



GEMEENTE OLDENZAAL

Bestemmingsplan Eschstraat-Ootmarsumsestraat

Mei 2019

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Eschstraat-Ootmarsumsestraat"

Plannaam: "Eschstraat-Ootmarsumsestraat"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP01008-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2019



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.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	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK OMGEVING	8
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING.....	8
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	DE ONTWIKKELING	10
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE.....	12
4.1	INLEIDING.....	12
4.2	OPZET VAN DE REGELS	12
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	13
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
5.1	BELEID.....	15
5.2	MILIEU	25
5.3	WATER.....	32
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.5	ECOLOGIE.....	36
5.6	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
5.7	VERKEER EN PARKEREN	39
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	42
6.1	INSPRAAK.....	42
6.2	VOOROVERLEG.....	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		43
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

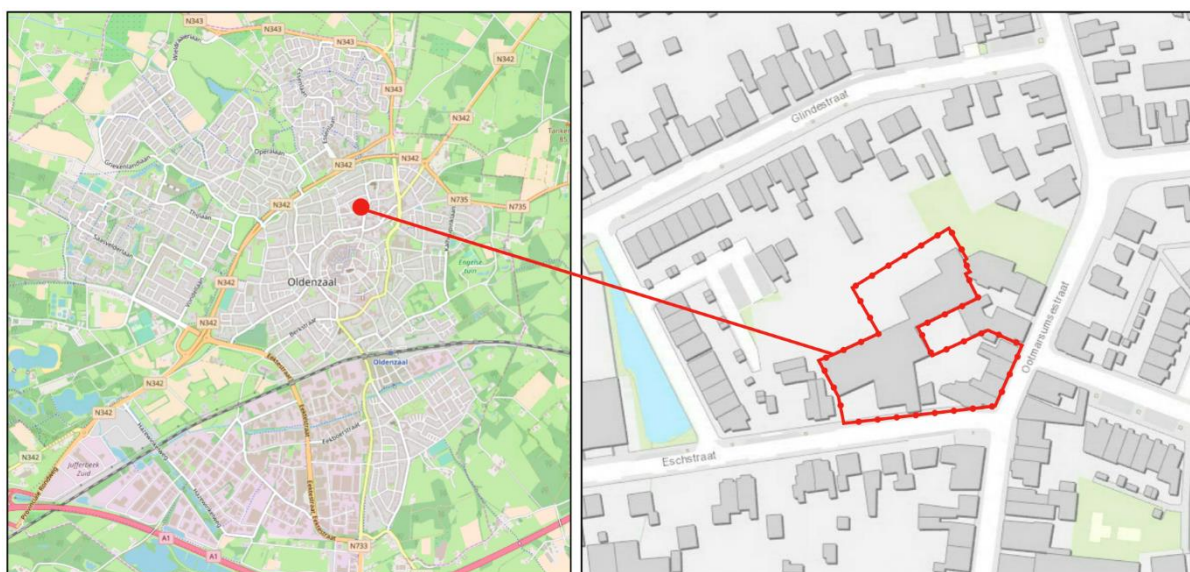
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de hoek Eschstraat-Ootmarsumsestraat in Oldenzaal. Binnen het plangebied was voorheen diverse bebouwing aanwezig, waarvan het merendeel al geruime tijd leeg stond. Door achterstallig onderhoud oogde de bebouwing sterk gedateerd en vervallen. De bebouwing is grotendeels gesloopt en momenteel ligt het terrein braak. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV is voornemens het plangebied te herontwikkelen.

Het concrete voornemen betreft de realisatie van elf grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Het gaat om drie blokken van aaneengebouwde woningen, waarbij twee blokken op de Eschstraat worden georiënteerd en het andere blok op de Ootmarsumsestraat. Het achterterrein wordt ingericht met parkeerplaatsen (eventueel carports), bergingen bij de woningen en elf garageboxen (vrije verkoop). Met de herontwikkeling krijgt het plangebied een forse kwaliteitsimpuls.

De beoogde plannen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Eschstraat-Ootmarsumsestraat in de stad Oldenzaal. Concreet gaat het om de bebouwing gelegen aan de Eschstraat 2 t/m 6 en de Ootmarsumsestraat 35 t/m 39. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oldenzaal, sectie C, nrs. 216, 1470, 1471, 2239, 2324, 2325 en 2339. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Eschstraat-Ootmarsumsestraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP01008-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

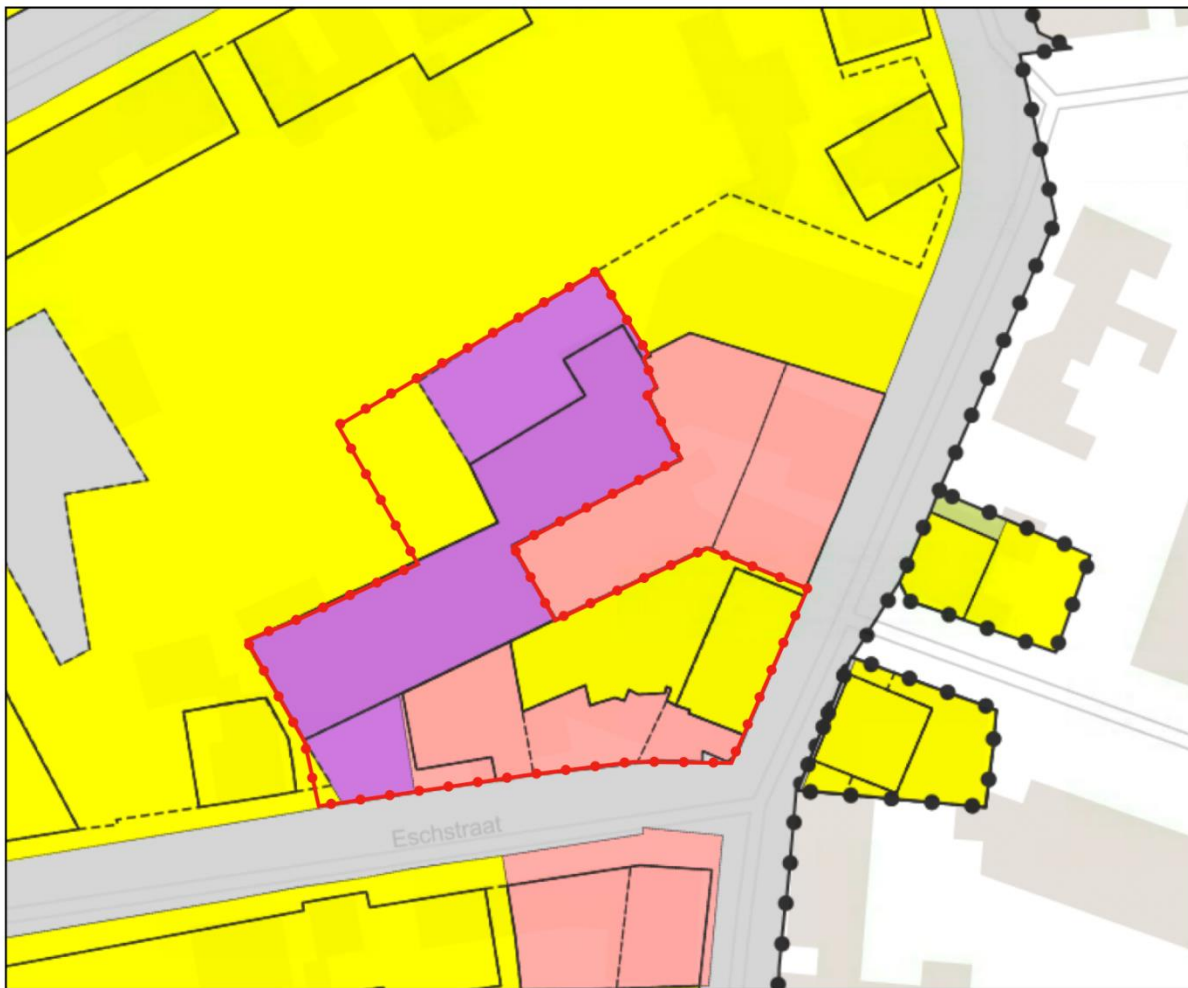
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Herziening Glinde Hooiland 2014" van de gemeente Oldenzaal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2015.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Wonen' en is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagruimte'. 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 "Herziening Glinde Hooiland 2014" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagruimte' zijn bedoeld voor een opslagruimte en een bedrijfswoning, beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal bedrijfswoningen.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, een bedrijfswoning en bovenwoningen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte en het aantal (bedrijfs)woningen niet

meer mag bedragen dan de op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan aanwezige verkoopvloeroppervlakte en aantal (bedrijfs)woningen.

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor grondgebonden woningen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan.

1.4.3 Strijdigheid

Zowel qua aantal woningen als gebruiks- en bouw mogelijkheden is het voornemen niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders waarmee het de voorgenomen herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

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

2.1 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Glinde-Hooiland. Deze wijk maakt vanaf circa 1626 onderdeel uit van het stedelijk gebied van Oldenzaal. Het is onderdeel van een schil van woonbuurten rond het centrum, die voornamelijk uit naoorlogse bebouwing bestaat. De hoofdstructuur van de buurt is organisch gegroeid. Eerst waren er de oude (uitvals)wegen zoals de Hengelosestraat en de Ootmarsumsestraat waarlangs lintbebouwing ontstond. Daartussen en tussen de Rondweg en de centrumschil vond vervolgens projectmatige uit- en inbreiding plaats. Glinde-Hooiland vormt de overgangszone tussen het stadscentrum en de nieuwe woonwijken ten noorden van de Rondweg. Glinde-Hooiland kent veel kleine huizen met diepe achtertuinen en veel groen. De buurt heeft derhalve een dorps karakter. De aanwezige (grote) binnenterreinen zijn grotendeels groen (privé- tuinen) en deels verhard of bebouwd. Van oudsher hadden deze gebieden een agrarische functie, later is op een aantal binnenterreinen bedrijvigheid gevestigd. Een aantal van die bedrijven zijn in de loop der jaren echter weer verdwenen c.q. heeft ter plaatse een herontwikkeling plaats gevonden waarbij het bedrijf is verplaatst naar het bedrijventerrein en het achterblijvende terrein is gebruikt voor woonontwikkeling.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin bovenstaande beschreven karakteristiek duidelijk waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Functionele karakteristiek omgeving

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de stad Oldenzaal. Het plangebied is deels gelegen aan de Ootmarsumsestraat, een aanloopstraat naar de binnenstad. Deze straat kenmerkte zich voorheen als een straat met een sterke functiemenging, met onder meer winkels, horeca, dienstbedrijven en wonen. Veelal was sprake van commerciële functies in de plint met op de verdieping(en) bovenwoningen. Sinds de economische recessie is, met name ter hoogte van het plangebied en directe omgeving, de diversiteit aan functies fors verminderd. Veel winkels en (horeca)bedrijven zijn uit het straatbeeld verdwenen en staan leeg of zijn reeds herontwikkeld naar bijvoorbeeld woonlocaties. Wel vormt de Ootmarsumsestraat een belangrijke schakel als

fietsverbinding tussen woonwijk De Essen en de binnenstad. Aan de Eschstraat is slechts sprake van beperkte functiemenging en is wonen de hoofdfunctie.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Eschstraat en de Ootmarsumsestraat in het noordelijk deel van de stad Oldenzaal. Concreet gaat het om de bebouwing gelegen aan de Eschstraat 2 t/m 6 en de Ootmarsumsestraat 35 t/m 39.

Binnen het plangebied waren voorheen verscheidene gebouwen aanwezig. De bebouwing op de hoek bestond uit twee bouwlagen zonder kap. In dit gebouw was op de begane grond een antiekwinkel gevestigd en op de verdieping bevond zich de bovenwoning. Aan de Ootmarsumsestraat 35 t/m 39 waren drie grondgebonden woningen aanwezig. Deze woningen bestonden uit één bouwlaag met een kap. Tot slot bevond zich aan de Eschstraat een woning en een voormalig bedrijfspand. Het bedrijfspand werd gebruikt als hobbywinkel (doe-het-zelf artikelen) en voor het overige als opslagruimte. De bebouwing binnen het plangebied stond nagenoeg volledig leeg en was vanwege het achterstallig onderhoud sterk gedateerd en vervallen. Door achterstallig onderhoud en beheer oogde de locatie verpauperd en een dissonant in het straatbeeld. Inmiddels is de bebouwing grotendeels gesloopt.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen welke de voormalige situatie weergeeft.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto voormalige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de bestaande situatie binnen het plangebied en de directe omgeving.

3.1 Inleiding

Het concrete voornemen betreft de nieuwbouw van in totaal 11 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende (openbare) voorzieningen. In paragraaf 3.2 worden de beoogde woningtypes nader beschreven. Het achterterrein wordt ingericht met parkeerplaatsen (eventueel carports), bergingen bij de woningen en elf garageboxen (vrije verkoop). Met de gewenste ontwikkeling krijgt het plangebied een forse kwaliteitsimpuls. Opgemerkt wordt dat het definitieve ontwerp op ondergeschikte punten kan afwijken van het bijgevoegde schetsontwerp.

3.2 De ontwikkeling

Het plan voorziet in het realiseren van aaneengeschaalde woningen in een drietal blokken. Twee blokken worden op de Eschstraat georiënteerd en het andere blok op de Ootmarsumsestraat. In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingstekening opgenomen.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichtingstekening (Bron: Dedem Architectuur)

De woningen sluiten qua rooilijnen aan op de aangrenzende bebouwing, door verspringingen ontstaat er een afwisselend gevelbeeld. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en de goot- en

bouwhoogte mag op basis van dit bestemmingsplan maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. Deze maatvoeringseisen zijn gelijk aan omliggende bebouwing waardoor de nieuwe woningen zich goed in de omgeving voegen qua maat- en vormgeving.

Tussen de twee blokken aan de Eschstraat wordt een doorgang naar het achterterrein gemaakt. Elke woning krijgt de beschikking over een kleine buitenberging en een parkeerplaats. De mogelijkheid is aanwezig om de parkeerplaats te overkappen (carport). Daarnaast worden er elf parkeerboxen gerealiseerd. Deze boxen gaan in de vrije verkoop, inhoudende dat ook omwonenden de mogelijkheid hebben deze aan te kopen.

De Ootmarsumsestraat wordt heringericht als fietsstraat. De Eschstraat wordt als gevolg van dit bestemmingsplan ook opnieuw ingericht. De nieuwe inrichting sluit aan op het eerder heringerichte westelijke deel van de straat. Ter plaats van de nu geprojecteerde woningbouw wordt voorzien in de aanleg van 4 langsparkeerplaatsen.

De nieuwbouw langs de Eschstraat krijgt in aansluiting op de tuinstadgedachte voor deze buurt kleine voortuinen. De voorgevelrooilijn van de twee blokken verspringen hetgeen past in het beeld van de straat.

De geprojecteerde woningen langs de Ootmarsumsestraat staan min of meer ‘aan’ de straat en hebben een zogenaamd stoeptuintje hetgeen past in het relatief stedelijk profiel van deze straat.

Gesteld wordt dat met de herinrichting van het plangebied een stedenbouwkundige afronding van de hoek Eschstraat-Ootmarsumsestraat plaatsvindt en de ruimtelijke kwaliteit fors wordt verbeterd.

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

4.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten 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 o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

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 5)*
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 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
Dit artikel omvat de algemene wijzigingsbevoegdheden. Deze regels maken het mogelijk om het plan op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
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.

Verkeer - Parkeerterrein (Artikel 3)

Gelet op de functie van het achterterrein (parkeren, garagebox etc.) is de bestemming ‘Verkeer – Parkeerterrein’ aan de gronden toegekend.

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor parkeren, verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen, garageboxen, bergingen en carports en waterhuishoudkundige doeleinden.

Garageboxen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Bergingen en carports mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw met carport'. De oppervlakte per garagebox, berging of carport mag niet meer bedragen dan 25 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 4 meter. Naast de hiervoor genoemde gebouwen zijn tevens gebouwen ten dienste de bestemming en/of nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maatvoering.

Wonen (Artikel 4)

De nieuwe woningen binnen het plangebied zijn voorzien van een reguliere woonbestemming.

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, alsmede voor aan huis verbonden beroepen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding weergegeven aantal. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 10 meter. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50 m² per woning bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal respectievelijk 3,5 en 5 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn afwijkmogelijkheden opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan onder andere worden verleend ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf. Belangrijkste voorwaarde is dat het een bedrijf betreft dat is opgenomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die is opgenomen als bijlage bij de regels, of een bedrijf dat daaraan naar zijn aard, omvang en mate van milieuhinder gelijk te stellen is. Tevens zijn enkele afwijkingen van de bouwregels opgenomen.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het plangebied valt niet in een gebied dat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening expliciet is aangewezen als aandachtsgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van recente jurisprudentie ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt wanneer een bestemmingsplan één woningbouwlocatie omvat waarbij er niet meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, de ontwikkeling in beginsel niet wordt aangemerkt als zijnde een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van een ontwikkeling, waarbij per saldo 7 extra woningen worden gerealiseerd. Immers zijn op basis van het geldende bestemmingsplan reeds 4 woningen toegestaan. Gelet op het vorenstaande is het voornemen niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet doorlopen te worden.

5.1.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

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:

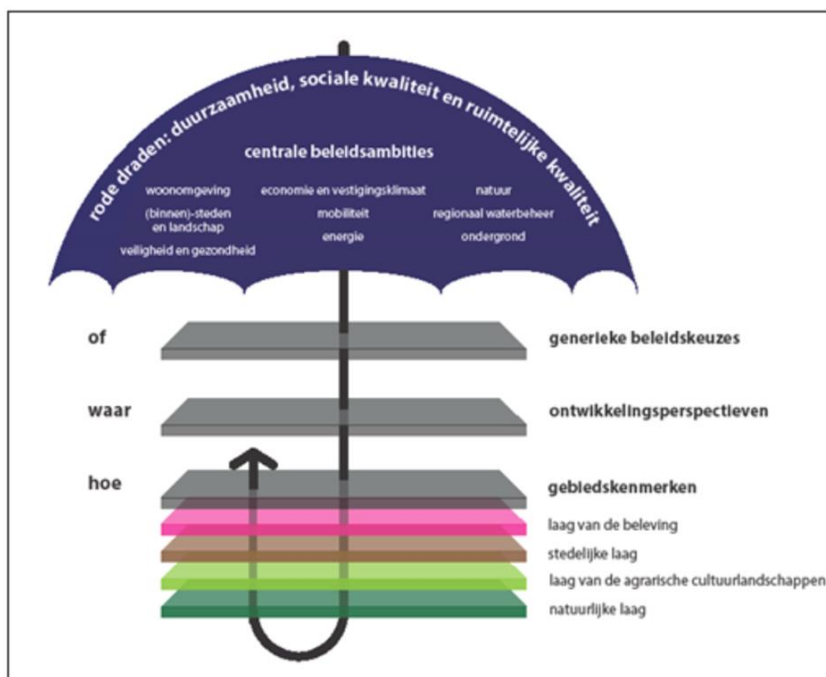
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Hoe - gebiedskenmerken

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

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

5.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de stad Oldenzaal en betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende 'Ontwikkelingsperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast mag het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan reeds worden benut ten behoeve van stedelijke functies (bedrijf/wonen/detailhandel). Met de ontwikkeling worden grondgebonden woningen gerealiseerd tussen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

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

Het nieuwbouwprogramma in de gemeente Oldenzaal gaat uit van een netto toevoeging van 1010 woningen tot 2026. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van 11 grondgebonden woningen. Hier wordt gesteld dat het voornemen zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemeentelijke 'Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en woonprogrammering 2017-2027'. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 5.1.3.2 van deze toelichting.

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

2. 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"

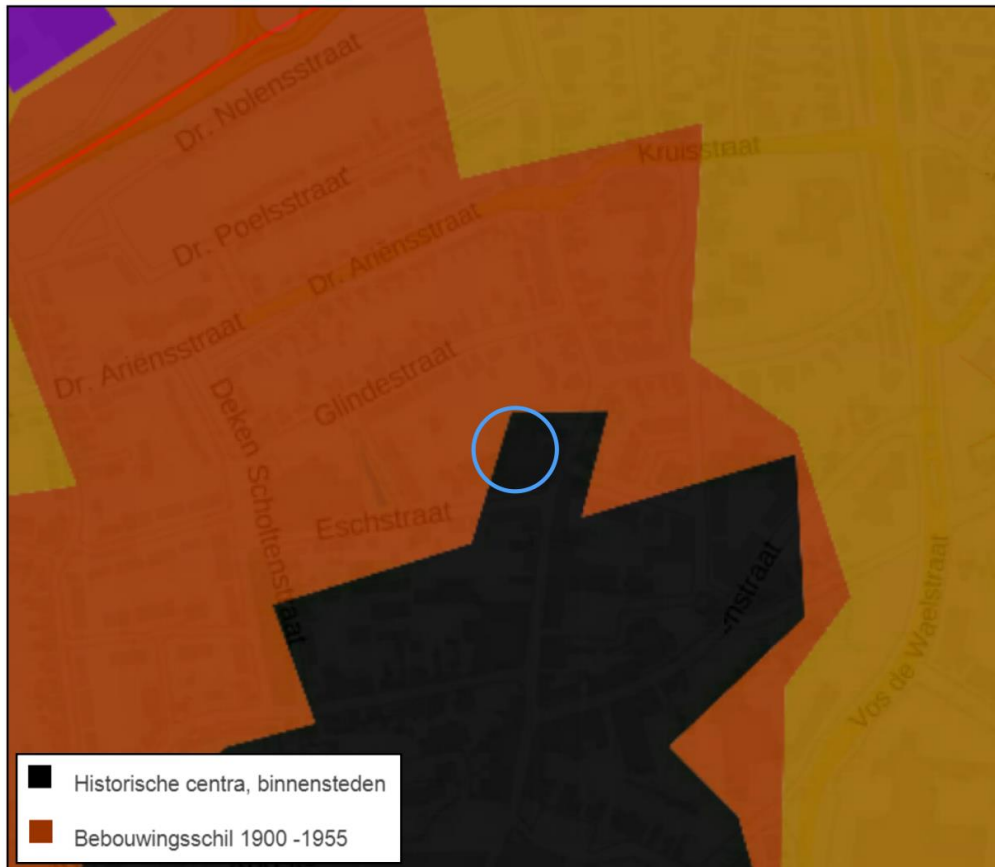
In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in de stad Oldenzaal. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze prominente locatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3. 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 is gelegen in de gebiedstypen "Historische centra, binnensteden en landstadjes" en "Bebouwingsschil 1900 -1955", dit is in afbeelding 5.3 weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Historische centra, binnensteden en landstadjes"

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

"Bebouwingsschil 1900 – 1955"

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige

fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De ontwikkeling voegt zich wat betreft maat en vormgeving goed in de omgeving. Met het situeren van de woningen is rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. De nieuwe bebouwing gaat goed op in het huidige straatbeeld en er vindt een stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve 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 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 ‘Vergroten van stedelijk kerngebied’ van belang.

Door het vergroten van het stedelijk kerngebied betrek je nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is (zoals de spoorzone, herstructurering bedrijventerrein), mentaal te laten horen tot 1 gebied: het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. Het centrum grenst dan weer direct aan het landschap, waardoor nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap worden gecreëerd en de huidige

verbindingen worden versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Binnen het plangebied was diverse gedateerde en vervallen bebouwing aanwezig. De bebouwing stond nagenoeg volledig leeg en er werd niet meer in de onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd. De voormalige invulling van het plangebied kwam de uitstraling van met name de Ootmarsumsestraat als aanloopstraat niet ten goede. Doordat de gedateerde bebouwing wordt gesloopt en er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd die past in de omgeving vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. 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.

5.1.3.2 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 en woonprogrammering 2017-2027

Algemeen

De woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 is op 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal hebben de basis gevormd voor de geactualiseerde woonvisie.

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.

Ten aanzien van voorliggend plan zijn met name de speerpunten 'stedelijke vernieuwing' en 'programmeren en zuinig ruimtegebruik' van belang. Hierna wordt nader ingegaan op deze speerpunten.

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 herontwikkelingen van de Stadsbleek en de Ganzenmarkt zijn in dit kader grotere locaties. Ook de herontwikkeling van kleinere locaties als Nieuwstraat en Ootmarsumsestraat zijn noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezen).

Herprogrammering o.b.v. geactualiseerde woonprogrammering

Het aantal huishoudens in Oldenzaal groeit de komende 10 jaar met ongeveer 700. Daarnaast houdt de gemeente bij de woningbehoefte rekening met de compensatie van de sloop van 100 huurwoningen door WBO in 10 jaar tijd (o.a. Stadsbleek, Vijfhoek, Asterstraat, Zilverschoon). Voor deze toename zijn momenteel in principe al 600 woningen in harde bestemmingsplannen belegd. Het woningaanbod in deze bestemmingsplannen sluit echter niet altijd aan bij de marktvraag. Daarom zoekt de gemeente in overleg met marktpartijen naar een alternatief en markconform bouwprogramma. Dit heeft al geleid tot een aanpassing van de plannen Ganzenmarkt-zuid, Stadsbleek en Stationsplein. Door deze herprogrammering wordt de harde bestemmingsplancapaciteit verlaagd met 100 woningen. Met de resterende 500 woningen wordt voorzien in 70% van de behoefte voor de komende 10 jaar. Er resteert dus nog een opgave van 300 woningen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Oldenzaal 2016 -2020'

Het plangebied was aan te merken als rotte kies met gedateerde en vervallen bebouwing. De bebouwing is al grotendeels gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld naar woongebied. Het voornemen voorziet concreet in de realisatie van 11 grondgebonden woningen. Dit project is specifiek meegenomen in de woonprogrammering. Met het plan wordt op een inbreidingslocatie voorzien in het realiseren van voldoende

woningen voor de lokale behoefte. Hiermee is het project in overeenstemming met de hiervoor genoemde speerpunten zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

5.1.3.3 Welstandsnota 2012

Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in de deelgebieden 'Schil' en 'Historische uitvalswegen'.

Deelgebied 'Historische Uitvalswegen'

De historische uitvalswegen zijn in de loop van de eeuwen langzaam verdicht, waardoor de variatie in bouwstijl en bouwtijd is ontstaan. Alle uitvalswegen zijn licht gebogen. De rooilijn van de bebouwing ligt deels op één lijn, waarbij in de smallere straten dicht bij het centrum de voortuinen vaak ontbreken. Zijn de individuele panden vlakbij het centrum vaak nog aan elkaar gebouwd, verder ervan af worden de tussenruimten steeds groter. Deze tussenruimten bestaan soms uit tuinen, maar vaker zijn ze verdicht met bijgebouwen die verder van de weg af liggen en met een oprit daarmee verbonden zijn.

Het karakter van de historische uitvalswegen is kleinschalig en gevarieerd. Vrijstaande, twee-onder-één-kap en korte rijtjes woningen wisselen elkaar af. De bebouwing is straatgericht. In iedere straat staan wel enkele panden scheef ten opzichte van de weg. De bebouwing zelf is gevarieerd in uitstraling en functie. Tussen de woningen bevinden zich kleine bedrijven, winkels, enkele horecagelegenheden, appartementgebouwen en zelfs af en toe een kerk of begraafplaats.

De panden bestaan meest uit één of twee bouwlagen met kap, waarvan de vorm varieert. Muren zijn opgetrokken uit baksteen in verschillende aardkleuren, soms ook gepleisterd en wit geverfd. De daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen. De gevelindeling is meest verticaal, met de voordeur in de voorgevel en lichtgekleurde kozijnen met deels donkere deuren en ramen. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen bij de oudere panden, zoals forse dakoverstekken, kroonlijsten en grijs gestucte plinten. Ook dakkapellen en erkers komen bij de ruimere bouw uit de jaren '30 veelvuldig voor, evenals speklagen, muurijzers, luiken en windveren. Voor de uitvalswegen is het specifiek dat iedere weg haar eigen karakter heeft.

Deelgebied 'Schil'

De Schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter. Verspreid in de Schil bevinden zich veel bijzondere voorzieningen, zoals kerken, zorgthuizen, een ziekenhuis, scholen en grote horecagelegenheden. Opvallend zijn de forse beeldbepalende bedrijfspanden op belangrijke plekken. Binnen de Schil bevinden zich enkele verbindingswegen tussen de uitvalswegen winkels.

Er is een patroon van gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen in rijen, maar ook twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Bij particuliere panden verspringen de voorgevels, terwijl het bezit van de woningbouwvereniging een meer uniforme rooilijn heeft.

De meeste bebouwing bestaat uit twee lagen plus kap, waarvan meest zadeldaken, variërend in richting, en kleine gevelopeningen. De begane grond bezit vaak een horizontale gerichtheid, de bovenverdieping een verticale. De gevels zijn vooral uit baksteen opgetrokken, echt rood bij oudere woningen en zandkleurig bij nieuwere. Grijs of rode gebakken pannen vormen de dakbedekking. De overwegend houten kozijnen geven door een lichte tint in combinatie met een kleurtje een vrolijke aanblik. Details en ornamenten zijn sober gehouden, behalve bij de vooroorlogse woningen. Decoraties van metselwerk, voeg- en knipwerk komen voor bij individuele, voornamelijk panden. Op zij- en achtererven heeft men bijgebouwen van allerlei aard geplaatst. Storende elementen zijn de carports en deels de overkappingen bij voordeuren, die wel vaak beeldbepalend zijn.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2012

Toetsing van de definitieve bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. Gezien het hiervoor behandelde beleid kan worden geconcludeerd dat bij voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota.

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 vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke 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

Wegverkeerslawaai

Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

De geluidbelasting ten gevolge van de Eschstraat en Haverstraat is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor deze wegen verkeerslawaai geen aspect.

De geluidbelasting ten gevolge van de Ootmarsumsestraat is met maximaal 53 dB op 4 woningen gelegen aan deze weg hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Afwijken van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat de Ootmarsumsestraat door de aanpassing naar 30 km/uur geen wettelijke geluidzone heeft hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. De 4 woningen aan de Ootmarsumsestraat hebben aan de achterzijde tenminste één geluidluwe gevel. Voor deze woningen is daarmee ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Hengelo – Oldenzaal – Bad Bentheim is gelegen op een afstand van meer dan 1,1 kilometer van het plangebied. Het plangebied is buiten de geluidszone van deze spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Industrielawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. Voor wat betreft de geluidsbelasting van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5 ‘milieuzonering’.

5.2.1.3 Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

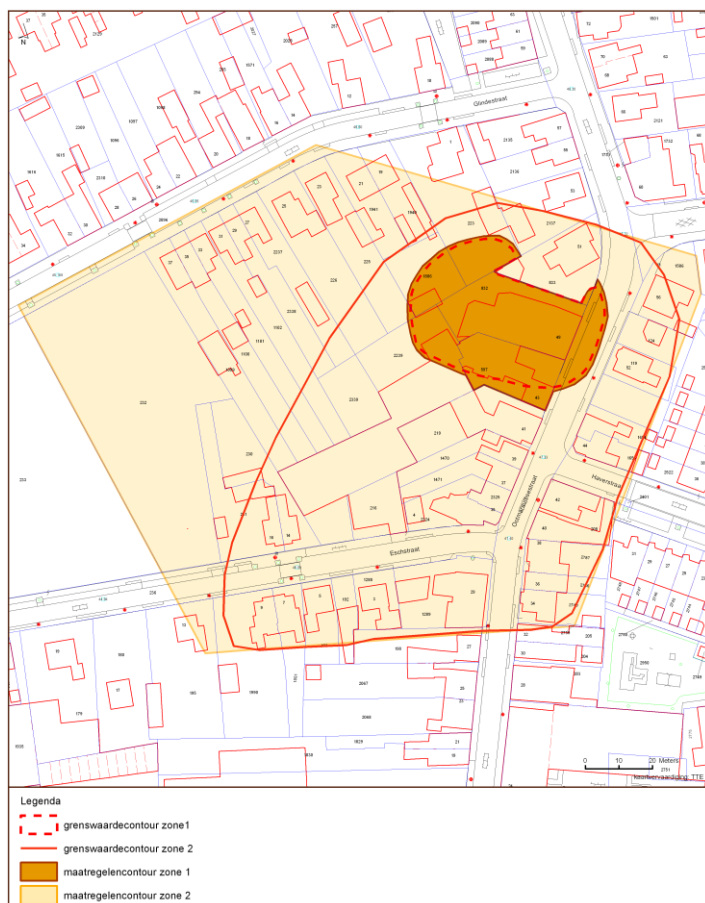
5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 Situatie plangebied

Saneringswerkzaamheden in het verleden

Het is bekend dat direct ten noordoosten van het plangebied een voormalige wasserij was gevestigd. Door bedrijfsactiviteiten van deze wasserij is zowel grond als grondwater ernstig verontreinigd geraakt met gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI). In opdracht van de gemeente Oldenzaal is een raamsaneringsplan opgesteld (TTE, 8 maart 2011, C09057). De saneringsdoelstelling van het plan is het wegnemen van de onaanvaardbare humane risico's en verspreidingsrisico's. Het verontreinigde gebied is daarbij onderscheiden in drie zones met voor iedere zone een eigen saneringsaanpak welke gericht is op het voorkomen van blootstelling (via uitdamping) en verdere verspreiding van de verontreiniging in het grondwater.



Afbeelding 5.4 Zonering (zone 1 en 2) op basis van verontreinigingssituatie en toekomstige verspreiding. Zone 3 (niet weergegeven in figuur) sterkt zich uit in richting drinkwaterwinning in westelijke richting. (Zone 3 heeft betrekking op het diepe grondwater van 25 -40 m-mv)

Vanaf 2012 zijn diverse saneringsmaatregelen uitgevoerd. De ernstig verontreinigde grond op de is tot aan grondwaterniveau (ca. 2-2,5 m-mv) verwijderd door ontgraven. De ontstaande saneringsput is daarna aangevuld met grond die voldoet aan de achtergrondwaarden (schone grond). Deze werkzaamheden hebben niet alleen plaatsgevonden binnen de bronlocatie maar ook op aanliggende percelen en de Ootmarsumsestraat. Ook binnen het plangebied is een klein deel gesaneerd (noordoost-hoek). Deze saneringsmaatregel was gericht op het voorkomen van blootstelling aan de verontreiniging en om de saneringslocatie geschikt te maken voor 'wonen'. Een andere maatregel die nodig is om mogelijke blootstelling te beperken is door te bouwen zonder kruipruimte.

Om te voorkomen dat de verontreiniging in het grondwater zich verder verspreidt is in de Herman Bodestraat een beheersmaatregel aangelegd. De beheersmaatregel bestaat uit een damwand met een grondwaterzuiveringsinstallatie. Aan de oostzijde van de damwand wordt het grondwater via een drain opgepompt en aan de westzijde van de damwand wordt het gezuiverde grondwater(ook via een drain) geïnfiltrerd.

Naast deze fysieke maatregelen zijn ook volgens het raamsaneringsplan luchtmetingen uitgevoerd in woningen en winkelpanden en wordt de verontreiniging in het grondwater periodiek gemonitord.

Het grondwater binnen het plangebied blijft echter verontreinigd met VOCl. Als gevolg van deze verontreiniging geldt er een gebruiksbeperking. Het onttrekken van het grondwater is niet toegestaan.

Verkennd en nader bodemonderzoek 2018

Kruse Groep heeft ter plaatse van het plangebied in voorliggend geval een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geroerde grond tot plaatselijk circa 1.0 meter diepte licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen, minerale olie, PCB en/of PAK. Plaatselijk is de bodem asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. De bodemsamenstelling en de bodemkwaliteit zijn (sterk) heterogeen.

Het grondwater in peilbuis 201 is slechts licht verontreinigd, met onder andere VOCl. Uit eerder bodemonderzoek en uitgevoerde monitoring van het grondwater in de directe omgeving blijkt dat binnen de onderzoekslocatie sterk verhoogde VOCl-gehalten aanwezig zijn. Geadviseerd wordt geen grondwater te gebruiken voor enig doel. In hoeverre de sterk verhoogde VOCl-gehalten risico's kunnen vormen, met betrekking tot het toekomstig gebruik, valt buiten de scope van dit onderzoek.

De sterk verontreinigde terreindelen of de terreindelen waar het PAK-gehalte hoger is dan de maximale lokale waarde (10 mg/kg d.s.) zijn in het boorplan rood gemarkeerd. De omvang van de rood gemarkeerde terreindelen wordt in totaal op 400 m³ geschat.

Sanering is noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

5.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de noodzakelijke sanering wordt uitgevoerd.

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*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe woningen worden 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:

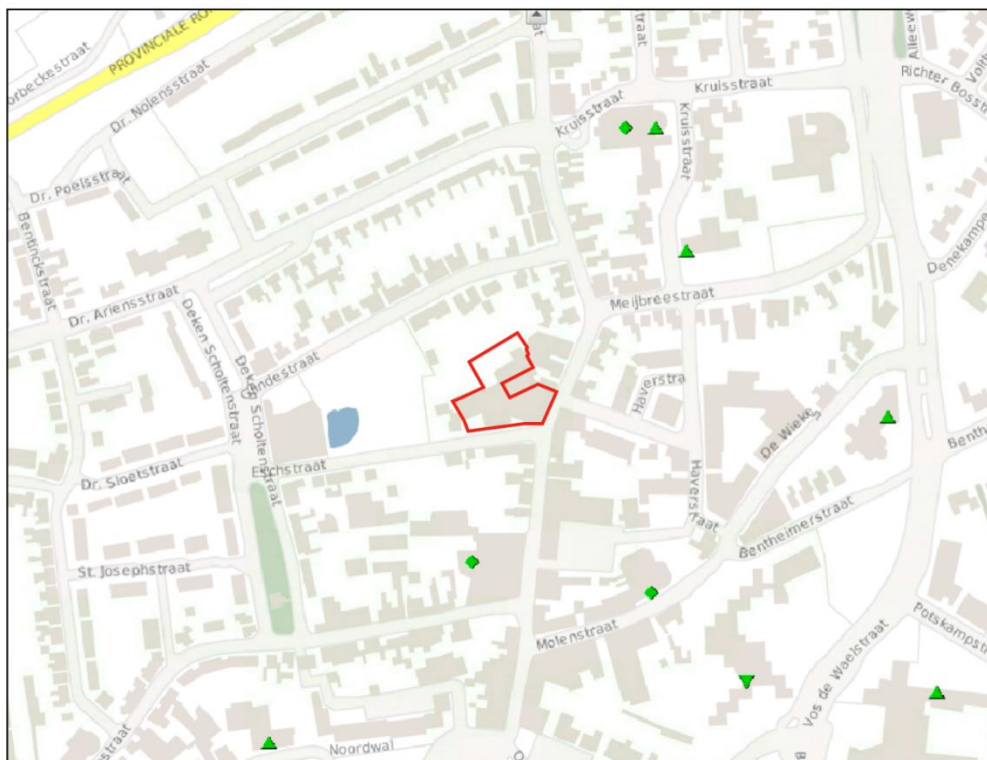
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 is gelegen aan de Ootmarsumsestraat een drukke invalsweg van Oldenzaal. In de omgeving komen diverse functies voor, waaronder detailhandel, horeca, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. In dit geval kan worden uitgegaan van de gebiedstype 'gemengd gebied'. Bij dit gebiedstype kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd (m.u.v. aspect gevaar), zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen genoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op de nieuwe woningen in het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie deze bestemming of functie valt, om welk type gebied het gaat, welke richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot het bouwvlak voor de nieuwe woningen is.

Functie	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke (kortste) afstand¹
<i>Detailhandel</i>	1	0 m	1 m
<i>Gemengd – 1 (detailhandel, wonen, kantoren en dienstverlening)</i>	1	0 m	> 80 m
<i>Horeca (cat. 1 en 2)</i>	2	10 m (geluid)	> 75 m
<i>Maatschappelijk</i>	2	10 m (geluid)	> 80 m

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Derhalve is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.2.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

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.

¹ Kortste afstand tussen bestemmingsvlak belastende functie tot aan bouwvlak

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 oppervlaktewater 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 29 maart 2016 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2016-2020 (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 de voordelen ('lusten') van water benutten, maar eerst de nadelen ('lasten') aanpakken. Dat gebeurt door te zorgen voor een goed en duurzaam rioleringsstelsel en door wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. De komende vijf jaar wil het college € 6,5 miljoen investeren in rioolvervanging, aanleg van blauwe aders, afkoppelen en vervanging van pompen en gemalen. De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- optimaliseren van de financiering om de rioolheffing zo laag mogelijk te houden;
- samenwerking met partners zoals het Waterschap Vechtstromen het Twents Waternet;
- toegroeien naar een robuuster rioolstelsel om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen;
- voortzetten van afkoppelen van regenwater van de riolering, uiteindelijk tot 40% van het verharde oppervlak. Hierdoor worden (afval)waterstromen gescheiden, verbetert de kwaliteit van het oppervlaktewater en vermindert de overlast door overstorten.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De uitkomst van de toets is dat de 'korte procedure' van toepassing is. In bijlage 3 van deze toelichting is de bijbehorende standaardwaterparagraaf opgenomen.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Het afvalwater zal worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Van een onevenredige toename aan afvalwater is gelet op de huidige situatie geen sprake.

Wat betreft hemelwater moet gerekend worden met een bergingsopgave van 40 mm water per m² van het totale verharde oppervlak en van 50% van de tuinen. Gelet op het vorenstaande en de inrichting van het plangebied bedraagt de opgave 2234 m² x 40 mm..

Vanwege de grillige bodemsamenstelling en ervaringen rondom het plangebied is de verwachting dat het niet mogelijk is om ter plaatse infiltreren. Daarnaast is niet bekend wat infiltreren voor effect zal hebben op de grondwatersanering in het gebied. Het bergen van water in het plangebied en vervolgens vertraagd afvoeren is in voorliggend geval de beste oplossing. Er zijn daarvoor verschillende mogelijkheden, die waarschijnlijk in combinatie ingezet zullen worden. Te denken valt aan bergingskratten, bergingsriool, aquaflow onder de verharding, eventueel sedumdaken op de carports/bergingen. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden bekeken welke maatregelen ingezet zullen worden. Dit mede gelet op het hoogteverschil in het plangebied.

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.

In voorliggend geval heeft Laagland Archeologie V.O.F. een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.4.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat op de archeologische waardenkaart van de gemeente Oldenzaal is aangeduid als een ‘aandachtsgebied’. De reden voor deze aanduiding is de enigszins raadselachtige vermelding van een met landwegen en een beek omgeven gebiedje met de aanduiding ‘Oldezeel’ op de kaart van de stadsplattegrond van Jacobus van Deventer. Vermoedelijk gaat het om een perceel dat tot de voormalige bisschoppelijke hof van Oldenzaal behoorde. Mogelijk is het een omheind gebied geweest waarvan de veldnaam of gebiedsaanduiding ‘De Glinde’ is afgeleid. Op de genoemde kaart lijkt het te gaan om een landschappelijk laaggelegen gebiedje. Op historisch topografische kaarten blijkt dat het tot in de 19^e eeuw een beekdal was. Er is geen aanleiding om daar resten en sporen van bebouwing of andere archeologische complexen te verwachten. Op basis van het bureauonderzoek geldt een lage archeologische verwachting.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem overwegend tot in de C-horizont is verstoord. Uit twee boringen waarin nog wel een intacte bodem is aangetroffen is er sprake van een bodemtype dat in lage gebieden zoals een beekvlakte of een beekdal voor kan komen (gooreerdgrond). Op de merendeels afgetopte bodem ligt een antropogeen dek dat deels ontstaan kan zijn door de omwerking van de oorspronkelijke bodem en deels moet zijn ontstaan door ophoging. Dit dek is vermoedelijk ontstaan vanaf de late 19^e eeuw tot in de eerste helft van de 20^e eeuw.

De boringen hebben geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Bovendien is de oorspronkelijke bodem over het merendeel van het gebied zodanig afgetopt en omgezet dat een archeologische vindplaats zeer sterk verstoord zal zijn. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

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 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.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Oldenzaal opgenomen.



Afbeelding 5.6 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Oldenzaal (Bron: gemeente Oldenzaal)

De Ootmarsumsestraat is aangemerkt als historische uitvalsweg met een hoge waarde. Voorheen was binnen het plangebied aan de zijde van de Ootmarsumsestraat sprake van leegstaande en vervallen bebouwing. Door de sloop van de bebouwing en herontwikkeling van het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse fors verbeterd. 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 archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is 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 (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

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 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Wnb betreft Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" op minimaal 1,2 kilometer afstand. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden erbuiten en dus ook niet op de Natura 2000-gebied dat op enige afstand van het plangebied ligt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

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 minimaal 680 meter afstand. Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedssfeer 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.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vleermuis-, amfibieën- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn mogelijk zowel de bezette nesten, als de nestplaats beschermd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van de huismus is verplicht indien de woning met het rode pannendak nog niet gesloopt is op 1 april 2018 en nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van de gierzwaluw is verplicht indien de woning met het rode pannendak nog niet gesloopt is per 1 juni 2018.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden/verwonden en het opzettelijk beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. De functie van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd.

Vleermuizen benutten het plangebied vermoedelijk als foerageergebied, maar bezetten er geen verblijfplaats. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied niet aangetast.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en de huismus of gierzwaluw zich niet gaan vestigen in het plangebied, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Nader onderzoek naar de functie van de woning met het rode pannendak voor huismus is verplicht vanaf 1 april 2018 en voor de gierzwaluw vanaf 15 mei 2018. Door uitvoering van de quickscan

natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb, tenzij de woning met het rode pannendak niet gesloopt is per 1-4-2018.

Inmiddels is nagenoeg alle bebouwing gesloopt, inclusief de woning met het rode pannendak (voor 1 april 2018). Het resterende gebouw kan gelet op de resultaten van de quickscan zonder beperkingen worden gesloopt. In voorliggend geval is aan alle verplichtingen voldaan.

5.5.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van Afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.6.2.2 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.6.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Om te bepalen of een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient in dit geval allereerst bepaald te worden of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (of de wijziging daarvan) hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van een verpauperde bedrijfs-/woonlocatie naar een woongebied met elf woningen. Zoals geconstateerd in dit hoofdstuk heeft de voorgenomen ontwikkeling qua aard (wonen) geen negatieve effecten op de omgeving. Er is zelfs sprake van een verbetering aangezien bedrijfsactiviteiten komen te vervallen. Ook de omvang is dusdanig beperkt, mede gelet op voorheen aanwezige functies, dat negatieve effecten niet aan de orde zijn. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D van bijlage 2 van het Besluit milieueffectrapportage.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn 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 de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd.

Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone is respectievelijk uitgegaan van 'schil centrum' en 'matig stedelijk'.

5.7.2 Verkeersgeneratie

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Aantallen/Omvang	Verkeersbewegingen	Totaal
<u>Huidige planologische situatie</u>			
Woningen (Ootmarsumsestraat)	3	6,8 per woning	20,4
Winkel plus woning (Eschstraat 2)	50m2	8,4 per 100 m ² bvo	4,2
	1	3,2 per woning	3,2

Winkel/ Werkplaats/Opslag (Eschstraat 4)	50m2 150m2	8,4 per 100 m ² bvo 3,65 per 100 m ² bvo	4,2 5,5
Opslag (Eschstraat 6)	950m2	3,65 per 100 m ² bvo	34,7
Totaal huidige planologische situatie			72,2 vb
<u>Gewenste situatie</u>			
Woningen, koop tussen/hoek	11	6,9 per woning	75,9
Totaal gewenste situatie			75,9 vb

De voorgenomen herontwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersgeneratie in zeer beperkte mate toeneemt, gemiddeld 3,5 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegenstructuur is van voldoende capaciteit om het verwachte aantal verkeersbewegingen op een veilige en eenvoudige wijze te kunnen afhandelen.

5.7.3 Parkeerbehoefte

In onderstaande tabellen is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige parkeerbehoefte.

Bestaand

	aantal	norm	totaal	eigen erf	openbaar
Woningen (Ootmarsumsestraat)	3	1,7	5,1	---	5,1
Winkel plus woning (Eschstraat 2)	50m2 1	2,7/100m2 1,7	1,35 1,7	-- 1	1,35 0,7
Winkel/ Werkplaats/Opslag (Eschstraat 4)	50m2 150m2	2,7 /100m2 1/100m2	1,35 1,5	2	0,8
Opslag (Eschstraat 6)	950m2	0,8/100m2	7,6	5	2,6
totaal			18,6	8	10,55

Nieuw

	aantal	norm	totaal	eigen erf	openbaar
woningen	11	1,7	19	11 (carport)	4
				11 gar.boxen	

De functies in het plangebied genereren in de bestaande situatie een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen, waarbij voorzien is in 8 parkeerplaatsen op eigen erf. Dus ten laste van het openbare gebied 11 parkeerplaatsen. De toekomstige situatie genereert een parkeerbehoefte van in totaal 19 parkeerplaatsen waarbij in 11 parkeerplaatsen op eigen is voorzien, dus ten laste van het openbare gebied 8 parkeerplaatsen. De parkeerdruk in het openbare gebied neemt dus af van 11 naar 8 parkeerplaatsen. De nieuwe inrichting voorziet in 4 langspaarplaatsen (norm bezoekersaandeel 11x0,3) aan de Eschstraat. Voorts worden nog eens 11 garageboxen gerealiseerd die zowel door de toekomstige bewoners kunnen worden benut als door overige omwonenden.

De voorgestelde parkeersituatie vormt aldus geen belemmering voor dit bestemmingsplan en is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid.

5.7.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt

vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan ter beoordeling aan de provincie Overijssel worden toegezonden.

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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek