

Bestemmingsplan “Kistemakerstraat”

Gemeente Oldenzaal

Vastgesteld



Projectnummer 2017.0284

Project Hoek Burgemeester Storkstraat - Kistemakerstraat

Opdrachtgever Tijdhof-Hobema aannemers bv
de heer H. Gerritsen

IMRO-idn NL.IMRO.0173.BP07012-va01

Datum 28 juni 2018

Projectteam Ly-
cens Susan van Wijk, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.1 Historische structuur	7
2.2 Bebouwingsstructuur	7
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Plangebied	8
3. PLANBESCHRIJVING	10
4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	12
4.2 Opzet van het plan	12
4.2 Wijze van bestemmen	14
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	17
5.1 Beleid	17
5.2 Milieu	28
5.3 Water	35
5.4 Erfgoed en archeologie	38
5.5 Ecologie	40
5.6 Besluit milieueffectrapportage	44
5.7 Verkeer en parkeren	45
5.8 Economische uitvoerbaarheid	47
6. PROCEDURE	48
6.1 Vooroverleg	48
6.2 Inspraak	48
6.3 Vaststellingsprocedure	48
6.4 Beroep	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50
Bijlage I Quickscan Natuurwaardenonderzoek	51
Bijlage II Aeries berekening	53

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

Op de hoek van de Burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat in de wijk Berghuizen te Oldenzaal staat leegstaande bedrijfsbebouwing. In deze gebouwen was voorheen een bakkerij gevestigd. Door de leegstand en het ontbreken van een concrete vervolgfunctie voor de bebouwing is er al geruime tijd geen onderhoud meer gepleegd aan de gebouwen. Beide panden ogen hierdoor vervallen.

Initiatiefnemer is voornemens beide gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats twee appartementengebouwen te realiseren met in totaal 21 appartementen. De gebouwen worden met elkaar verbonden middels een loopbrug. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Oldenzaal heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan het project. In afbeelding I.1 wordt de locatie van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven

Omdat herontwikkeling van de gronden naar woningbouw niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Storkstraat 1 in de kern Oldenzaal, op de hoek met de Kistemakerstraat. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie G, nummer 0874 en deels nummer 2228 en 2522. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door grondgebonden woningen. Aan de oostzijde vormt de Kistemakerstraat de grens met aan de overzijde een appartementengebouw. Aan de zuidzijde vormt de Burgemeester Storkstraat de grens, met aan de overzijde van deze straat een winkelpand. In afbeelding I.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het project gebied betreft het bestemmingsplan 'Zuid Berghuizen'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het projectgebied bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf van categorie I'. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weer. Met een rode lijn is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de voorgenomen appartementen niet bij recht toegestaan. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkmogelijkheid voor de beoogde ontwikkeling. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie de twee appartementengebouwen met 21 appartementen juridisch planologisch mogelijk.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kistemakerstraat' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NL.IMRO.0173.BP07012-va01);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat

vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

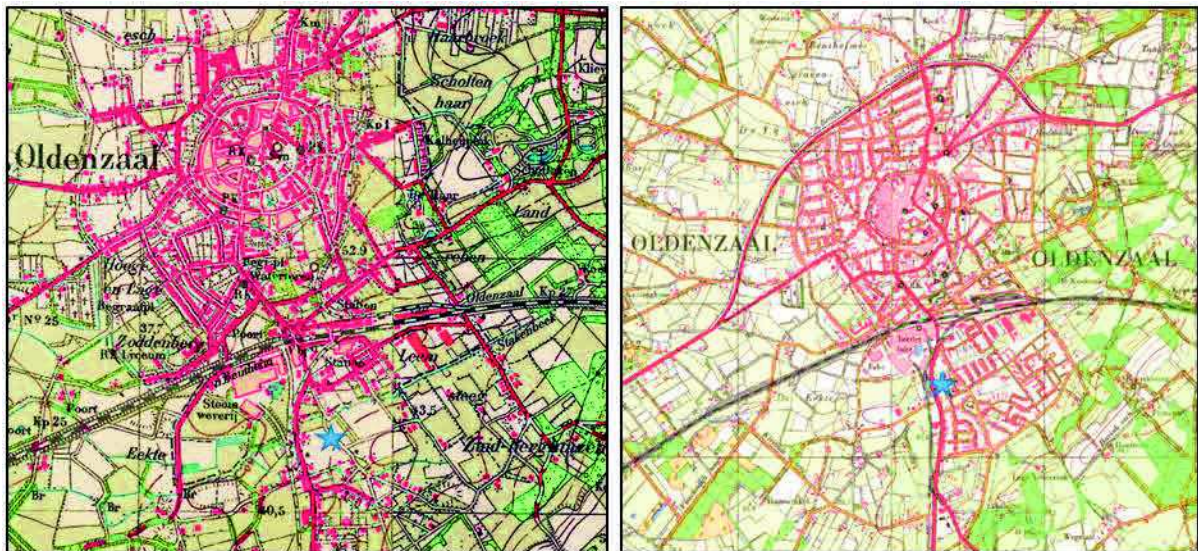
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke situatie in en om het plangebied omschreven waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Hier wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast worden de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water in dit hoofdstuk beschreven en wordt toegelicht waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Tot slot wordt in dit hoofdstuk ook nog ingegaan op de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Historische structuur

De historische kern van Oldenzaal is ontstaan rond de St. Plechelmusbasiliek. Rond 1600 bestond de stad uit een stadsmuur met een binnen- en buitengracht. Deze muur en grachten zijn verdwenen, maar de structuur is nog wel terug te zien. In de historische topografische kaarten is de ontwikkeling van de kern duidelijk af te lezen.

Het plangebied is gelegen in de wijk Berghuizen. Oorspronkelijk was Berghuizen een buurtschap binnen de richterambt Oldenzaal. Na de Tweede Wereldoorlog bestond er in Oldenzaal een groot tekort aan woningen. In 1955 wordt het gehele buurtschap Berghuizen onderdeel van de gemeente Oldenzaal. Vervolgens kon worden voorzien in de uitbreiding van Oldenzaal in Zuid-Berghuizen. Daarbij werd de bestaande doorgaande infrastructuur doorgezet. Vanaf midden jaren '60 verdwijnt Noord-Berghuizen langzamerhand onder de Oldenzaalse woonwijken aan de noordwestzijde van de stad. In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van Oldenzaal omstreeks 1950 en 1975 te zien. Het plangebied wordt tevens weergegeven in de onderstaande afbeelding met een blauwe ster.



Afbeelding 2.1: Historisch topografische kaarten ± 1950 (links) en ± 1975 (rechts)

2.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwing in de wijk Berghuizen kenmerkt zich door de diversiteit qua bouwstijlen en bouwperiodes (variërend van circa 1960 tot heden). De wijk is opgezet als jaren '60 uitbreidingswijk. De structuren zijn geënt op de structuur van de stad Oldenzaal. De bebouwing bestaat veelal uit woningen afgewisseld met commerciële functie.

De bebouwing ten westen en noordwesten van het plangebied, in de P.J. Geldermanstraat, is hoofdzakelijk gerealiseerd in de jaren '60. Deze bebouwing bestaat uit twee-aan-een woningen, met een enkel rijtjeswoning, bestaande uit twee bouwlagen met een flauwe kap. De bebouwing oostelijk van het plangebied bestaat uit gestapelde woningen bestaande uit een souterrain met drie woonlagen. De bebouwing zuidelijk van het plangebied bestaat uit winkelpanden bestaande uit twee bouwlagen met een platte afdekking.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de wijk Berghuizen, welke is gelegen ten zuiden van de binnenstad van Oldenzaal en ten westen van het bedrijventerrein Het Hazewinkel. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat. Het plangebied ligt in een woonwijk waarbinnen ook andere functies zijn gevestigd. Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van clustering van commerciële dan wel maatschappelijke functies. Ter hoogte van het plangebied komt met dit plan de functie bedrijf te vervallen.

2.4 Plangebied

Door de leegstand en het ontbreken van een concrete vervolgfunctie is er al geruime tijd geen onderhoud meer gepleegd aan de gebouwen. Beide panden ogen hierdoor vervallen. Afbeelding 2.2 geeft het huidige aanzicht van het plangebied weer.

Het noordelijke deel van het plangebied met een grootte van ca 400 m² is onbebouwd. Het is een niet onderhouden overwoekerd stuk grond. Het overige deel met een grootte van circa 2000 m² is voorzien van bebouwing en bestrating. De bebouwing bestaat uit twee bouwvolumes verbonden met een overkapping. De bebouwing heeft een gezamenlijk oppervlak van ca 620 m². Het buitenterrein is, behoudens het noordelijke deel voorzien van bestrating. Het buitenterrein gelegen aan de Burgemeester Storkstraat is voorzien van klinkerbestrating en heeft daardoor nog een redelijk net aanzicht. Het buitenterrein aan de Kistemakerstraat bevat meerdere soorten verharding en niveau verschillen waardoor het aanzicht aan deze zijde minder netjes is.



Afbeelding 2.2: Huidig aangezicht plangebied vanaf de Burgemeester Storkstraat respectievelijk Kistemakerstraat (bron: Google Maps)

3. PLANBESCHRIJVING

Na de sloop van de opstallen in het plangebied zullen de gronden worden her ontwikkeld met woningbouw. Initiatiefnemer wil 21 appartementen met bergingen realiseren in het plangebied. Het bouwplan is vormgegeven als twee bouwvolumes verbonden met een loopbrug ter hoogte van de tweede en derde bouwlaag. Afbeelding 3.2 geeft het vooraanzicht en het achteraanzicht van de bebouwing weer.



Afbeelding 3.1: Toekomstige situatie bebouwing en inrichting plangebied
(bron: tekening(en) schetsontwerp vervaardigd door ten dAm Architecten, laatste gewijzigd 13 juli 2017)

De voorgenomen bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bouwvolumes verbonden met een loopbrug. De loopbrug verbindt de galarijen van de tweede en derde bouwlaag. De noordelijke bouwvolume heeft aan de noordzijde aangebouwde bergingen van één bouwlaag. Het zuidelijke bouwvolume heeft aan de westzijde eveneens aangebouwde bergingen van één bouwlaag. Aan de straatzijde bevatten de appartementen een balkon. De appartementen worden ontsloten aan de achterzijde naar de galerij dan wel het buitenterrein.

De toegang van de appartementen bevindt zich aan de achterzijde vanaf het buitenterrein of galarijen. De bouwvolumes worden met de voorzijde naar de burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat gesitueerd waarbij elk appartement een balkon bevat. Het noordelijke bouwvolume staat op korte afstand van de stoep langs de Kistemakerstraat. Het zuidelijke bouwvolume is op grotere afstand van de Burgemeester Storkstraat gesitueerd. Het achter gelegen buitenterrein wordt ingericht als gezamenlijke tuin en parkeergelegenheid ten behoeve van de appartementen.

Met de voorgenomen bebouwing van drie bouwlagen met platte afdekking vormt dit bouwplan een goede overgang tussen enerzijds de westelijke woon bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap en anderzijds de oostelijke woonbebouwing bestaande uit een souterrain met drie woonlagen. De gekozen vormgeving in twee bouwvolumes vormt eveneens een goede overgang tussen enerzijds westelijke twee-aan-een woningen en anderzijds de oostelijke woonbebouwing bestaande uit een fors front van een bouwvolume met gestapelde woningen.

Door de verdeling van de bebouwing op de hoek Burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat is sprake van een duidelijke straatoriëntatie met aan de achterzijde een open privaat buitenterrein. De gronden langs de Kistemakerstraat en burgemeester Storkstraat worden ingericht als openbaar gebied waarbij openbare parkeervoorzieningen zijn voorzien.

Met dit bouwplan wordt het straatbeeld ter hoogte van de hoek van de Burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat fors verbeterd. Door het vormgeven in twee bouwvolumes met aan de uiteinden aangebouwde bergingen van een bouwlaag ontstaat een vriendelijk en open straatbeeld passend in een jaren '60 uitbreidingswijk, met woningen afgewisseld door winkelpanden. Afbeelding 3.1 geeft de te realiseren bebouwing en inrichting van het plangebied weer.

4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.2 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

In de navolgende hoofdstukken van deze toelichting wordt 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

4.1.2 Planmethodiek

4.1.2.1 Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

4.1.2.2 Inleidende regels

- Begrippen (Artikel 1):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

4.1.2.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemming opgenomen. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels*: op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming;
- *Afwijken van de gebruiksregels*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 4.2 wordt de binnen het plangebied voorkomende bestemming nader toegelicht.

4.1.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3 van de regels. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6):

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7):

In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8):

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9):

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

- Overige regels (Artikel 10):

In deze regel is -samengevat- bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken van dit bestemmingsplan voldaan dient te worden aan de richtlijnen van de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 312, oktober 2012).

4.1.2.5 Overgangs- 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 onder welke titel het plan bekend staat.

4.2 Wijze van bestemmen

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.

Tuin

Functie

De gronden gelegen langs de Burgemeester Storkstraat, aan de voorzijde van het zuidelijke bouwvolume, zijn voorzien van de bestemming Tuin. Enerzijds om te verzekeren dat hier geen woonbebouwing wordt opgericht. Anderzijds omdat op deze gronden wordt voorzien in een groene inrichting met een looppad. Gronden met de bestemming Tuin zijn bedoeld voor tuinen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en erven.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

Functie

De gronden gelegen langs de Burgemeester Storkstraat en Kistemakerstraat, aan de voorzijde van de twee bouwvolumes, zijn voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Enerzijds om te verzekeren dat hier geen woonbebouwing wordt opgericht. Anderzijds omdat op deze gronden voorzien wordt in parkeerplaatsen en een looppad/trottoir. Gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn bedoeld voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer, voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter.

Wonen (Artikel 4)

Functie

De twee appartementengebouwen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor gestapelde woningen, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater. Dit met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf. Het exploiteren van een aan huis verbonden bedrijf is wel gebonden aan enkele nadere, binnen de afwijkingsbevoegdheid weergegeven, voorwaarden.

Bouwregels

Qua bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen in het voordakvlak en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Tevens is voorzien in een aanduiding en bijbehorende bepaling betreffende het maximaal aantal wooneenheden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt weergegeven op de verbeelding.

Met de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is onder meer vastgelegd dat deze zowel binnen als buiten bouwvlak gebouwd mogen worden. De goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mogen maximaal 3 respectievelijk 5 meter bedragen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak wordt weergegeven op de

verbeelding. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is afhankelijk van de oppervlakte van perceel.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hierbij is qua maatvoering wel onderscheid gemaakt tussen het bouwen voor (het verlengde van) en achter (het verlengde van) de voorgevel en overige bouwwerken.

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 (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- 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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale binnenstedelijke ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.1.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

5.1.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van **meer dan 11** woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro. Er is met dit plan sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee dient de behoefte nader onderbouwd te worden.

De te bouwen levensloopbesteede appartementen voorzien in een aanvulling op de woningmarkt. Mede doordat de appartementen zijn voorzien van een lift waardoor de bruikbaarheid en leefbaarheid fors wordt verhoogd. De behoefte en wijze van verdeling van de woonruimte is omschreven in het regionale en lokale woonprogrammering. Dit plan is passend binnen

het egionale Woon Programmering (RWP) alsmede de Woonvisie van de gemeente Oldenzaal. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 5.1.3.1 alsmede 5.1.4.2

5.1.2 Provinciaal beleid

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 12 april 2017, schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

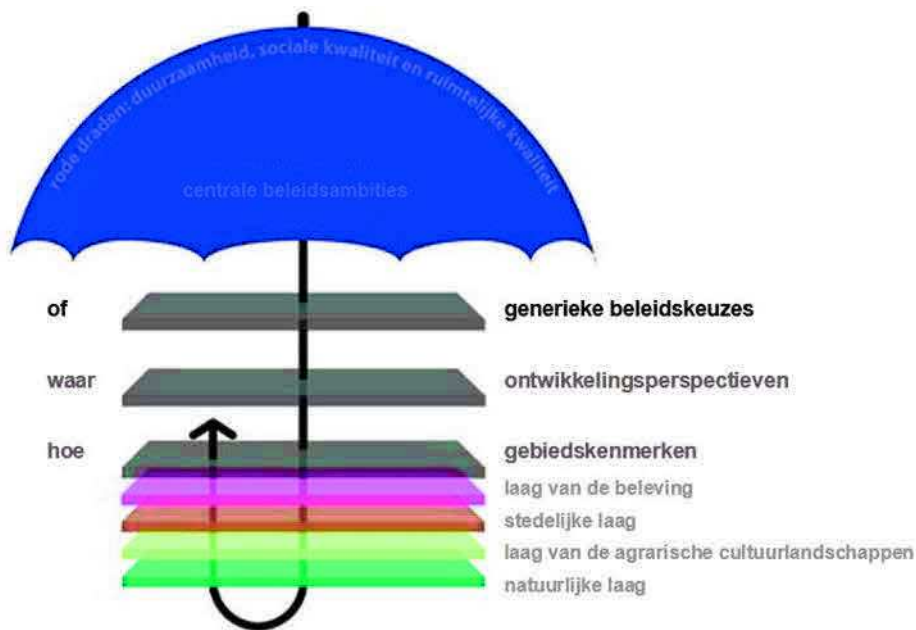
Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 april 2017). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 5.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

5.1.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2 lid 1, 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. Zoals blijkt uit 5.1.4.2 wordt hier in de gemeentelijke 'Woonvisie Goed wonen en leven in Oldenzaal' en het daarbij behorende woningbouwprogramma ook vanuit gegaan. Gelet op het feit dat het voorliggend plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie wordt derhalve ook voldaan aan artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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

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

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden 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/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied benut worden ten behoeve van een bedrijf van categorie I. Deze bedrijfsbestemming wordt gezien als een stedelijke functie. Er is derhalve sprake van bestaand bebouwd gebied aangezien de gronden benut kunnen worden voor een stedelijke functie.

Daarnaast blijkt hierna ook uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' dat het plangebied is gelegen in 'woonwijken' en daarmee in bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 5.1.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Oldenzaal. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Oldenzaal doorvertaald naar haar eigen woonvisie (zie 5.1.4.2). De bouw van 21 appartementen binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van

ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructureren en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een locatie waar bestaande slecht onderhouden bedrijfsbebouwing worden gesloopt en plaatsmaken voor twee appartementengebouwen. Het bedrijfsperceel wordt geherstructureerd naar woningbouw. Gelet op de slechte staat van onderhoud van de huidige gebouwen, is met de nieuwbouw sprake van een forse kwaliteitsverbetering. Dit komt de aantrekkelijkheid van de straat ten goede. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

5.1.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van de beleving.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied dat herontwikkeld wordt. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskenmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en kunnen in redelijkheid ook niet worden teruggebracht in het plangebied.

1. Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'Woonwijken 1955-nu'. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan vindt een herstructurering plaats van een perceel met vervallen bedrijfsbebouwing naar een appartementengebouw dat zich qua vormgeving en situering voegt naar de omgeving (zie hoofdstuk 3). Met dit plan vindt een kwaliteitsverbetering plaats voor het plangebied en de omgeving. Het plan past hiermee binnen het gebiedskenmerk stedelijke laag.

2. Lust en Leisurlaag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurlaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

5.1.3 Regionaal beleid

5.1.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). Begin 2017 hebben de Twentse portefeuillehouders en de provinciale gedeputeerde wonen afgesproken de actuele Regionale Woon Programmering (RWP) Twente voor te leggen aan de colleges ter vaststelling. In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

De geactualiseerde RWP Twente is gebaseerd op het afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de ladder. De woningmarkten in Twente zijn overwegend lokaal. In het RWP is de woningvraag en aanbod in harde plancapaciteit per gemeente gegeven. De harde plannen voldoen daarbij niet altijd aan de kwalitatieve behoeften, terwijl sommige 'zachte' plannen wel kunnen voldoen aan de behoefte. Het is gewenst om te bezien of wellicht 'harde' plannen moeten sneuvelen om ruimte te geven aan goede 'zachte' plannen. Afgesproken is dat de programmering maximaal 100% van de lokale behoefte betreft. Het ideaal is vrije ruimte in de programmering. De actualisering betreft een bijstelling van de 10-jaarsperiode van 2015-2025 naar 2017-2017 en de daarmee samenhangende lagere verwachte toename van het aantal huishoudens in de komende 10 jaar.

noodzaak van herprogrammering woningbouw in Oldenzaal

Het aantal huishoudens in Oldenzaal groeit de komende 10 jaar met ongeveer 700. Voor deze toename zijn momenteel in principe al 600 woningen (=85%) 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 bestemmingsplan capaciteit verlaagd met 100 woningen. Met de resterende 500 woningen wordt in 70% van de behoefte voor de komende 10 jaar voorzien. Rekening houdend met de sloop van 100 huurwoningen door WBO in 10 jaar tijd kunnen 300 woningen in nieuwe plannen worden opgenomen.

Daarbij zijn de volgende locaties in beeld:

- Diverse binnenstadlocaties (70 woningen)
- Stationspark Oldenzaal Centraal, Parallelstraat en DHL-terrein (150 woningen)
- Diverse overige locaties in Zuid-Berghuizen, De Thij en de Essen (150 woningen)
- De Graven Es, gebied 10 (230 woningen)

Om 'overprogrammering' te voorkomen is een prioritering en nadere selectie van deze plannen noodzakelijk. Daarbij spelen diverse belangen als aanpak rotte kiezen, stedelijke vernieuwing stationsomgeving, wijkvernieuwing, ruimte voor particulier initiatief en gemeentelijke financiële mid-elen (grondbedrijf). Dilemma's die zich daarbij voor doen zijn:

- Vraag (klein)stedelijk wonen versus vraag suburbaan wonen (vrijstaand / 2 onder 1 kap);
- Inbreiding en stedelijke vernieuwing versus uitbreiding

- Particulier initiatief versus gemeentelijke gebiedsontwikkeling/exploitatie
- Levendige binnenstad versus duurzame wijkontwikkeling
- Sturen op bestaande initiatieven versus ruimte voor nieuwe (nog onbekende) initiatieven

Belangrijkste criterium is aansluiting bij de woningvraag. Ontwikkelingen hierin zijn vooral zichtbaar in de vraag naar huurwoningen, (klein)stedelijk wonen en suburbane woonmilieus. In het Woningbouwprogramma Oldenzaal 2017-2027 wordt daar als volgt indicatief invulling aan het hard maken van zachte plannen gegeven: binnenstadlocaties 100%, Stationspark Oldenzaal Centraal 67%, diverse locaties in de wijk 67% en De Graven Es 13% van het potentiële aanbod aan woningen op betreffende locaties.

Duurzame wijkontwikkeling

Duurzame wijkontwikkeling wordt gestimuleerd door een beperkt aantal plannen op vrijkomende locaties te ontwikkelen en in te zetten op vernieuwing van de woningvoorraad. In de wijken Zuid-Berghuizen, De Thij en De Essen kan de gemeente Oldenzaal ongeveer 150 woningen de komende 10 jaar toevoegen. Deze spelen in op de vraag van één-, twee en meerpersoonshuishoudens. Er zijn een beperkt aantal locaties beschikbaar die kunnen bijdragen aan een toename van de diversiteit in het woningaanbod. Hierbij wordt gedacht aan levensloopbestendige woningen (met eventueel zorg) nabij voorzieningen en kavels voor (half)vrijstaande woningen op overige locaties. Dit draagt bij aan de vergroting van de vitaliteit van de wijken.

De levensloopbestendige zorgappartementen op de hoek Burgemeester Storkstraat - Kistemakerstraat in Zuid-Berghuizen (voorliggende plan), de kavels op maat aan de Hogenkampweg in de Thij en de landschappelijke kavels bij de Essen. Er zitten ongeveer 50 woningen in harde plannen, er kunnen nog 100 woningen in nieuwe plannen worden ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

De woningbouw bestaande uit 21 levensloopbestendige appartementen op de hoek Burgemeester Storkstraat - Kistemakerstraat is passend binnen de regionale en lokale woonprogrammering.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

5.1.4.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming. Met de volgende vier strategische ingrepen laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt:

1. vergroten van stedelijk kerngebied;
2. ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en;
4. vitale, onderscheidende en intieme woonwijken,

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.4 is hiervan een uitsnede opgenomen. Met blauwe ster is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van toepassing.

Vitale onderscheidende en intieme woonwijken

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

Zuid-Berghuizen blijft een zelfstandige woonwijk met een eigen hart in een groene setting.

Doorwerking plangebied

Doordat bebouwing met een vervallen uitstraling en een minder goed onderhouden perceel wordt gesloopt, opgeruimd en heringericht, vindt een verbetering plaats van het perceel en de omgeving. Voorliggend plan helpt dan ook mee aan het op orde houden van de woonwijk. De realisatie van levensloopbestendige woningen op korte afstand van de wijkvoorzieningen speelt in op de veranderende bevolkingssamenstelling in de wijk. Dit plan zal daarmee bijdragen aan het groener maken van de wijk. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan voldoet aan de structuurvisie Oldenzaal.

5.1.4.2 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Algemeen

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

Oldenzaal zet in op 5 speerpunten:

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

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 zijn noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezen).

Programmeren

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 5.1.3.1 (Regionale Woon Programmering).

Conclusie

Met de herontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, worden 21 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Het herstructureren van een binnenstedelijke locatie sluit uitstekend aan bij het beleid om met name in te zetten op inbreidingslocaties. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid. De toevoeging van deze 21 levensloopbestendige zorgappartementen op de hoek Burgemeester Storkstraat - Kistemakerstraat in de wijk Zuid-Berghuizen is passend binnen de Twentse woonprogrammering en de noodzaak van herprogrammering woningbouw zoals vermeld in het RWP.

5.1.4.3 Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

5.2 Milieu

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving 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. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.2.1 Milieuzonering

5.2.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Gebiedstypen

In de VNG-handreiking is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

5.2.1.2 Beoordeling

Het plangebied ligt in een woonwijk waarbinnen ook andere functies zijn gevestigd. Met name ter plaatse van het plangebied en percelen grenzend aan de zuidzijde van het plangebied zijn andere functies gevestigd dan de functie wonen. Hier zijn namelijk detailhandelfuncties, maatschappelijke functies en woningen gevestigd. Aan de overzijde van de Kistemakerstraat ligt een perceel met een gemengde functie. Gezien deze diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied, kan gesteld worden dat hier sprake is van een gemengd gebied. Met name aan de zuidzijde van het plangebied, kan niet

worden gesproken van een rustige woonwijk. Dit betekent dat de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering, met uitzondering van de richtafstand voor het aspect 'gevaar', met één afstandstap verlaagd kunnen worden.

Invloed omgeving op de nieuwe functie

De nieuwe functie, de functie 'wonen', betreft wel een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies of worden op basis van geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies toegestaan. In tabel 5.2 wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke milieubelastende functies op basis van het bestemmingsplan in de omgeving worden toegestaan/ in de omgeving aanwezig zijn;
- tot welke milieucategorie de betreffende functie wordt gerekend of met welke milieucategorie de betreffende functie kan worden vergeleken;
- welke richtafstand behoort bij de betreffende milieucategorie op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied';
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en het plangebied.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Detailhandel - Burgemeester Wallerstraat 78 - Burgemeester Storkstraat 4, - Enschedesestraat 93 Oldenzaal - Enschedesestraat 39 Oldenzaal	I	0 meter	± 5,5 meter ± 5,5 meter ± 62 meter ± 68 meter
Gemend - Burgemeester Wallerstraat 76	I	0 meter	± 6.5 meter
Bedrijf - Burgemeester Wallerstraat naast 51	I		± 68 meter

Tabel 5.2: Milieubelastende functies/ bestemmingen in de omgeving van het plangebied

Het perceel Burgemeester Wallerstraat 76 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Zuid Berghuizen' de bestemming gemend. Op deze gronden is het gebruik en bijbehorende bebouwing, voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, waaronder economische en maatschappelijke diensten aan derden alsmede educatieve, sociaal-medische, sociale-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, toegestaan. Dergelijke activiteiten zijn veelal aangeduid met categorie I met richtafstand van 10 meter en na terugschaling met één afstandscategorie is de richtafstand 0 meter.

Volgens openbare registers van de Kamer van Koophandel is ter plaatse Burgemeester Wallerstraat 76 en Burgemeester Wallerstraat naast 51 geen sprake van een vestiging van een bedrijf, instelling en/of organisatie. Het aanzicht van het perceel respectievelijk bebouwing toont tevens geen bedrijvigheid. Daarbij is de bedrijfsbebouwing op het perceel Burgemeester Wallerstraat naast 51 reeds verwijderd.

Zoals blijkt uit tabel 5.2 wordt bij alle functies voldaan aan de (aangepaste) richtafstand volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst en anderszins dat voorliggend plan niet zorgt voor beperkingen voor omliggende functies.

5.2.1.3 Conclusie

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

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (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 weg, spoorweg of industrieterrein 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.

5.2.2.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

Voor de wegen rond het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt kennen geen wettelijke geluidszone en akoestisch onderzoek is derhalve op basis van de Wgh niet noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt wel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een woonwijk waar alleen bestemmingsverkeer komt. De winkels in de omgeving van het plangebied zijn met name gericht op de woonwijk. Het extra verkeersaantrekkende werking van deze functies is dan ook nihil. Hierdoor kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied laag is en dat het verkeerslawaaï daardoor nihil is. Gezien het voorgaande, kan gesteld worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan, het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is gelegen op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied. Op grond van Artikel 74 Wet geluidhinder betreft de geluid zone aan weerszijden van het spoor van een spoorweg met twee sporen 200 meter en voor een spoorweg met drie of meer sporen 350 meter. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van deze spoorlijn. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Industrielaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielaai is dan ook niet aan de orde. In paragraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid.

5.2.2.3 Onderzoek parkeerplaatsen

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is een onderzoek uitgevoerd naar het geluid afkomstig van het parkeerterrein in het plangebied op de naastgelegen woningen. Uit dat onderzoek is gebleken dat een scherm geplaatst moet worden tussen het plangebied en de percelen van de woningen aan de P.J. Geldemanstraat. Dit scherm/deze schutting moet een minimale hoogte hebben van 2,35 meter. Het moet een gesloten houten schutting zijn van 20 mm dik. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee juridisch is vastgelegd dat deze schutting geplaatst moet worden. Het onderzoek met daarin op een kaart de situering van de schutting aangegeven, is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

5.2.2.4 Conclusie

De Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Voor beide woningen is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.2.3.2 Beoordeling

In het voorliggende geval is een verkennend bodemonderzoek¹, verkennend asbestbodemonderzoek² en nader bodemonderzoek³, uitgevoerd in het plangebied. De conclusie uit deze onderzoeken zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Verkennd bodemonderzoek

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk schone bovengrond een licht verhoogd gehalte aan kobalt bevat en dat de zintuiglijk met puin en kolengruis verontreinigde bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK bevat. Het gemeten gehalte aan PAK in de zintuiglijk met puin en kolengruis verontreinigde bovengrond is kleiner dan twee maal de

¹ Lycens B.V., Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Storkstraat 1 te Oldenzaal, d.d. 11 mei 2016.

² Lycens B.V., Verkennend asbestbodemonderzoek Burgemeester Storkstraat 1 te Oldenzaal, d.d. 13 april 2017.

■ Lycens B.V., Aanvullend bodemonderzoek Burgemeester Storkstraat 1 te Oldenzaal, d.d. 25 januari 2018

achtergrondwaarde en overschrijdt de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen niet. Aangezien minimaal 7 parameters zijn onderzocht voldoet betreffende grond aan de achtergrondwaarde. Het gemeten gehalte aan kobalt in de zintuiglijk schone bovengrond overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. De verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en kolengruis en het gebruik van de locatie door de jaren heen. In de ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten, op basis van de Resultaten grondwater resultaten wordt het per abuis op mengen van een monster van de leemlaag met monsters van een zandlaag als niet kritisch beschouwd.

Aangezien tijdens het bodemonderzoek in 1987 ter plaatse van de tank een sterke olieverontreiniging is aangetoond en tijdens onderhavig onderzoek op betreffend terreindeel zowel zintuiglijk als analytisch geen olieproducten zijn waargenomen cq. aangetoond, wordt geconcludeerd dat daadwerkelijk sanering heeft plaatsgevonden. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Resultaten grondwater:

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Aangezien tijdens het bodemonderzoek in 1987 ter plaatse van de tank een sterke olieverontreiniging is aangetoond en tijdens onderhavig onderzoek op betreffend terreindeel zowel zintuiglijk als analytisch geen olieproducten zijn waargenomen cq. aangetoond, wordt geconcludeerd dat daadwerkelijk sanering heeft plaatsgevonden.

Aanvullend onderzoek:

Er is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op delen van de locatie Burgemeester Storkstraat 1 te Oldenzaal. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage I van het rapport van dit onderzoek. De aanleiding voor het onderzoek zijn de naar aanleiding van rapport verkennend bodemonderzoek door de gemeente Oldenzaal gestelde aanvullende eisen.

Conclusies en aanbevelingen:

Met uitzondering van de sterke (rest)verontreiniging met minerale olie in de ondergrond ter plaatse van de voormalige pompplaats vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Aangezien ter plaatse van de voormalige pompplaats in de ondergrond sprake is van een sterke bodemverontreiniging met minerale olie, vormt de bodemkwaliteit op dit deel van de locatie een belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). De omvang van de sterke (rest)verontreiniging wordt geschat op circa 3 m³ (circa 2 m² x 1,5 m l verontreinigde bodemlaag).

In het kader van de geplande herontwikkeling dient de sterke (rest)verontreiniging ter plaatse van de voormalige pompplaats gesaneerd te worden. Voorafgaande aan de sanering dient een plan van aanpak opgesteld te worden en ingediend te worden bij het bevoegd gezag (Gemeente Oldenzaal). Geadviseerd wordt de saneringswerkzaamheden uit te laten voeren door een BRL SIKB 6000 erkende aannemer en milieukundig te laten begeleiden door een BRL SIKB 7000 erkend bureau.

Na sanering van de verontreiniging vormt de bodemkwaliteit op dit terreindeel geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Resultaten asbestbodemonderzoek:

Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de onderzochte monsters asbest bevat. Het uitvoeren van nader asbestbodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De milieuhygienische kwaliteit van de bodem ten aanzien van asbest vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

In de voornoemde onderzoeken is het zuidoostelijk deel van het plangebied met een grootte van ca 180 m² niet betrokken. Het onthouden van dit relatief beperkte deel van het plangebied is niet van invloed op het aantal boringen en uitgevoerde analyses. Ondanks voornoemde heeft de opzet van de uitgevoerde onderzoeken geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5.2.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De kosten welke gemoeid gaan met de vereiste sanering, om te komen tot de voorgenomen woonbestemming, zijn in verhouding met de waardevermeerdering van de gronden.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten 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. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit 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.

5.2.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 21 appartementen. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling met 21 appartementen zeker worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.2.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.5: Uitsnede Risicokaart met daarin met blauwe ster het plangebied aangegeven (Bron: Risicokaart.nl)

Volgens de Risicokaart ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en ook niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ten slotte ligt het plangebied ook niet binnen veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Er zijn voor wat betreft externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.2.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Beleidskader

5.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

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

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.3.4 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.

De gemeente Oldenzaal en het waterschap hebben op 24 april 2013 een overeenkomst over het beheer en onderhoud van wateren binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Deze overeenkomst betreft de overdracht van het beheer en onderhoud van de gemeente naar het waterschap van de waterlopen en vijvers die van directe invloed zijn op het bekensysteem. Vijvers en waterpartijen die geen invloed hebben op het bekensysteem blijven in beheer bij de gemeente.

Op basis van het GRP dient bij nieuwe projectmatige ontwikkelingen te worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 40mm.

5.3.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

5.3.3 Beoordeling

5.3.3.1 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen en nader overleg met het waterschap heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat nader overleg vereiste is waarop een maatwerk advies door het waterschap zal worden opgesteld.

5.3.3.2 Waterspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Binnen het plangebied zal worden voorzien in een waterbuffer, met een overloop op het gemeentelijke riool, om de het hemelwater van daken en het terrein te kunnen afvoeren.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel.

In de huidige situatie is het plangebied voor circa 4/5 deel verhard dan wel bebouwd. Met de voorgenomen twee appartementengebouwen en bijbehorende terreininrichting zal in een nagenoeg gelijke hoeveelheid dan wel minder verhard oppervlakte worden voorzien dan in de huidige situatie. Waar mogelijk wordt het vallende hemelwater geïnfiltreerd. Er wordt nog nader bekeken op welke wijze dit wordt vormgegeven, één van de mogelijkheden waar aan gedacht wordt is het toepassen van infiltratiekratten onder bijvoorbeeld het terras.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

5.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de in bijlage opgenomen standaard waterparagraaf geeft het waterschap een positief wateradvies.

5.4 Erfgoed en archeologie

5.4.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

5.4.2 Beoordeling

Erfgoed

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebouwde monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oldenzaal, in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden zoals bijvoorbeeld Rijks- of gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied staan wel diverse gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk monument met een hoge cultuurhistorische waarde. Afbeelding 5.6 geeft met oranje stippen aan welke gebouwen dit betreffen.



Afbeelding 5.6: kaart cultuurhistorische waarden (bron: gemeente Oldenzaal)

Met voorliggend plan wordt voormalige bedrijfsbebouwing welke in vervallen staat verkeren gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee appartementengebouwen met in totaal 21 appartementen gebouwd. Deze herontwikkeling komt de uitstraling van het plangebied en daarmee de uitstraling van de omgeving van het plangebied ten goede. Voorliggend plan heeft daarom een positieve effect op de belevingswaarde omliggende monumenten.

Archeologie

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Ter plaatse is sprake van het plangebied is sprake van een hoge dekzandrug. Op basis van de geactualiseerde verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid met een hoge verwachting. Dit betekent dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek vereist is.

Het voorgenomen bouwplan zal niet dieper reiken als 1000 mm beneden huidige maaiveld alsmede wordt voorzien in boorpalen. Daarbij is de locatie een voormalige bedrijfslocatie welke reeds voor het overgrote deel is ontgraven ten behoeve van o.a. bebouwing en ondergrondse tanks. Vanwege de reeds bestaande verstoring als mede de gekozen bouwwijze, waarbij de grondroering tot een minimum is beperkt, heeft de gemeentelijk archeoloog te kennen gegeven dat archeologisch onderzoek voor dit plan achterwege kan blijven.

5.4.3 Conclusie

Het aspect erfgoed en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.5.1.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermde Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

5.5.1.2 Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

5.5.1.3 Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage I en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage I verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Landgoederen Oldenzaal, dit gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 961 meter van het plangebied. In afbeelding 5.6 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit natuurgebied weergegeven.



Afbeelding 5.6: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Om negatieve effecten van mogelijke depositie van stikstof als gevolg van de bewoning van de 21 woningen op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied te onderzoeken, is een simulatieberekening uitgevoerd met behulp van het programma Aerius (versie 2016L). Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in de bijlage.

Aerius berekening

Uit de berekening volgt de volgende conclusie:

De berekende emissie NO_x emissie, als gevolg van de bouw van de 21 appartementen, leidt niet tot een negatief effect op Natura2000-gebied. Omdat de woningen gasloos zijn, is alleen gekeken naar een mogelijk effect als gevolg van de toename van verkeer.

De bescherming van Natura2000-gebied, vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Er hoeft geen melding gedaan te worden en er hoeft geen vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.5.2.2 Provinciaal beleid

De NNN is gelegen op een afstand van ongeveer 618 meter ten oosten van het plangebied. In afbeelding 5.7 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.7: Ligging projectgebied ten opzichte van de concreet begrensde EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling in of in de directe nabijheid van de EHS. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de locatie kan er op voorhand van worden uitgegaan dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang).

5.5.2.3 Flora- en faunawet

In verband met de ontwikkeling in het gebied heeft Natuurbank Overijssel een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Quicksan natuurwaardenonderzoek

In de Quicksan natuurwaarden zijn de volgende samenvatting en conclusies aangegeven

“De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten³ geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en te vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de beplanting en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten rust- en voortplantingslocaties in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd.

Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten rust- en voortplantingslocaties in het plangebied, maar voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden-doden van dieren en het verstoren-vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen’ (of ze zijn niet beschermd zoals de mol). Amfibieën en vleermuizen benutten de buitenruimte vermoedelijk wel als foerageergebied, maar ze bezetten geen rust- of voortplantingslocatie. Vleermuizen worden zeker niet door uitvoering van de voorgenomen activiteiten verstoord, verwond of gedood. Mogelijk worden de in het plangebied aanwezige amfibieën wel door uitvoering van de voorgenomen activiteiten verwond of gedood. Voor deze amfibieënsoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden en doden’. Het plangebied ligt niet in of direct naast het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. De voorgenomen activiteiten tasten de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN en de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied niet aan. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten gespaard worden, dan leiden voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Vanwege de ligging op enige afstand van beschermd (natuur) gebied en de lokale invloedssfeer, leiden voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden. De Wnb en Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.”

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect Ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.6 Besluit milieueffectrapportage

5.6.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden, dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.6.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

5.6.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

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

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.6.2.2 Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet in een gebied ligt dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.5 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het GNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

5.6.2.3 Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

5.7.1.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeer kencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'schil centrum' en 'matig stedelijk'⁴.

5.7.1.2 Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft verkeersgeneratie wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bedrijven van de categorie I. Deze functie kan en mag op basis van het geldend bestemmingsplan nog steeds ter plaatse worden uitgeoefend. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft indien wordt uitgegaan van de uitgangspunten als genoemd in 5.7.1.1. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie per eenheid (gemiddeld)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
2.15 per 100 m ² BVO	6.2 (±620 m ²)	± 13,33verkeersbewegingen

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie geldend bestemmingsplan

Verkeersgeneratie op basis van voorliggend bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van twee appartementengebouwen te realiseren met in totaal 21 appartementen. In de CROW-uitgave worden dergelijke woningen aangemerkt als 'Appartement met gebruiksoppervlakte tot 75 m²'. Een dergelijke woning zorgt gemiddeld voor 3.5 verkeersbewegingen per dag. Voorliggend plan zorgt dan gemiddeld voor 3.5 x 21 = 73,5 verkeersbewegingen per dag.

Vergelijking twee situaties

Als beide situaties met elkaar worden vergeleken, dan blijkt dat de toekomstige situatie waarbij een bedrijf plaats maakt voor 21 appartementen, zorgt voor een planologische toename van 60 verkeersbewegingen. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een relatief beperkte toename waarvan de invloed in bebouwd gebied te verwaarlozen is.

5.7.2 Parkeren

Het geldend bestemmingsplan staat in dit geval een functie 'bedrijf' toe. Deze functie genereert een bepaalde parkeerbehoefte. In vergelijking met de planologisch toegestane situatie dient de toename qua parkeerbehoefte, indien hier sprake van is, opgevangen te worden op eigen terrein. Voor de functie 'bedrijf' in een gemengd milieu hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van ongeveer 620 m² bvo. Dit betekent dat in de planologisch vigerende situatie sprake had moeten zijn van een parkeerbehoefte van 9.3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte werd volledig opgevangen op het eigen terrein.

Voor een 21 appartementen met een gebruiksoppervlakte tot 75 m² hanteert de gemeente een parkeerkencijfer van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor het plangebied sprake is van een parkeerbehoefte van 1,3 x 21 = 27,3 parkeerplaatsen.

⁴ Bron: CBS Statline

Indien de geldende planologische situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie dan blijkt dat sprake is van een toename qua parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt bij elke woning op eigen terrein voorzien in 1,3 parkeerplaats conform de voormelde norm. Voorliggend plan zorgt derhalve voor een planologische verbetering van de parkeersituatie bij het plangebied.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de aspecten verkeer en parkeren ten opzichte van de vigerende planologische situatie een verbetering optreedt met de uitvoering van voorliggend plan.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

5.8.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden, is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12, lid 2 sub a. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet en kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

5.8.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Het Bro (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1.1 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.

6.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst zijn woningbouwplannen tot en met zes woningen opgenomen. Voorliggend plan maakt 21 appartementen mogelijk, daarom wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de beantwoording van de vragen en na nader overleg met het waterschap, blijkt dat voor dit plan geen overleg meer hoeft te worden gevoerd met het waterschap. Daarom wordt afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is daarmee niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd van 14 februari tot en met 27 maart 2018. Gedurende deze periode van zes weken zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben ertoe geleid dat een geluid

onderzoek heeft plaatsgevonden bij het parkeerterrein (zie paragraaf 5.2.2.3). Uit dit onderzoek blijkt dat een geluidsschermbelasting moet worden. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat dit scherm/deze schutting geplaatst kan worden. Verder zijn de bouwregels zodanig aangepast, dat deze schutting ook volgens de bouwregels geplaatst mag worden. Het plan is op 28 juni 2018 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.