32
5.2	Maatschappelijk	32

Bijlagen

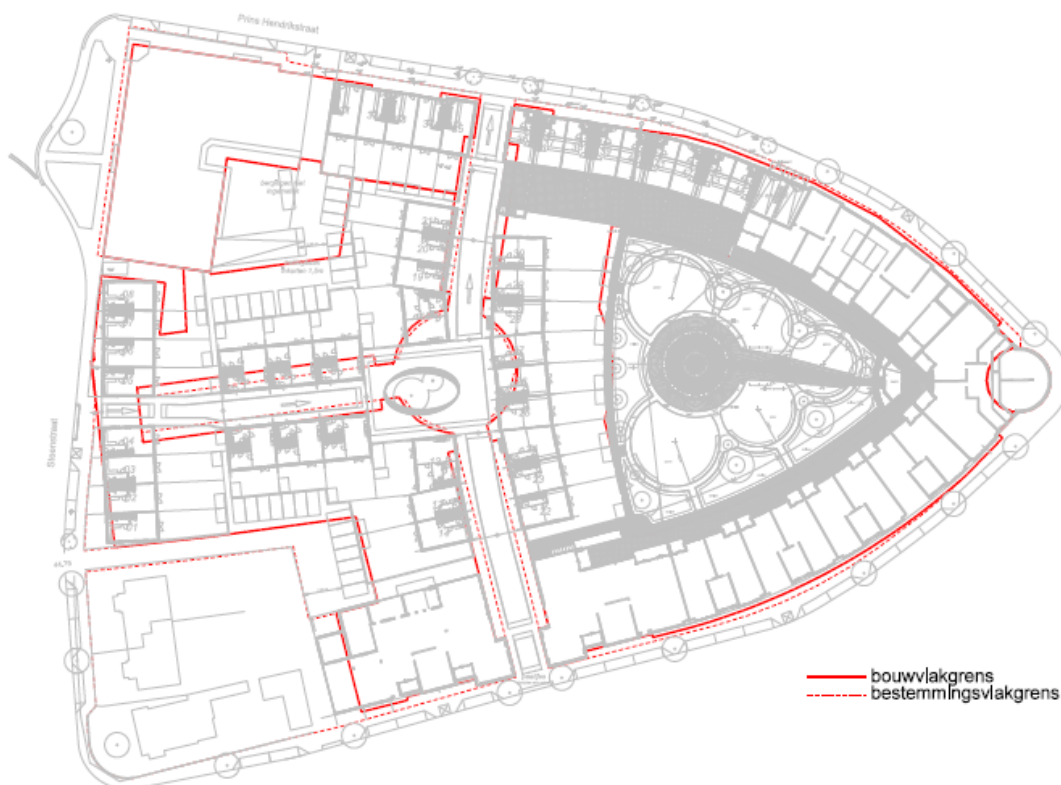
Kaart besluitgebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de binnenstedelijke herstructurering op de voormalige gasfabriek locatie, genaamd Stadsbleek, is het bestemmingsplan 'Stadsbleek' vastgesteld. In dit vastgestelde plan waren circa 35 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen op de plaats van Villa Reef en 140 appartementen beoogd. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is een deel van de inbreidingslocatie gerealiseerd. Door de crisis is het overige deel van het plan Stadsbleek nog niet verder ontwikkeld en ligt het terrein tot op heden braak. De vraag naar woningen neemt inmiddels weer toe, maar de woningmarkt is inmiddels ook veranderd en vraagt om andere typen woningen dan waarin het geldende bestemmingsplan voorziet.

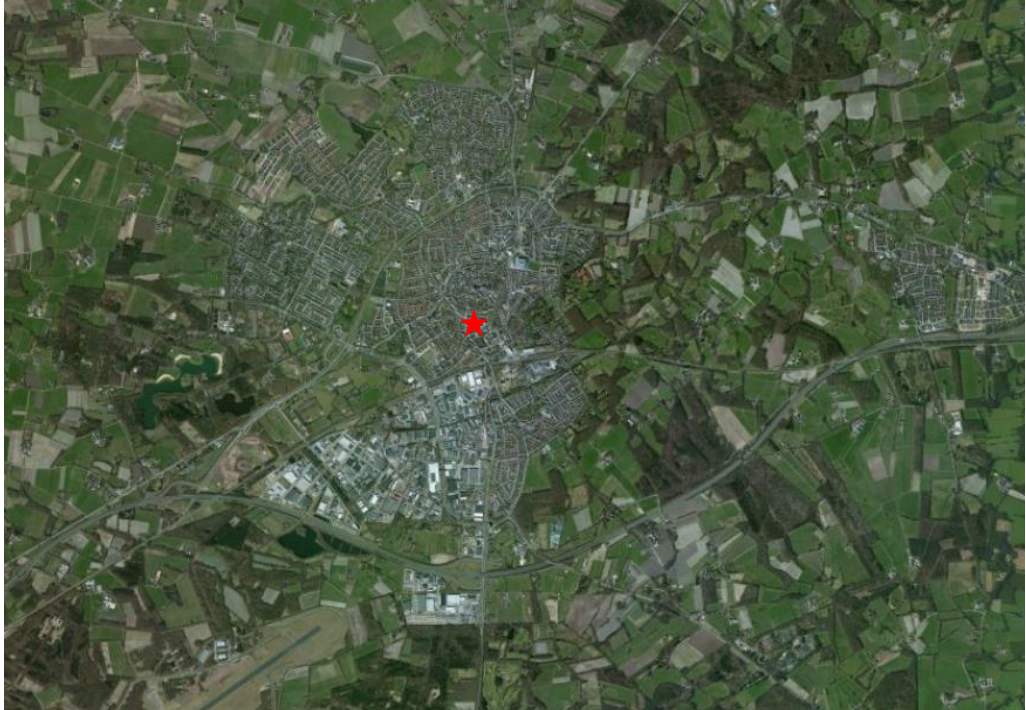
Het nieuwe woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 44 woningen en voldoet grotendeels aan het geldende planologische regime. Woningaantallen, bouwhoogtes en bouwlagen bijvoorbeeld zijn met het vigerende bestemmingsplan in overeenstemming. Wel is een aantal van de nieuw te bouwen woningen voor een klein gedeelte buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en/of de bestemmings(vlak)grens geprojecteerd. Op de hierbij gevoegde kaart zijn de overschrijdingen van het bouwvlak en/of bestemmings(vlak)grens ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan aangegeven. Omdat het bouwvlak en/of de bestemmings(vlak)grens overschreden wordt, is, om het bouwplan te kunnen realiseren, behalve een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', ook een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik nodig als bedoeld in art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.



Situering bouwplan ten opzichte van geldend planologisch kader bron: gemeente Oldenzaal

1.2 Besluitgebied

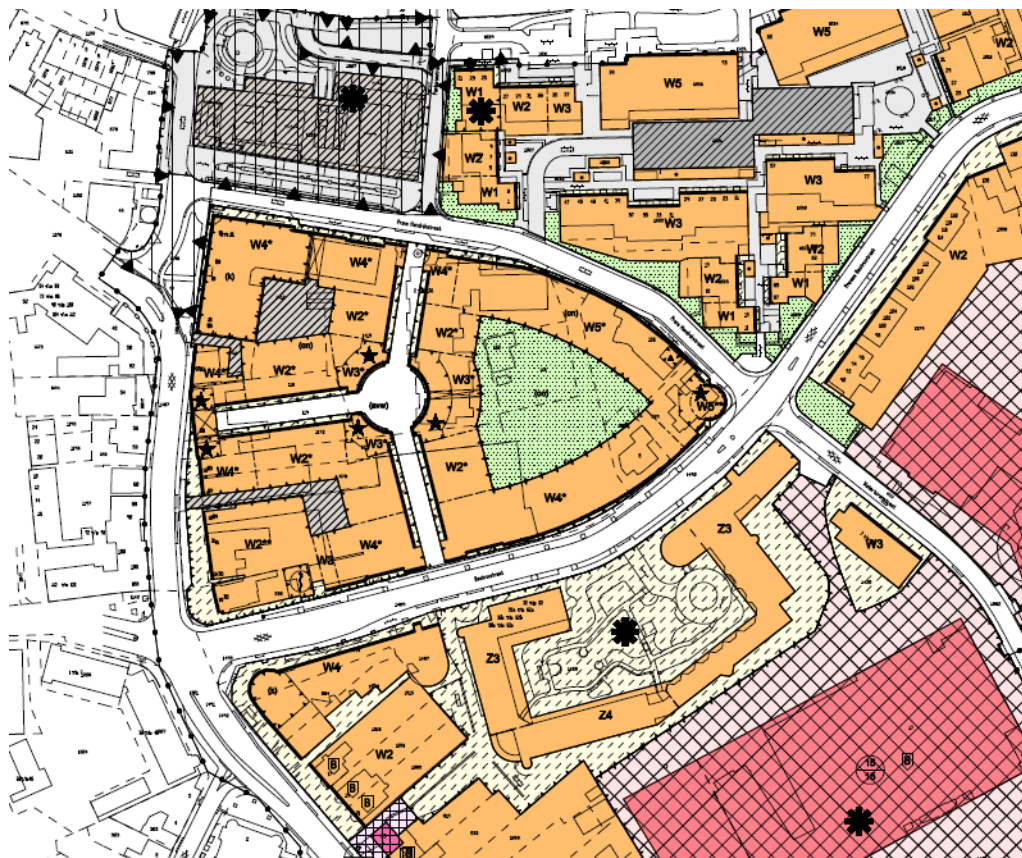
Het besluitgebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, grenst aan het oude centrum van Oldenzaal. Het betreft het nog braakliggende gebied van de ontwikkelingslocatie Stadsbleek in Oldenzaal dat wordt omsloten door de Prins Hendrikstraat aan de noordzijde, de woningen aan de Beatrixstraat aan de zuidzijde en de Steenstraat aan de westzijde. Navolgende afbeelding toont de globale ligging van het besluitgebied binnen de kern Oldenzaal.



Globale ligging besluitgebied (rode ster) binnen de kern Oldenzaal

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan 'De Klei Esch'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 december 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2003 en onherroepelijk geworden op 23 juni 2009. Voor het besluitgebied gelden momenteel de enkelbestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeersgebied' en 'Parkeerterrein'. Binnen de bestemming is een onderscheid gemaakt in bestemmingscategorieën. Voor de woningen zijn vier bestemmingscategorieën opgenomen: woningen in maximaal 2 bouwlagen (W2 en W2*), woningen in maximaal 3 bouwlagen (W3), woningen in maximaal 4 bouwlagen (W4) en woningen in maximaal 5 bouwlagen (W5 en W5*). Daarnaast zijn binnen bepaalde bouwwerken commerciële ruimten toegestaan.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan De Klei Esch

Het nieuwe woningbouwprogramma past, vanwege een geringe overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak, niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op basis van de Wabo afgeweken van het geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied, omsloten door de Steenstraat, de Prins Hendrikstraat en de Beatrixstraat, ligt van oudsher buiten de middeleeuwse stedelijke omwalling van de stad Oldenzaal.

De Steenstraat is daarbij de oudste straat en hoofdweg in de noord-zuidverbinding door de stad. Deze straat komt op de oudste kaart van Oldenzaal, de kaart van Jacob Van Deventer uit circa 1570, reeds voor. De Prins Hendrikstraat, oorspronkelijk een deel van het voetpad rondom de omwalling uit de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648), is na de middeleeuwen verworpen tot een straat. De Beatrixstraat is een doorsnijding van het gebied uit begin jaren '50 van de vorige eeuw, waarbij ook het tracé van de Prins Hendrikstraat enigermate is verlegd.

Het grondgebied ligt gedeeltelijk in De Klei Esch en gedeeltelijk in De Rozen Gaarden. De naam De Klei Esch geeft de structuur van de ondergrond weer. De Rozen Gaarden lag aan de oostzijde van de zuidelijke toegangsweg tot de stad en schiet in de oudste stadsomwalling nabij de Steenpoort. De naam Rozen Gaarden kan duiden op een pré-christelijke begraafplaats. In de 7e eeuw na Christus ligt De Rozengarden om en nabij het H. Geest Gasthuis.

In de Tachtigjarige Oorlog werden nieuwe wapens (kanonnen) ingezet en de stadsmuren waren daartegen niet opgewassen. De hoge dikke stadsmuren waren achterhaald en er werden tegen het einde van de 16e eeuw, ook in Oldenzaal, verdedigingswerken aangelegd, voorzien van 9 bastions met een brede buitengracht naar het oud-Nederlandse stelsel (aarden wallen), om het Spaanse offensief tegen te gaan. Het bastion de “duyvelsköcken (duivelskeuken)” lag in bovengenoemd besluitgebied.

Een van de drie Oldenzaalse stadsbleken lag binnen het besluitgebied en werd de “Steen-poortenbleijke” genoemd. Deze bleek bestond uit twee bleekvijvers met bleekwachtershuisje.

Er bestond in de 17e eeuw nog geen bleekmiddel om de stoffen wit te maken. Derhalve werden stoffen of garens uitgespreid op zogenaamde bleekvelden; grasveldjes bij het water, waarop de textiel enige tijd werd gelegd. Voortdurend nat houden met schoon water uit de bleekvijvers en de zon scheen goed, dan werd het linnen helder wit. De bleekwachter hield toezicht. Toen de chemische bleekmiddelen kwamen, waren de bleekvelden alleen nog in gebruik bij kleine weverijen en voor huishoudwasjes. De naam “stadsbleek” voor het besluitgebied herinnert nog aan het bleekveld van vroeger.

De industriële ontwikkeling in het gebied bestond in eerste instantie uit de vestiging in 1865 van een particuliere gasfabriek door de firma Philippeau & Co. De gasfabriek leverde in 1865 voornamelijk gas voor de openbare verlichting, bestaande uit veertig gaslantaarns, in Oldenzaal. Met de opheffing in 1908 van deze fabriek bouwde de gemeente een nieuwe gasfabriek op een terrein “Over het Spoor”.

Wegenbouwbedrijf Reef vestigde zich in 1903 aan de Steenstraat met een bouwbedrijf en later een wegenbouwbedrijf. Deze vestiging werd gedeeltelijk in 1978 en in 2003 geheel vanuit de binnenstad verplaatst naar het industrieterrein Het Hazewinkel.

In 1905 bouwde molenaar A.D. Oldenboom een graanmalerij aan de Prossinkhofweg (thans Prins Hendrikstraat). In 1919 werd deze malerij overgenomen door K. & W. Van der Lied. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd de activiteit opgeheven. Naast deze genoemde bedrijven waren in het besluitgebied in de vorige eeuw ook nog enige kleine bedrijven gevestigd, waaronder een zadelmakerij en een timmerwerkplaats.

Begin 20e eeuw werd de eerste woningbouw buiten de omwalling in de vorm van lintbebouwing langs de Steenstraat gerealiseerd. De woningen, waaronder enkele ook met winkels en kantoren, staan nu nog in de oorspronkelijke staat danwel verbouwd langs de oostzijde van de Steenstraat. Zowel aan de Prins Hendrikstraat als aan de Steenstraat zijn de laatste decennia woongebouwen ontstaan welke in het besluitgebied worden ingepast. In 2009 is een deel van woningbouwprogramma van het bestemmingsplan Stadsbleek gerealiseerd. Het overige deel (huidige besluitgebied) is tot op heden nog braakliggend.

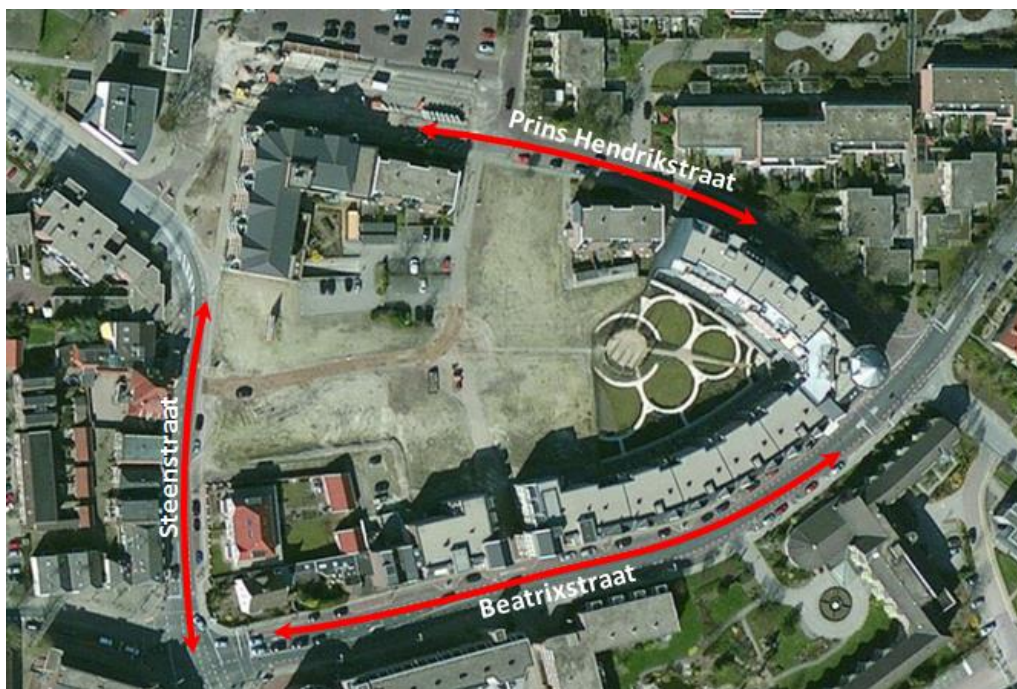
2.2 Huidige situatie besluitgebied

Uit de bestaande ruimtelijke situatie in Oldenzaal valt af te lezen dat de ontwikkeling planmatig en met bijzondere zorg voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden heeft plaatsgevonden en nog steeds plaatsvindt.

Tot het eind van de 19de eeuw werden de contouren van Oldenzaal bepaald door de kenmerkende, vrijwel ronde vorm van de voormalige verdedigingswerken. Daarna leidde verdere groei tot uitbreiding van de bebouwing langs de uitvalswegen, waaraan in de loop van de tijd ook de meeste fabrieken werden gevestigd. De oudste aanzetten van deze lintbebouwing grenzen direct aan de historische stad, waar ze zich vrij snel tot stedelijke bebouwing verdichtten. Naar buiten toe was de bebouwingsdichtheid minder hoog. Tussen de uitvalswegen verzeiden tevens woningcomplexen. Met de inwerkingtreding van de Woningwet in 1902 werd een start gemaakt met meer planmatige uitbreidingen. In de periode tot de Tweede Wereldoorlog ontstonden buiten de voormalige stadswallen buurten, die als een onregelmatig gevormde ring de oude binnenstad omklemden. Dit gebied wordt ook wel de “schil” van de stad genoemd. Het zwaartepunt van de stedenbouwkundige ontwikkeling verplaatst zich naar het gebied tussen de oude stad en de spoorlijn.

In deze “schil” ligt ook de Stadsbleek. De Stadsbleek wordt omsloten door een drietal straten:

- aan de zuidzijde de relatief drukke Beatrixstraat;
- aan de westzijde de Steenstraat, die als hoofdontsluiting richting het centrum fungeert;
- de Prins Hendrikstraat aan de noordzijde, die samen met de groene ring een buffer vormt naar het historisch stadscentrum.



Luchtfoto De Stadsbleek met braakliggend terrein als besluitgebied

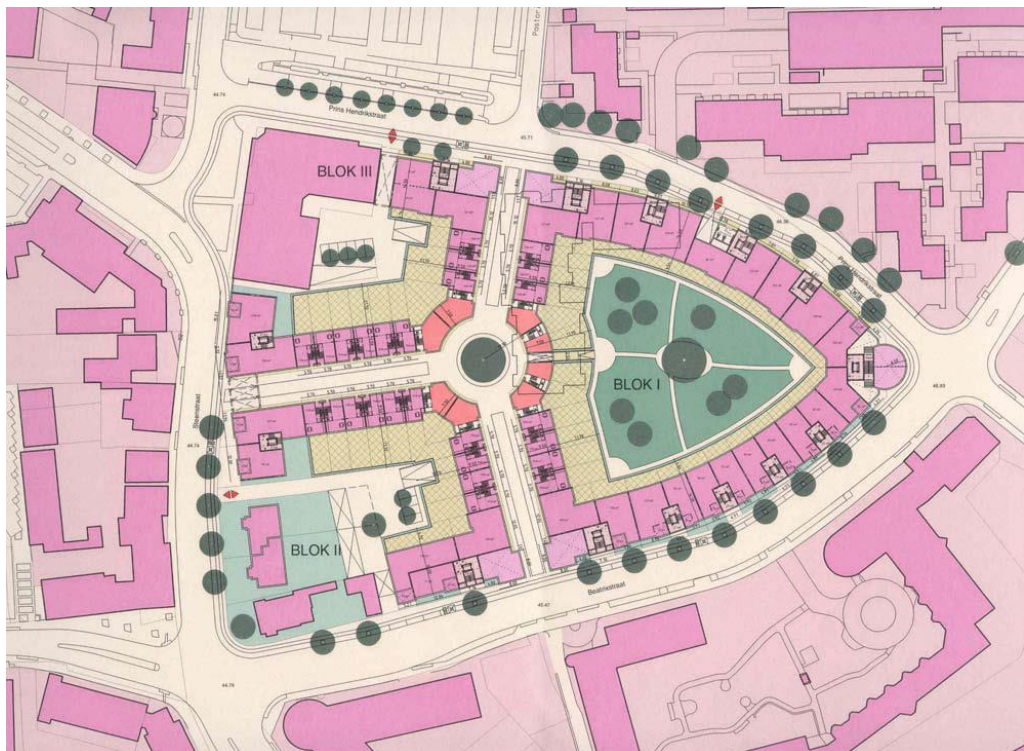
Het besluitgebied is momenteel braakliggend terrein en is bestemd voor het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Stadsbleek. Een gedeelte van dit woningbouwprogramma is al gerealiseerd in het zuiden/zuidoosten (Beatrixstraat) en noordoosten (Prins Hendrikstraat) van De Stadsbleek. Bij het al gerealiseerde gedeelte van Stadsbleek, aan de spits toelopende oostelijk zijde van het besluitgebied, is sprake van gedetailleerde architectuur. Hier bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen, waarbij een intieme woonsituatie is gecreëerd. De randen zijn gevormd door appartementen in vier of vijf bouwlagen, waarbij ieder appartementenblok een eigen gezicht heeft gekregen.



Foto's nieuwbouw Stadsbleek (fase 1)

In het gebied rondom de Stadsbleek volgt de bebouwing de rooilijnen en is het straatgericht. Een aantrekkelijk ruimtelijk beeld wordt gevormd door de variatie in bouwtijd en architectuur, gecombineerd met kleinschaligheid. Bij de ontsluitingswegen zijn door grootschalige, amorse panden verbijzonderingen aangebracht. Daarbij is veel aandacht besteed aan hoekoplossingen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met een kap. Behalve de veel voorkomende langskappen bezitten de vrijstaande panden vaak een haakse kap.

Binnen het totale herstructureringsgebied Stadsbleek is in het oostelijk deel een groot semi-openbare groene ruimte met een hoge inrichtingskwaliteit gerealiseerd. Dit gebied is uitsluitend voetgangersdomein en er zijn geen privé-tuinen op de begane grond. Het gezamenlijke, groene en deels verharde binnenterrein wordt gekenmerkt door een hoge kwaliteit van landschapsarchitectuur. Dit in samenhang met de architectuur van de woningen.



Stedenbouwkundig ontwerp bestemmingsplan Stadsbleek (2006)

2.3 Toekomstige situatie besluitgebied

Stedenbouwkundige opzet

Voor de afronding van de Stadsbleek is uitgegaan van de structuuropzet van de oorspronkelijke planontwikkeling namelijk het zogenaamde 'strijkijzer' met een T-vormige binnenontsluiting, zie bijlage impressie bouwplan.



Stedenbouwkundig ontwerp besluitgebied



3D-impressie beoogde situatie besluitgebied

Buitenrand

Aan de Prins Hendrikstraat wordt aangesloten op bestaande bebouwingshoogten door de projectie van woningen in drie woonlagen. Ter plaatse van de bestaande Stadsbleek woningen in drie lagen met kap op een verhoogde parkeerkelder. Aan de zijde van het Bastion komen woningen in drie bouwlagen met platte afdekking. Aan de Steenstraat waar oorspronkelijk een gesloten appartementenblok met een onderdoorgang was gepland zijn nu grondgebonden woningen in twee bouwblokjes voorzien. Qua volume wordt nu aangesloten op de 'Villa Reef'.

Binnengebied

De T-vormige structuur van het binnenterrein wordt ook in de nieuwe opzet gehandhaafd, zij het dat de oorspronkelijke stedelijkheid nu plaats maakt voor een meer dorpse/tuinstedelijke structuur; losse bouwblokjes in één tot twee bouwlagen met kap. Qua vormgeving wordt gerefereerd aan karakteristieke vooroorlogse bebouwing in Oldenzaal.

Qua verkeersontsluiting wordt gedacht om de aansluitingen op de Beatrixstraat en Steenstraat af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, dus vanaf de Prins Hendrikstraat in twee richtingen verkeer met 'keermogelijkheid' op het centrale middenplein. De woningen in het binnengebied (westzijde) hebben een eigen parkeerplaats aan de achterzijde op maaiveldniveau, de woningen aan de oostzijde (bestaande binnentuin) krijgen een parkeerplek in de uit te breiden parkeerkelder aan de Prins Hendrikstraat.

Parkeren is voorzien in het binnengebied (zowel op maaiveld als in de parkeerkelder) alsmede langs de Prins Hendrikstraat. Voor een nader onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in het besluitgebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt (vrijwel) alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Onder deze drie hoofddoelstellingen vallen de eerste 12 nationale belangen die het Rijk geformuleerd heeft.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: "Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen". Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen in de Structuurvisie niet voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel. Het besluitgebied ligt niet in een nationaal landschap. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de toetsing aan het Barro in de volgende paragraaf.

Conclusie

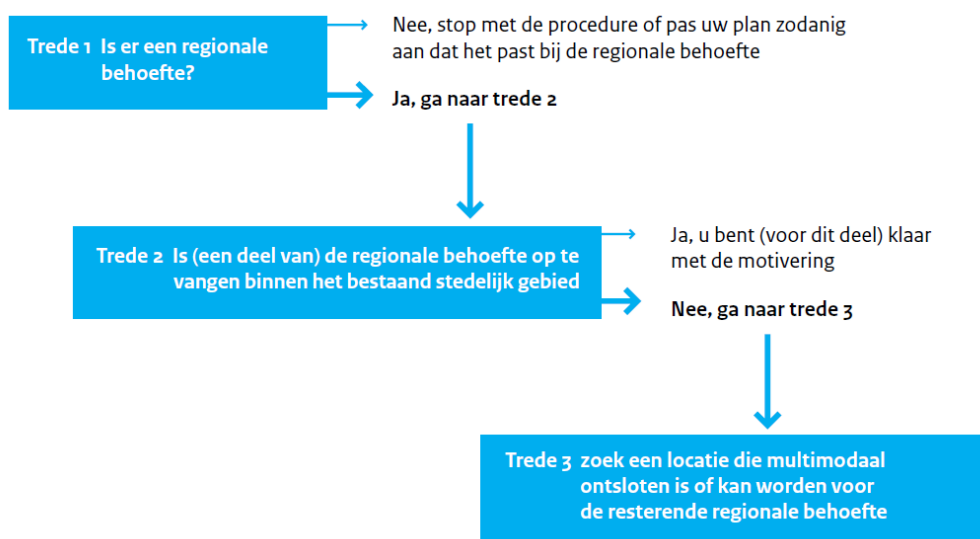
Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de nationale structuurvisie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012*

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Toetsing

Het onderhavige plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Uit jurisprudentie (uitspraak 201505014/1/R6) blijkt dat, gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande bouw mogelijkheden in het besluitgebied, de in het dit plan voorziene ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraken van 1 juli 2015 in zaaknr. 201401417/1/R1 en 16 september 2015 in zaaknr. 201408263/1/R4 waarin is overwogen dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen zonder dat hoeft te worden getoetst aan de in artikel 3.1.6, tweede

lid, van het Bro genoemde voorwaarden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet al in de mogelijkheid om in het besluitgebied woonfuncties te ontwikkelen. De huidige mogelijkheid is zelfs van grotere omvang dan met de uitvoering van dit plan wordt gerealiseerd. Daarnaast worden de functies met dit plan ingeperkt dat (zelfstandige) commerciële ruimten niet langer zijn toegestaan.

Om deze reden kan een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege blijven.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- 1 generieke beleidskeuzes;
- 2 ontwikkelingsperspectieven;
- 3 gebiedskenmerken.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat hierbij om reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingsszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend. In deze fase wordt bepaald of een ontwikkeling kan plaats vinden.

Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt bovendien de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaats vinden.

Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben,

zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Ad 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.

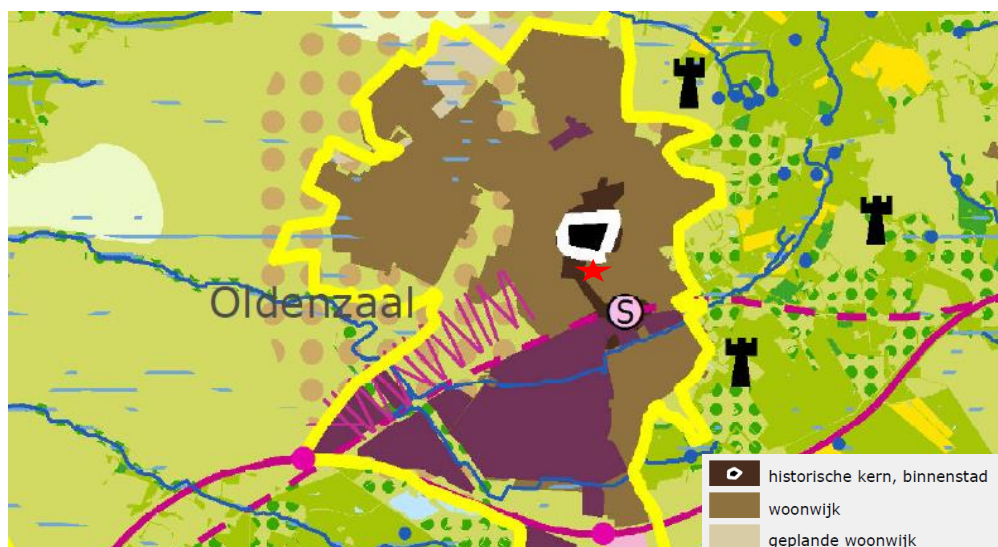
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Toetsing

Generieke beleidskeuzes

Het voorliggende plan heeft betrekking op het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen planologische ontwikkeling heeft betrekking op het benutten van bestaande planologische bouw mogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied en is passend in het beleid tot zuinig ruimtegebruik zoals door de provincie met de SER-ladder wordt nagestreefd. Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.



Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart met aanduiding besluitgebied (rode ster)

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

Het besluitgebied is aangeduid als 'woonwijk' binnen het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's (breed spectrum woon-werk- en mixmilieu's)'. Het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' voorziet in de ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Onderhavig plan voorziet in een wijziging van woontypen van het herstructureringsplan Stadsbleek en is hiermee passend binnen passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk'.

Gebiedskenmerken

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de stedelijke laag. Met de realisatie van het plan wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van de dekzandvlakte en ruggen. Het landschapskenmerk is nu bebouwd gebied (woonwijk) waarop de voorgenomen invulling aansluit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

Toetsing

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor het aspect wonen van de Omgevingsverordening van toepassing.

Voor het aspect wonen is in de Omgevingsverordening in artikel 2.2.2 bepaald dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met de buurgemeenten en de provincie moet hebben plaatsgevonden. Onder het kopje gemeentelijk beleid wordt hierop nader ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de Regionale woonvisie Twente 2015-2025 en eveneens met het gemeentelijke woonprogramma en dat daarmee is aangetoond dat aan de regels voor het aspect wonen uit de Omgevingsverordening is voldaan.

3.3 Regionaal

3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025 opgesteld, met als titel 'Natuurlijk wonen in Twente'. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. Begin 2016 zijn op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt (ondertekening 29-1-2016). De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen. De provincie zal de regionale woonvisie verankeren in de provinciale Omgevingsvisie (2016).

Woningbouwprogrammering is in Twente verder afgestemd ter voorkoming en tegengaan van overprogrammering. Daarbij is de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het besluitgebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in een wijziging van de verkaveling, het type en het aantal te bouwen woningen binnen een herstructureringslocatie. Het voorgenomen plan past binnen de Woonvisie Twente en de in 2016 opgestelde woonafspraken met de provincie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de Regionale woonvisie Twente 2015-2025 en eveneens met het gemeentelijke woonprogramma.

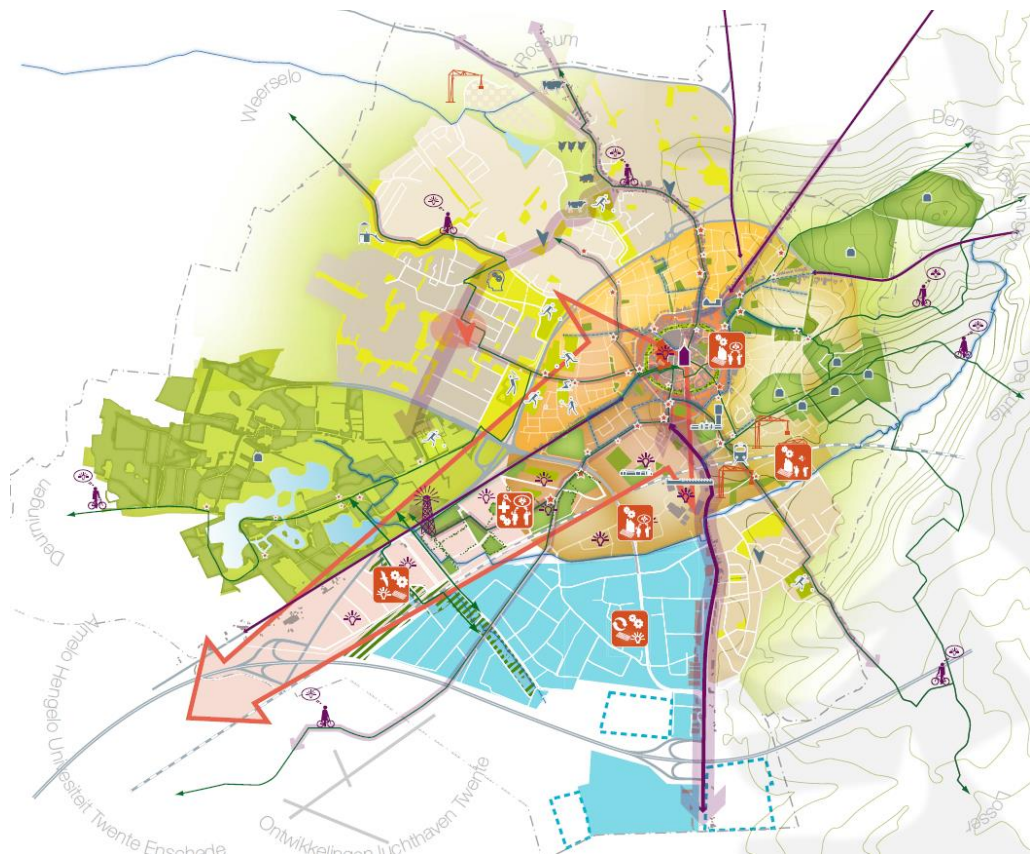
3.4 Gemeentelijk

3.4.1 Structuurvisie Oldenzaal

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming.

Met de vier strategische ingrepen: 1. Vergroten van stedelijk kerngebied, 2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal, 3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en 4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt.

De strategische ingrepen zijn vertaald in een kaartbeeld, zie navolgende afbeelding.



Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal'

Toetsing

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de strategische ingreep *Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken* van toepassing. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is het project Stadsbleek opgenomen als concreet initiatief voor verduurzaming wonen. Dit houdt in dat onderhoud en eventuele herstructurering gekoppeld kan worden aan het verbeteren van het leefklimaat en het inspelen op de klimaatopgave. In de structuurvisie is het binnenterrein aangegeven als 'stadstuin'.

Conclusie

Met het (overdag) openstellen van het binnenterrein wordt voldaan aan het gestelde in de structuurvisie. Bovendien maakt dit plan deel uit van een herstructureringsopgave waarbij sprake is van verbetering van het leefklimaat o.a. door sanering van een voormalig vervuilde locatie. Het onderhavige initiatief is hiermee passend binnen de structuurvisie van de gemeente Oldenzaal.

3.4.2 Stadsvisie 2025

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

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

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

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

Toetsing

Binnen de ambitie *Oldenzaal, waar je graag woont en leeft* is voor woningbouw het streven naar minder uitbreiding, meer inbreiding en vervanging. Dit plan maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan Stadsbleek in het stedelijk gebied van Oldenzaal. Het sluit hiermee goed aan bij meer inbreiding en vervanging, waarbij verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Voorheen waren alleen appartementen voorzien, maar met dit plan worden 3 typen grondgebonden woningen toegevoegd.

Conclusie

Het plan is passend binnen de stadsvisie van de gemeente Oldenzaal.

3.4.3 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Het college heeft op 19 januari 2016 besloten de concept woonvisie Oldenzaal 2016-2020 aan de raad ter vaststelling aan te bieden (raad 22-2-2016). De woonvisie sluit aan bij het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal. De ambitie is een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken bewoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren. De gemeente zet in op 5 speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmeren. De provincie en WBO zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuursovereenkomst met de provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 maken WBO en gemeente meerjarige prestatieafspraken. De woonvisie is afgestemd in het ruimtelijk overleg met de provincie.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het besluitgebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet, ten opzichte van het oude woningbouwprogramma, in een wijziging van de verkaveling, het type en het aantal te bouwen woningen binnen een herstructureringslocatie. Daarbij is overigens zoveel mogelijk aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke woonvisie.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering of ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Voor de realisatie van functies waarbij sprake is van een langdurig verblijf (langer dan twee uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van de vaststelling van het geldende planologisch regime zijn reeds verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de aangetroffen gevallen van ernstige en niet ernstige verontreinigingen binnen het plangebied is een saneringsplan opgesteld (Grontmij, Saneringsplan Stadsbleek Oldenzaal, 6 juni 2005, rapportnummer 11/99013878, rev. 3). Door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Overijssel) is in de beschikking van 11 oktober 2005 met kenmerk WB/2005/4556 vastgelegd dat binnen het plangebied sprake was van 7 gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarbij met de sanering moet worden aangevangen voor 1 januari 2010. Tevens is de aanpak van de sanering zoals omschreven in het saneringsplan van 6 juni 2005 goedgekeurd. In opdracht van de betreffende grondeigenaren zijn de diverse saneringsmaatregelen uitgevoerd om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Op basis van de bodematlas van de provincie Overijssel (zie navolgende afbeelding) kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse inmiddels voldoende onderzocht en/of gesaneerd is. Hiermee zijn de gronden geschikt voor het beoogde gebruik.

Bodemverontreiniging

- Onbekend
- Voldoende onderzocht (VOLD0)
- Voldoende gesaneerd (VOLD5)
- Hbb-cluster-inactief (HBB)
- Uitvoeren historisch onderzoek (UHO)
- Uitvoeren OO (UOO)
- Uitvoeren aanvullend OO (UAOO)
- Uitvoeren aanvullend onderzoek (UOA)
- Uitvoeren NO (UNO)
- Uitvoeren aanvullend NO (UANO)
- Uitvoeren SO (USO)
- Opstellen SP (OSP)
- Uitvoeren aanvullend SO (UASO)



*Kaartfragment bodematlas Overijssel met indicatie ligging besluitgebied (rode lijn)
bron: www.gisopenbaar.overijssel.nl*

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Toetsing

Ten tijde van de vaststelling van het geldende planologisch regime is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiertoe is door Grontmij (Akoestisch onderzoek Bouwlocatie Stadsbleek te Oldenzaal (2005). Projectnummer 180305) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op grond hiervan is een hogere grenswaardenprocedure gevolgd en zijn hogere grenswaarden vastgesteld. De gevellijn van het huidige bouwplan is nagenoeg gelijk c.q. ligt verder van de Steenstraat ten opzichte van het geldende planologisch regime op grond waarvan de beschikking is afgegeven. Het akoestisch onderzoek en de beschikking hogere grenswaarden zijn als separate bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.3 Luchtkwaliteit

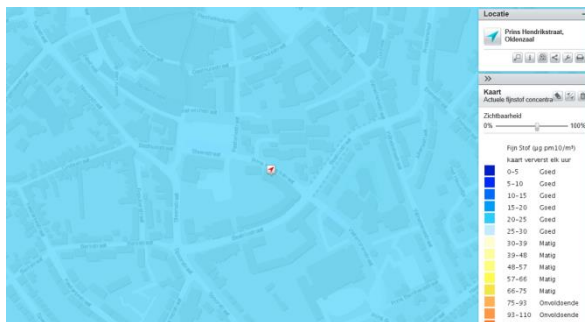
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

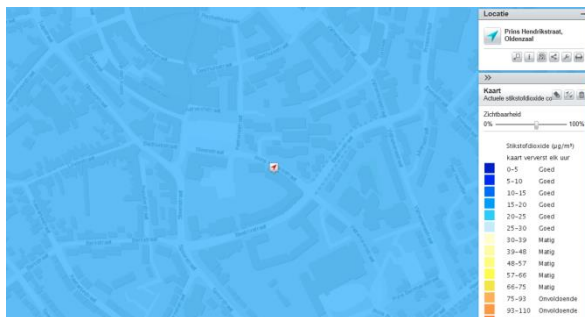
Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van meer dan 1.500 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' en is een onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging niet nodig. Tevens worden ter plaatse de jaargemiddelde concentraties stikstof en fijnstof niet overschreden, hetgeen blijkt uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving.



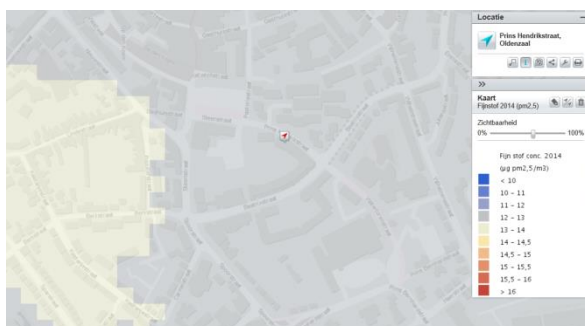
Concentratie PM10 in 2016

Bron: www.atlasleefomgeving.nl



Concentratie stikstof in 2016

Bron: www.atlasleefomgeving.nl



Concentratie PM2,5 in 2014

Bron: www.atlasleefomgeving.nl

Conclusie

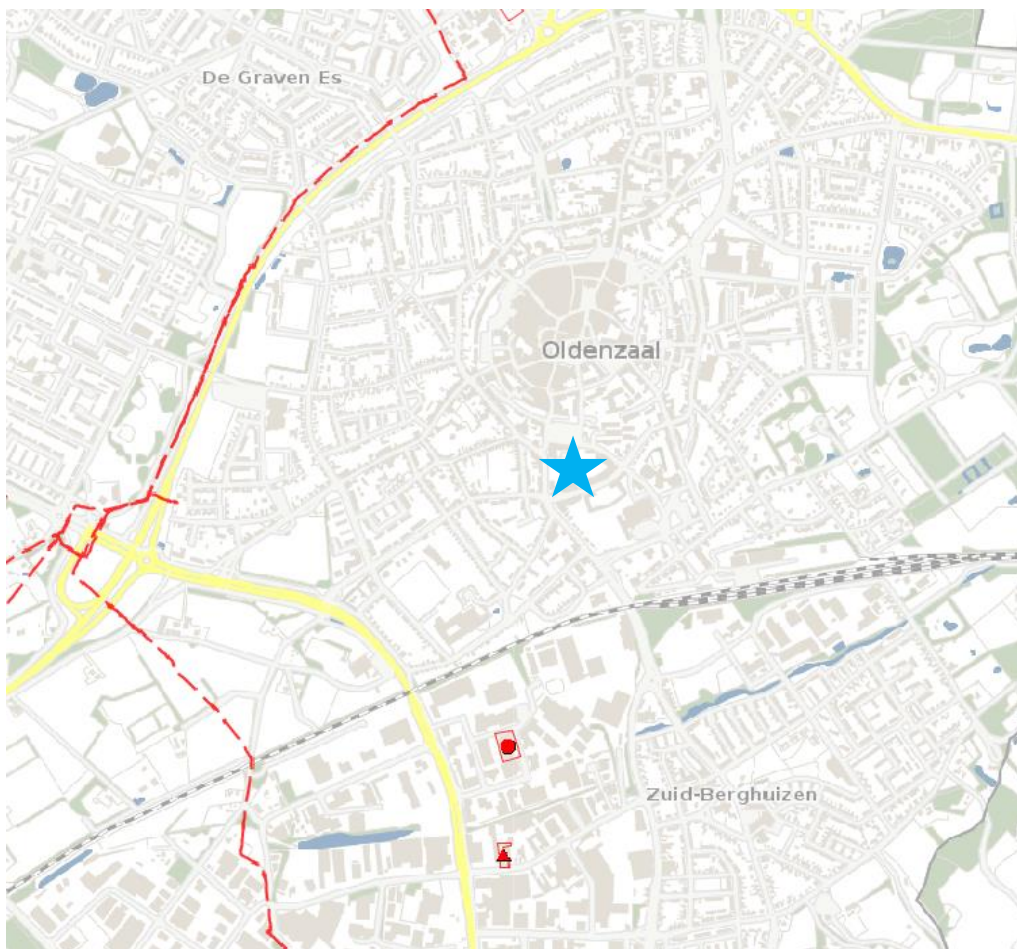
Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Uitsnede risicokaart met plangebied (blauwe ster), bron: www.risicokaart.nl

Toetsing

Gesteld kan worden dat binnen een afstand van 700 m tot het besluitgebied geen risicobron aanwezig is. Op een afstand van circa 700 m bevindt zich het opslagbedrijf Eurochemie bv. Gezien de afstand tot het besluitgebied vormt dit geen risico voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Toetsing

Nabij het besluitgebied bevindt zich geen bedrijvigheid waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het besluitgebied. Anderzijds worden omliggende bedrijven niet in hun (uitbreidings-)mogelijkheden beperkt. Dit plan is onderdeel van een herstructureeringsopgave waarbij milieuhinderlijke bedrijvigheid is uitgeplaatst en het terrein is gesaneerd ten behoeve van woningbouw.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

Openbare nutsvoorzieningen zullen in openbaar terrein worden aangelegd. Dat wil zeggen ter plaatse van de trottoirs langs de Prins Hendrikstraat, de Beatrixstraat en de Steenstraat en de binnenwegen in de Stadsbleek. Voor het overige bevinden zich in het besluitgebied geen kabels en leidingen die van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De aansluitingen van het binnenterrein op de Steenstraat en de Beatrixstraat is slechts in één richting toegankelijk. De aansluiting op de Prins Hendrikstraat kan in twee richtingen gebruikt worden. Ten slotte bevindt zich ook nog een in- en uitrit vanaf de Steenstraat naar het binnenterrein achter de Reefvilla.

De gemeente heeft ten aanzien van verkeer en parkeren onder andere de volgende voorwaarden gesteld:

- Aan de Beatrixstraat en de Steenstraat alleen uitritten voor de binnenstraatjes;
- Binnenstraatjes fungeren als “verblijfsgebied” zonder parkeren;
- In- en uitrit centraal in en aan de Prins Hendrikstraat;
- Het binnenterrein achter Villa Reef moet bereikbaar zijn via een in-/uitrit links van Villa Reef, niet via de Beatrixstraat.

Parkeren

De 2^e fase bestaat uit de realisatie van 44 woningen. In het binnengebied worden daarvoor 68 parkeerplaatsen aangelegd; 34 in de uit te breiden parkeerkelder en 34 op maaiveld. Daarnaast wordt langs de Prins Hendrikstraat een negental langspaarkeerplaatsen aangelegd. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 77 parkeerplaatsen, hetgeen neerkomt op een gemiddelde van 1,75 parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de huidige parkeernorm van 1,7 per woning.

4.8 Water

Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het besluitgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap Vechtstromen.

Relevant beleid

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Keur

Waterschap Vechtstromen beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het gronden oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheeren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid: de waterkeringen worden op orde gebracht, proberen te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap er voor dat de crisisbeheersing op orde is.

De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering.

Tevens gaan het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

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

- 1 In normale omstandigheden werken we aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden willen we droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden willen we wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen willen we in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater.

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

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doen ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd.

In het beheer van de zuiveringen gaan ze nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer.

Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Toetsing

In of nabij het besluitgebied komt geen open water voor in de vorm van watergangen en/of vijvers.

Aangezien het besluitgebied voorheen nagenoeg geheel verhard en/of bebouwd was, heeft de planontwikkeling geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg.

Uitgangspunt is dat het hemelwater door middel van grote riolen wordt gebufferd. Voor de verwerking van vuil water zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd, dat aantakt op het stelsel in de Prins Hendrikstraat. Het voor het besluitgebied opgestelde waterhuishoudings- en rioleringsplan, zoals dat beschreven wordt in het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor de herinrichting van Stadsbleek, is reeds goedgekeurd door het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het besluitgebied te verwachten zijn.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Toetsing

Na vaststelling van het bestemmingsplan Stadsbleek is het terrein opgeschoond en is alle bebouwing in het besluitgebied gesloopt en heeft nieuwbouw van de eerste fase plaatsgevonden. Het besluitgebied is momenteel braakliggend, maar door het intensief beheerde gebruik van het terrein zijn de leefomstandigheden voor eventuele zeldzame/bijzondere soorten niet optimaal. In afstemming met de gemeente kan een nader onderzoek derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van de Monumentenwet en de Wet op de Ruimtelijke omgeving dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Wet op de Ruimtelijke ordening is bovendien gesteld dat rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Voor ontwikkelingsgerichte plannen dient er aan de hand van een gedetailleerde inventarisatie van archeologische en cultuurhistorische waarden een inventarisatie te worden uitgevoerd. Aan de hand daarvan dient in het bestemmingsplan te worden aangegeven op welke wijze met de aanwezige waarden omgegaan dient te worden.

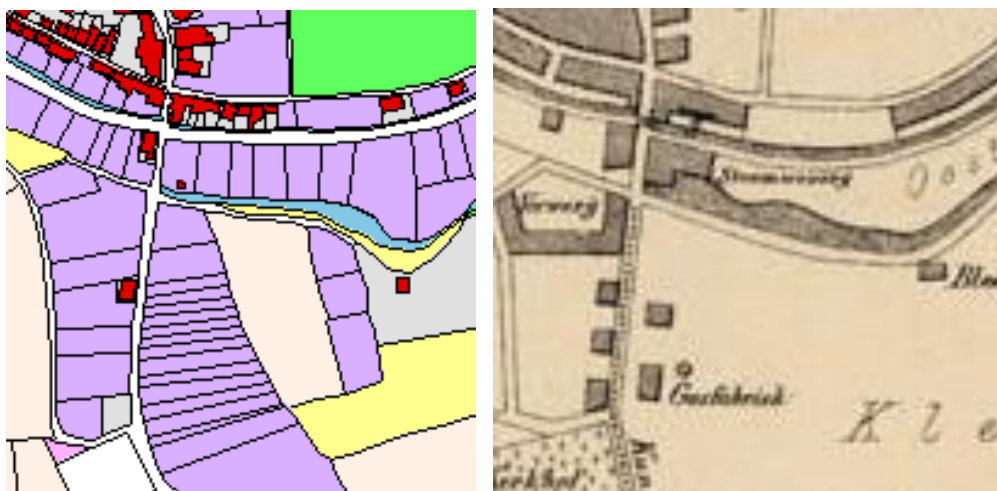
4.10.1 Archeologische waarden

Op de archeologische Waardenkaart van de gemeente Oldenzaal ligt het besluitgebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook is te zien dat het ligt in een groter gebied waarin reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het betreft hier een onderzoek van Grontmij dat in 2005 is uitgevoerd vanwege de toen in ontwikkeling zijnde plannen voor een grootschalig stedelijke ontwikkeling (Besluitgebied De Stadsbleek). Er zijn toentertijd verkennende boringen gezet waarmee de intactheid van de bodem in kaart is gebracht en om aan de hand daarvan te kunnen bepalen in hoeverre er archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Op grond van dit onderzoek is in 2005 door de provincie bevestigd dat er geen verder onderzoek nodig was afgezien van een zone langs de Prins Hendrikstraat waarvan verondersteld werd dat daar nog de buitenzijde van de voormalige vestinggracht zou kunnen liggen.

Inmiddels is er in 2015 door de gemeente Oldenzaal een reconstructietekening gemaakt van de ligging van de voormalige vestingwerken. Daaruit komt ook naar voren dat de rand van de vestinggracht zich moet bevinden aan de noordzijde van de Prins Hendrikstraat. Een nader onderzoek naar de vestinggracht binnen het besluitgebied is daarom niet zinvol.

4.10.2 Cultuurhistorie

Aan de zuidkant van de historische kern van Oldenzaal lag de Klei-Esch, een hoger liggend gebied met vooral bouwlanden en tuinen die vooral in gebruik waren als moestuinen van de burgers van Oldenzaal. Het besluitgebied grenst net aan de buitenzijde van de voormalige laat 19e eeuwse vestinggracht van de vesting Oldenzaal. Tot ver in de twintigste eeuw bestond het gebied uit bouwland en weilanden. Aangrenzend maar buiten het onderhavige besluitgebied lag de Stadsbleek, een lager liggend weide gebied waar lakens en ander textiel gebleekt werd met water uit het voormalige restant van de vestinggracht. Bij de stadsgracht hoorde ook een bleekhuisje dat op historische kaarten is afgebeeld.



Kadastrale minuutplan rond 1832 (bron: Hisgis) en gemeentekaart Kuyper rond 1865

Door latere ontwikkelingen in de loop van de twintigste eeuw is de bebouwing in het gebied toegenomen en tot op heden hebben er meerder gebouwen gestaan die inmiddels gesloopt zijn.

In de huidige situatie rest er niets aan zichtbare cultuurhistorische waarden. Alleen de naam van het gebied, in de vorm van de Stadsbleek, herinnerd nog aan het verleden.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Economisch

In het onderhavige geval is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarvoor ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Artikel 6.12, tweede lid, van de Wro geeft echter aan dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Stadsbleek is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten; daarmee zijn de door de gemeente te maken kosten verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.2 Maatschappelijk

Het bouwplan voor fase 2 van herstructureringsproject Stadsbleek doorloopt de procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het bouwplan moet namelijk afgeweken worden van het bestemmingsplan “De Klei Esch”.

Het bouwplan is alleen mogelijk als hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is. Op basis van de Wabo moet hiervoor overleg gepleegd worden met de vooroverleginstanties, die daarop hun beoordeling kunnen afgeven.

Na het vooroverleg zal de ontwerpvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd worden, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Na de termijn van tervisielegging worden mogelijke zienswijzen beoordeeld en kan in het geval van geen of niet zwaarwegende bezwaren de omgevingsvergunning worden verleend.

De uiteindelijke omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied mogelijk te maken.