

# Bestemmingsplan “De Thij I e partiële herziening”

Gemeente Oldenzaal

Vastgesteld



Projectnummer 2017.0122

Project De Thij I e partiële herziening

Opdrachtgever OHC Bully

IMRO-idn NL.IMRO.0173.BP08030-va01

Datum 13 april 2018

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, 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

<b>1. INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Opzet bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
3.1 Sportzaal	11
3.2 Woningbouw	13
<b>4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE</b>	<b>14</b>
4.2 Opzet van het plan	14
4.2 Wijze van bestemmen	16
<b>5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>19</b>
5.1 Beleid	19
5.2 Milieu	32
5.3 Water	41
5.4 Erfgoed en archeologie	43
5.5 Ecologie	45
5.6 Besluit milieueffectrapportage	48
5.7 Verkeer en parkeren	50
5.8 Economische uitvoerbaarheid	52
<b>6. PROCEDURE</b>	<b>53</b>
6.1 Vooroverleg	53
6.2 Inspraak	53
6.3 Vaststellingsprocedure	54
6.4 Beroep	54
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>55</b>
Bijlage 1 Inrichtingsplan	56
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	57
Bijlage 3 Bodemonderzoek	58
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	59
Bijlage 5 Quicksan Natuurwaardenonderzoek	60



Bijlage 6 Vleemuisonderzoek

61

Bijlage 7 Parkeerbalans

62

## I. INLEIDING

### I.1 Aanleiding

Aan de Sportlaan in Oldenzaal zijn de hockeyvelden van hockeyclub O.H.C. Bully gelegen. Deze hockeyclub heeft een buitencompetitie en in de winter een zaalcompetitie. Vanaf 2011 is vanuit de hockeyclub nieuw leven geblazen in de zaalcompetitie. Dit is begonnen met een junioren competitie en is in de jaren uitgegroeid naar een volwaardige zaalcompetitie waar een groot deel van de leden aan deel neemt.

Voor de buitencompetitie heeft het sportveldencomplex drie velden. De competitie binnen wordt elders in een zaal gespeeld omdat op het sportveldencomplex zelf geen sportzaal staat. Omdat deze wintercompetitie voor de zaalhockey een groot succes is en steeds meer leden zich hiervoor opgeven, wil de vereniging een sportzaal op het eigen sportcomplex bouwen.

De beoogde bouwlocatie voor de sportzaal maakt voor een deel al onderdeel uit van het sportveldencomplex. Op dit deel staat nu nog een opslaggebouw ten behoeve van de hockeyclub. Het overige deel van de gronden is in eigendom van een ontwikkelende partij. Op deze gronden staat nu een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen op een ruim perceel. Deze woning wordt nog bewoond, echter betreft dit een woning die niet meer geheel voldoet aan de wensen en maatstaven voor een woning van deze tijd. De eigenaar van deze gronden wil deze vrijstaande woning en bijgebouwen slopen. Een deel van dit woonperceel (circa één derde) wordt betrokken bij de ontwikkeling van de sportzaal, op het overige deel worden in totaal zes woningen gerealiseerd.

De realisatie van de sportzaal en de zes woningen is niet toegestaan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en wordt de gewenste ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

### I.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat gronden ten zuidoosten van de sportvelden van Bully en het woonperceel aan de Nardusboer 215 te Oldenzaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door volkstuinen en aan oostzijde door het speelterreintje aan Het Nardusboer. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het fiets-/voetpad Hunenbultweg met daarachter woningen aan Het Nardusboer. De sportvelden van Bully vormen aan de noordwest en westzijde van het plangebied de grens. Het sportveldencomplex en het plangebied zijn bereikbaar via de Sportlaan of het fiets-/voetpad Hunenbultweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 9550 (gedeeltelijk) en 2464. Afbeelding 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer. 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 plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan “De Thij” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal op 20 november 2012. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Sport’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Daarnaast heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie I’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvelden, sporthallen, zwembaden, tennisbanen, squash- en fitnesscentra. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwblok. Ter plaatse van het bestaande opslaggebouw ligt een bouwblok waarbinnen een gebouw kan worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' is woningbouw toegestaan. Ter plaatse van de vrijstaande woning ligt een bouwblok. Hierbinnen is het hoofdgebouw toegestaan tot een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op de overige gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Aan de voorzijde (zuidwestzijde) van de woning ligt de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn alleen uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan en erfafscheidingen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie I' zijn regels opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de binnen het plangebied eventueel voorkomende archeologische waarden.

De gewenste bouwlocatie voor de sportzaal en de woningen vallen buiten de bouwblokken. De realisatie van deze gebouwen is daarom niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de sportzaal hoger gebouwd dan vier meter. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling waarmee de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk wordt.

## 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "De Thij I e partiele herziening" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NLIMRO.0173.BP08030-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 weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

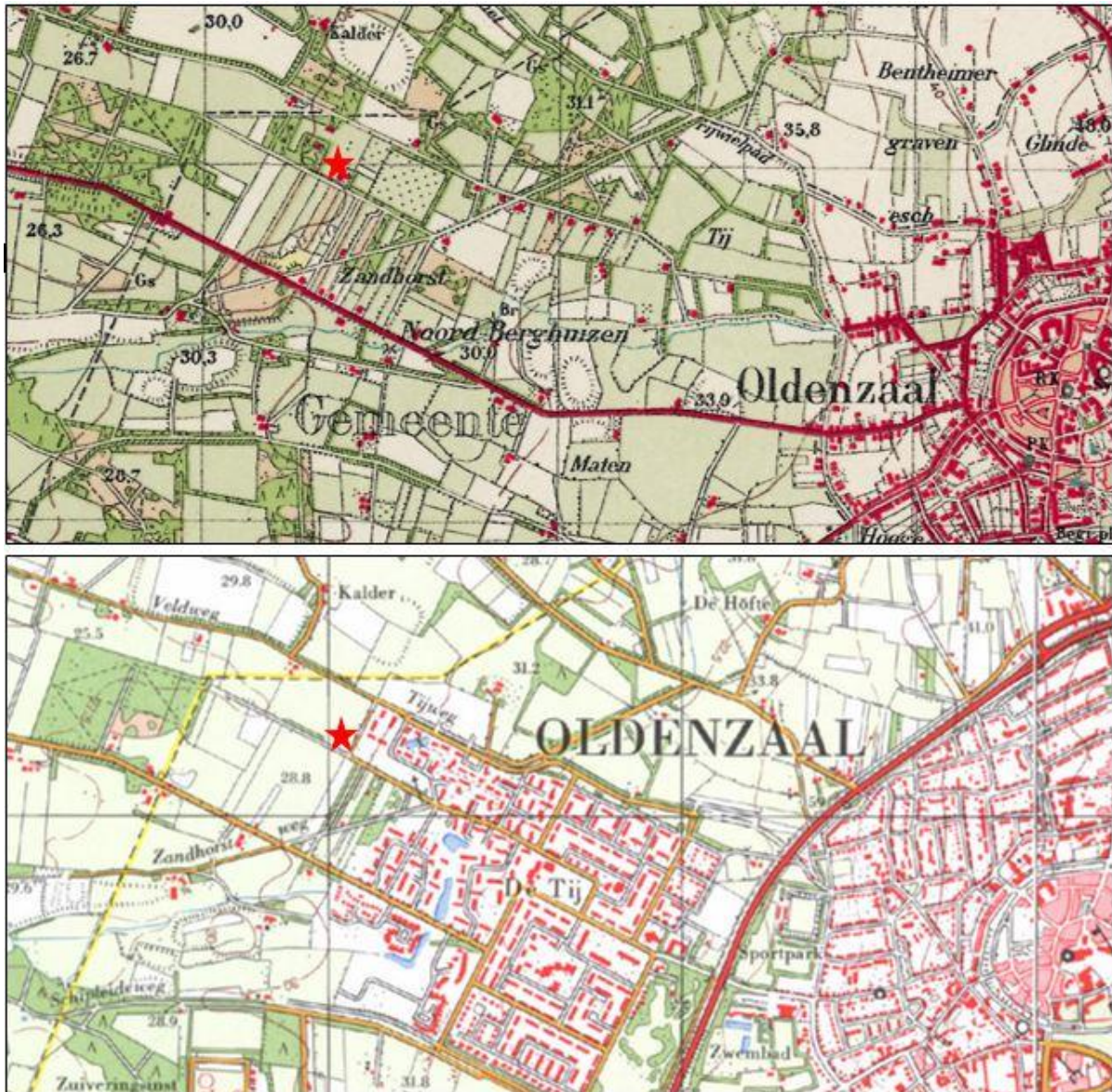
## 1.5 Leeswijzer

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. Ingegaan wordt 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 bestemmingsplan 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

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Oldenzaal. Dit gebied is eind jaren '70 in ontwikkeling gekomen. Daarvoor lag het plangebied in het buitengebied waarbij langs de Tijnweg en de weg ten zuiden daarvan (ter plaatse van de huidige Hunenbultweg) een paar vrijstaande woningen stonden, waaronder de bestaande woning in het plangebied. Afbeelding 2.1 geeft de historische kaarten weer van 1950 en 1980. Deze kaarten geven een beeld van de ontwikkeling die Oldenzaal in die tijd in de omgeving van het plangebied heeft doorgemaakt.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten ±1950 (boven), ±1980 (onder) (Bron: Kadaster)

In de jaren '70 en '80 is het grootste deel van de woonwijk De Thij tot ontwikkeling gekomen. Hiermee kwam de stad Oldenzaal aanzienlijk dichterbij het plangebied te liggen. Met de laatste uitbreiding van de woonwijk De Thij in de jaren '70 is het plangebied tegen de kern Oldenzaal aan komen te liggen. Het sportveldencomplex wordt aan twee zijden begrensd door de



woningen uit de wijk De Thij. Op afbeelding 2.2 wordt de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving weer gegeven. Het plangebied is met rode stippellijn aangegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie plangebied en directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Zoals op afbeelding 2.2 is te zien ligt de bebouwing in het plangebied tussen groen en woningen. Het gebouw van de hockey-club ligt op een grasveld en tegen een sportveld aan. Zoals op afbeelding 2.2 is te zien, sluit het groen rond de woning aan bij het groen van de volkstuinen aan de noordoostzijde en het speelterrein aan de oostzijde.

De woning staat midden op het perceel en wordt ontsloten via het fiets-/voetpad de Hunenbultweg. Het gebouw ten behoeve van het sportveldencomplex staat op de strook gras langs de sportvelden.

### 3. PLANBESCHRIJVING

De gewenste ontwikkeling bestaat uit twee delen, te weten de realisatie van de sportzaal aan de westzijde van het plangebied en de ontwikkeling van de zes woningen aan de oostzijde van het plangebied. Tussen de sportzaal en de woonpercelen wordt een groenstrook aangelegd aansluitend bij het aanwezige groen rond plangebied. Afbeelding 3.1 geeft de totale gewenste ontwikkeling weer. Verder in dit hoofdstuk wordt apart ingegaan op beide ontwikkelingen.

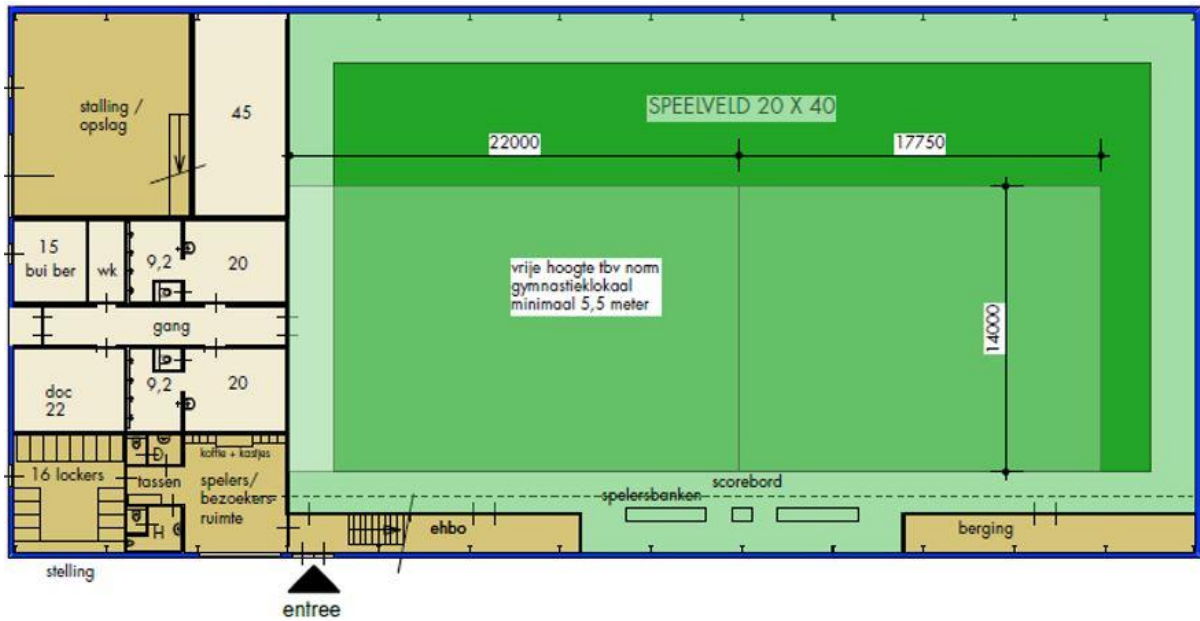


Afbeelding 3.1: Gewenste ontwikkeling plangebied (bron: Architectenbureau John Velthuis)

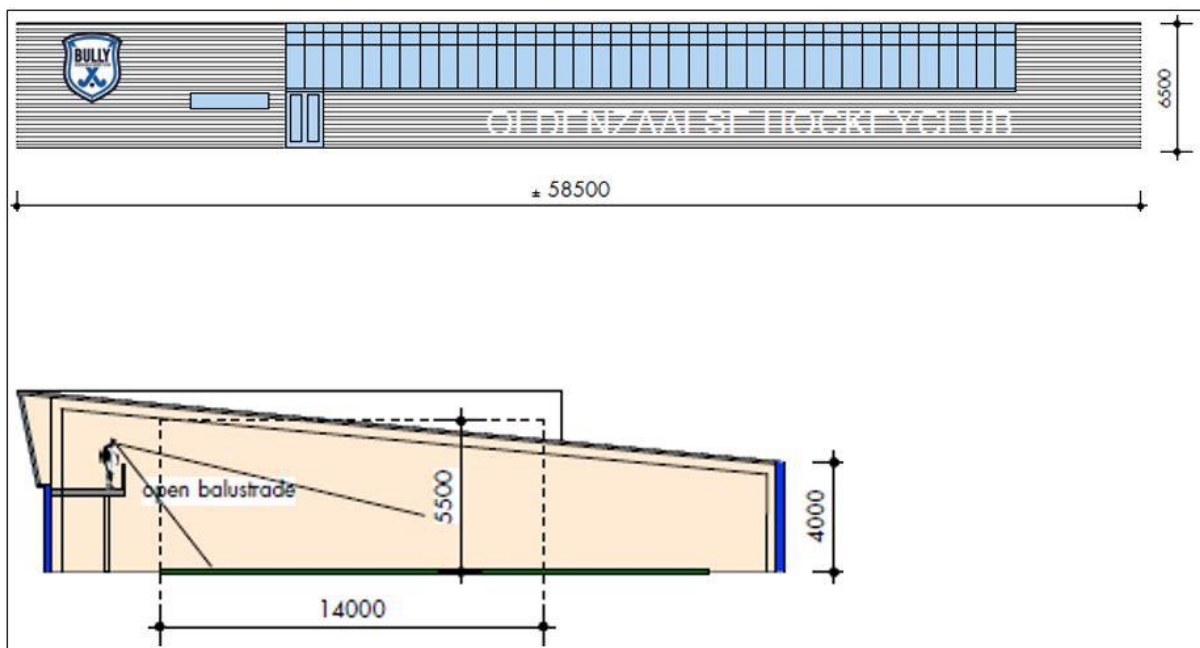
#### 3.1 Sportzaal

De sportzaal wordt grenzend aan de hockeyvelden gerealiseerd. Het totale gebouw krijgt een oppervlakte van ongeveer 58,5 x 27 meter. In deze zaal komt één hockeyveld, toilet-, bezoekers-, en opslagruimte, een berging en overige benodigde ruimten die benodigd zijn voor de hockey zaalcompetitie. Op dit moment wordt in overleg met de gemeente Oldenzaal bekeken of het mogelijk is om de sportzaal breder te gebruiken door bijvoorbeeld de nabij gelegen basisschool. Indien blijkt dat dit mogelijk is, dit is met name afhankelijk van de exploitatie en de bijdrage hierin door andere belanghebbende partijen, zullen in de sportzaal ook kleedruimtes gerealiseerd worden. Op die wijze kan de sportzaal ook zelfstandig functioneren. Dit bestemmingsplan biedt in elk geval de mogelijkheid tot dit breder gebruik.

Het gebouw krijgt een lessenaarsdak waarbij de lage zijde naar de nieuwe woningen is gericht. Aan de lage zijde (gericht naar de woningen) krijgt het gebouw een hoogte van ongeveer 4 meter en aan de hoge zijde (de zijde die is gericht naar het sportveldencomplex) krijgt het gebouw een hoogte van ongeveer 6,5 meter. Aan de hoge zijde van de zaal wordt een inpandig balkon gerealiseerd. Vanaf dit balkon is er zicht op de zaal maar, door het aanbrengen van raampartijen, ook op de sportvelden. Afbeelding 3.2 geeft de globale indeling, hoogte en aanzicht vanaf het sportveldencomplex weer van het nieuwe gebouw. Bena-drukt wordt dat het hier gaat om een concept bouwplan, de daadwerkelijke uitwerking van het definitieve bouwplan kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.2: Plattegrond voor sportzaal (bron: Architectenbureau John Velthuis)



Afbeelding 3.3: Aanzicht sportzaal, boven aanzicht vanaf de sportvelden (bron: Architectenbureau John Velthuis)



## 3.2 Woningbouw

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven, worden aan de oostzijde van het plangebied zes woningen met aangebouwde bijgebouwen/garages gerealiseerd. In het plan op afbeelding 3.1 en 3.3 zijn geschakelde twee-onder-één-kapwoningen aangegeven. Echter in de regels is het type woning losgelaten. Dit betekent dat er vrijstaande, twee-onder-één-kap gerealiseerd kunnen worden. Gezien de fysieke ruimte in het plangebied is het niet mogelijk om zes vrijstaande woningen te realiseren. Dit betekent dat als er vrijstaande woningen gerealiseerd worden, dit minder dan zes woningen zullen zijn. Rijwoningen worden niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

De woningen worden met de voorzijde naar het speelterrein gesitueerd. De situering van de woning, sluit hiermee aan op de rechthoekige bebouwingsstructuur van de buurten Nardusboer en Zandhorst. De ontsluiting van de woningen vindt plaats middels een nieuw aan te leggen doodlopende weg vanaf de Hunenbultweg/Het Nardusboer. De huidige aansluiting van de Hunenbultweg op het Nardusboer zal hiervoor worden aangepast. De woonkavels krijgen een afmeting van ongeveer 32 meter diep en 10 meter breed waarbij de kavels een oppervlakte krijgen van tussen de 315 m<sup>2</sup> en 330 m<sup>2</sup>. In vergelijking met de overige woningen in de woonwijk zijn dit ruime kavels. Voor de planologisch maximale goot- en nokhoogte wordt aangesloten bij de regeling voor de bestaande woningen in De Thij waarbij een maximale goot- en nokhoogte geldt van respectievelijk 6 en 9 meter. Aan de achterzijde van de woonkavels (op de grens met de sportvelden) wordt een schutting aangelegd over een minimale breedte van 12 meter en een hoogte van 2 meter. Dit betreft een geluiddichte schutting. Deze schutting is nodig vanwege het geluid afkomstig van de hockeyhal.

Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden, dit uit zich in een groenstrook van ongeveer 4 meter breed tussen de woningen en de sportzaal. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied al aan groen (de volkstuinten en het speelterrein) en aan de zuidzijde aan een bomenrij langs de Hunenbeltweg. Gezien deze ligging van het plangebied tussen bestaand groen,



hoeft niet veel groen meer worden toegevoegd. Afbeelding 3.3 geeft toekomstige inrichting ter plaatse van de nieuwe woningen weer.

*Afbeelding 3.4: Toekomstige situatie ter plaatse van de woningen (bron: Architectenbureau John Velthuis)*

## 4. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

### 4.2 Opzet van het plan

#### 4.1.1 Inleiding

In de andere 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 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 bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen 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 (indien van toepassing):* 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 (indien van toepassing):* 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 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

#### 4.1.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8):  
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 9):  
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 10):  
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 11):

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 12):

In deze regel is -samengevat- bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of afwijken van dit bestemmingsplan ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte aangebracht dient te worden op het terrein. De CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 312, oktober 2012) is leidend voor de vraag wat onder 'in voldoende mate' moet worden verstaan.

#### 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### Groen (Artikel 3)

#### *Functie*

Aan het groen rond de woningen is de bestemming 'Groen' toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, fiets- en voetpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

#### *Bouwregels*

Gebouwen zijn binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 1,5 meter.

### Sport (Artikel 4)

#### *Functie*

De bestemming 'Sport' ligt ter plaatse van de te realiseren sportzaal en de gronden daar direct omheen. Op de gronden met deze bestemming zijn in de regels sportvoorzieningen toegestaan met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### **Bouwregels**

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwblok. Het bouwblok is gelegen ter plaatse van de gymzaal. De bouwhoogte voor de gymzaal is vastgelegd om 6,5 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn de volgende bouwhoogtes aangegeven, voor speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers 8 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 meter.

### **Tuin (Artikel 5)**

#### **Functie**

De gronden voor de woningen hebben de bestemming 'Tuin'. Binnen deze gronden is alleen het gebruik ten behoeve van een tuin toegestaan.

### **Bouwregels**

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan, of bouwwerken in de vorm van een erker.

### **Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 6)**

#### **Functie**

Ter plaatse van de nieuw te realiseren toegangsweg tot de nieuwe woningen, ligt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op gronden met deze bestemming zijn wegen en straten gericht op verblijf van het verkeer toegestaan, parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

### **Bouwregels**

Binnen deze bestemming zijn alleen gebouwen toegestaan ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 meter. Daarnaast zijn er bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

### **Wonen (Artikel 7)**

#### **Functie**

De woningen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maximaal 6 grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en/of twee-aaneen gebouwde woningen (twee-onder-één-kapwoningen), 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 of inwoning. 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, erkers, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt weergegeven op de verbeelding. De dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen. De bouwregels voor erkers zijn gelijk aan de bouwregels voor erkers zoals deze zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'.

Met de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is onder meer vastgelegd dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, deze voor wat betreft de begane grond minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd dienen te worden en dat de goothoogte maximaal 3 mag bedragen. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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 (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (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 het NNN, 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 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 nummering 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 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 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. Als hier geen sprake voor is dan hoeft ook niet getoetst te worden aan dit artikel en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.



### *Woningen*

Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal zes woningen, wordt geconcludeerd dat in geval van de nieuwe woningen dan ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De behoefte voor de woningbouwontwikkeling in dit plan, hoeft niet te worden beschreven.

### *Sportzaal*

Een sportzaal wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling, dit valt namelijk onder 'overige stedelijke voorzieningen zoals indoor sport'. Echter, de sportzaal betreft gelet op de omvang een relatief kleine ontwikkeling waardoor het de vraag is of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Omdat jurisprudentie hier onvoldoende duidelijkheid over geeft wordt hierna de behoefte voor de sportzaal beschreven aan de hand van voormalige de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze afweging mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen).

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vrage. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

In 2011 is voor de zaalcompetitie voor de hockey nieuw leven in geblazen. Waar in 2011 begonnen werd met een juniorencompetitie neemt inmiddels een groot deel van de leden van Bully deel aan de zaalcompetitie. De zaalcompetitie is dan ook een belangrijk onderdeel geworden voor de club. De afgelopen jaren is Bully voor de zaalcompetitie uitgeweken naar sporthal De Luttermolen in De Lutte. Hoewel dit prima is bevallen heeft Bully vanwege het nog steeds groeiende aantal leden dat deelneemt aan de zaalcompetitie, de uitdrukkelijke wens om zelf de beschikking te krijgen over een eigen hockeyzaal dicht bij de bestaande clubvoorzieningen. Het uitwijken naar een sporthal in een andere plaats is gelet op het feit dat de leden overwegend uit Oldenzaal komen niet ideaal.

Indien ten aanzien van de behoefte de regio in acht wordt genomen dan blijkt dat in dit geval sprake is van een lokale behoefte, te weten de concrete en actuele behoefte van de Oldenzaalse HockeyClub Bully. Zoals al aangegeven komen de leden van Bully overwegend uit Oldenzaal. Qua regio wordt dan ook uitgegaan van Oldenzaal.

Oldenzaal beschikt over verscheidende sporthallen en –zalen. Naast het feit dat niet alle sporthallen en –zalen geschikt zijn voor zaalhockey, kennen de sporthallen en –zalen een relatief hoge bezettingsgraad. Dit is tevens de reden dat Bully de afgelopen jaren voor de zaalcompetitie is uitgeweken naar een sporthal buiten Oldenzaal. Een ander gegeven waaruit dit wel volgt is de wens van de gemeente om de door Bully gewenste sportzaal multifunctioneel te kunnen gebruiken, dus ook voor bijvoorbeeld het bewegingsonderwijs dat op basisscholen wordt aangeboden. Zoals in paragraaf 3.1 al aangegeven is Bully hierover in overleg met de gemeente. Dit bestemmingsplan biedt in elk geval de mogelijkheid tot een breder gebruik van de sportzaal.

Gelet op de huidige bezetting van de sporthallen en –zalen in Oldenzaal zal de bouw van een hockeyzaal, die al dan niet multifunctioneel gebruikt wordt, niet leiden tot de leegstand van andere sporthallen of –zalen in de regio waarop het initiatief betrekking heeft.

Gelet op het vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat sprake is van een actuele behoefte aan een hockeyzaal in de regio Oldenzaal. Aan de eerste trede van de Ladder wordt derhalve voldaan.

#### Trede 2: Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied

In het Bro wordt bestaand stedelijk gebied omschreven als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Het plangebied ligt in de woonwijk De Thij. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het sportveldencomplex van de hockeyclub Bully waar het plangebied deel van uitmaakt. De gronden ter plaatse van de gewenste sportzaal hebben de bestemming 'Sport' en kunnen al voor (buiten)sportdoeleinden gebruikt worden. Gezien de ligging van het plangebied op het sportveldencomplex en in een woonwijk (aan de oost-, zuid- en westzijde van het sportveldencomplex zijn woningen toegestaan en/of staan woningen), maakt het plangebied onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing. Daarom kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en dat daarmee wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden

Een locatie is multimodaal ontsloten als deze op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Indien hierbij de schaal van het verzorgingsgebied van de sportzaal (kern Oldenzaal) in acht wordt genomen kan enkel worden geconcludeerd dat er sprake is van een locatie die uitstekend ontsloten wordt op de schaal waarop de locatie functioneert.

De bezoekers vanuit Oldenzaal zullen voornamelijk met de fiets of met de auto naar het plangebied/sportveldencomplex komen. De verenigingen van buiten Oldenzaal die in de sportzaal een wedstrijd tegen Oldenzaal komen spelen (de gastspelers), zullen over het algemeen met de auto naar het sportveldencomplex komen. Het sportveldencomplex is hier al een aantal jaar gesitueerd, waardoor omliggende wegen erop ingericht zijn voor een veilige en zorgvuldige afwikkeling van het verkeer van en naar dit complex.

Het plangebied ligt in een gebied waarbinnen een 30 km/u regime geldt. Fietsers die over de Sportlaan fietsen, kunnen hier veilig fietsen doordat de auto's niet snel rijden. Fietsers die vanuit Het Nardusboer (de woonwijk) naar het sportveldencomplex fietsen, kunnen zelfs voor een groot deel over het fiets-/voetpad Hunenbultweg, waardoor ook vanuit deze zijde het sportveldencomplex veilig te bereiken is voor fietsers.

Voor de auto is het sportveldencomplex goed bereikbaar via de Sportlaan welke wordt ontsloten op de Schipleidelaan van waaruit de overige wijken in Oldenzaal zijn te bereiken evenals de Rondweg (N342). Via de Rondweg en de daaraan grenzende wegen kan de kern Oldenzaal in alle richtingen worden bereikt en ontsloten. Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid is de locatie derhalve uitstekend bereikbaar. Het plangebied is hiemee multimodaal ontsloten.

#### *Conclusie:*

Geconcludeerd kan worden dat voor de realisatie van de sportzaal wordt voldaan aan alle trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals eerder aangegeven hoeft de behoefte voor de woningbouw niet te worden gemotiveerd. Daarom kan gesteld worden dat voorliggend plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 5.1.2 Provinciaal beleid

### 5.1.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel, welke op 12 april 2017 is vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. 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. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### 5.1.2.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

### 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 in de paragrafen 5.1.2.4 t/m 5.1.2.6 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 niveau 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2, 2.1.3 en 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 plan aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van woningbouw of stedelijke voorzieningen als een hockeyzaal als hiemee 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. Zoals blijkt uit paragraaf 5.1.1.3, is ook voor de sportzaal sprake van een lokale behoefte. 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, lid 1 – Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

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

#### Toetsing van het plan aan artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gronden in het plangebied hebben op basis van het geldend bestemmingsplan de bestemmingen 'Sport', 'Wonen' en 'Tuin'. Dit betekent dat de gronden in het plangebied al benut konden worden voor stedelijke functies op grond van het geldende bestemmingsplan. Er is daardoor geen sprake van extra ruimtebeslag op de 'groene omgeving'. Voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Artikel 2.2.2 – Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.

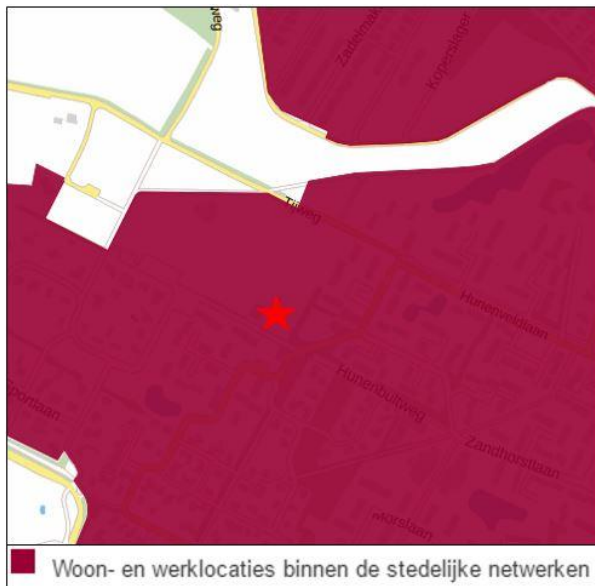
#### Toetsing van het plan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In 2016 is de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vastgesteld. In deze woonvisie is de actuele woningbehoefte aangegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente Oldenzaal wil kunnen inspelen op de actuele vraag op de woningmarkt. Daarom is het type woning in dit bestemmingsplan vrij gelaten. Dit biedt de mogelijkheid om ten tijde van de realisatie/verkoop van de woningen/kavels in te kunnen spelen op de vraag uit de markt, zodat de woningen aansluiten bij de op dat moment actuele behoefte. Tevens is in de woonvisie de kwantitatieve woningbehoefte aangegeven. Zoals blijkt uit paragraaf 5.1.4.2, is de realisatie van de zes woningen in het plangebied (dit is een toevoeging van vijf woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan) in overeenstemming met kwantitatieve woningbehoefte (er is een woningbehoefte van 1000 woningen tot 2025). De toevoeging van vijf woningen in het plangebied ligt aanzienlijk lager dan de 80% van de totale woningbehoefte voor Oldenzaal.

Voorliggend plan voldoet aan de (recent vastgestelde) gemeentelijke woonvisie en daarmee kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan voorziet in de woningbehoefte voor Oldenzaal.

### 5.1.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

In de provinciale visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Afbeelding 4.3 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 5.3: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

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

#### *Doorwerking plangebied*

Met voorliggend plan worden een sportzaal en zes woningen gerealiseerd. De realisatie van de sportzaal voorziet, zoals ook toegelicht in paragraaf 5.1.1.3, in een concrete behoefte van de hockeyclub. Door de bouw van een hockeyzaal, kan Bully haar leden optimaal faciliteren. Dit draagt bij aan een verdere ontwikkeling en groei van de hockeyclub.

Ter plaatse van de nieuwe woningen, wordt een oude woning, die niet meer voldoet aan de huidige wensen en maatstaven, vervangen voor nieuwe woningen. De huidige woning is als het ware verstopt tussen het groen en heeft geen aansluiting bij de woonwijk. De nieuwe woningen zullen wel aansluiting krijgen bij de woonwijk, doordat deze woningen met de voorzijde richting de woonwijk en het speelpleintje worden gesitueerd. Dit betreft een verbetering voor de woonwijk.

### 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

Bij voorliggend plan 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.

De 'Laag van de beleving' is wel bekeken, maar uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen specifieke aanduiding geldt. Daarom is ook deze laag verder niet beschreven in deze paragraaf.

#### Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Elke stad, elk dorp bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. Als er ontwikkelingen plaatsvinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen die bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerrein, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegennet blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangemerkt als 'Woonwijken 1955 – nu'. In afbeelding 5.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag (bron: Provincie Overijssel)

## Woonwijken 1955 - nu

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

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

Op dit moment staat er een vrijstaande woning waar met voorliggend plan maximaal zes woningen worden mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen worden met de voorzijde naar de woonwijk gericht, waardoor deze beter aansluiten bij de bestaande woningen dan de bestaande woning die 'verstopt' is tussen het groen en geen aansluiting heeft bij de woonwijk. De sportzaal wordt gerealiseerd op het sportveldencomplex in een woonwijk en sluit daarmee ook aan bij het karakter van het gebied.

Voorliggend plan zorgt voor het behoud en versterking van de bestaande structuur in de woonwijk en voor behoud van de bestaande structuur op het sportveldencomplex. Het plan past daarmee binnen de stedelijke laag.

## 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). 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.

#### Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Oldenzaal leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente	Netto woningvraag 2015-2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidingscapaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%

Tabel 5.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Oldenzaal 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent Oldenzaal een netto woningvraag van 1.010 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in Oldenzaal nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 500 woningen.



#### Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering met een maximum tussen de 60% en 90%, deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat Oldenzaal met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 52% van de woningvraag voor de komende 10 jaar.

#### Doorwerking plangebied

De gemeente Oldenzaal hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. Zo is in de gemeentelijke woonvisie bepaald dat voor de resterende vraag van 500 woningen bestemmingsplannen hard worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de lokale vraag en initiatieven. Voor een nadere toelichting en toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt ook verwezen naar 5.1.4.2. Hier wordt geconcludeerd dat de bouw van maximaal zes woningen passend is binnen het RWP.

### 5.1.4 Gemeentelijk beleid

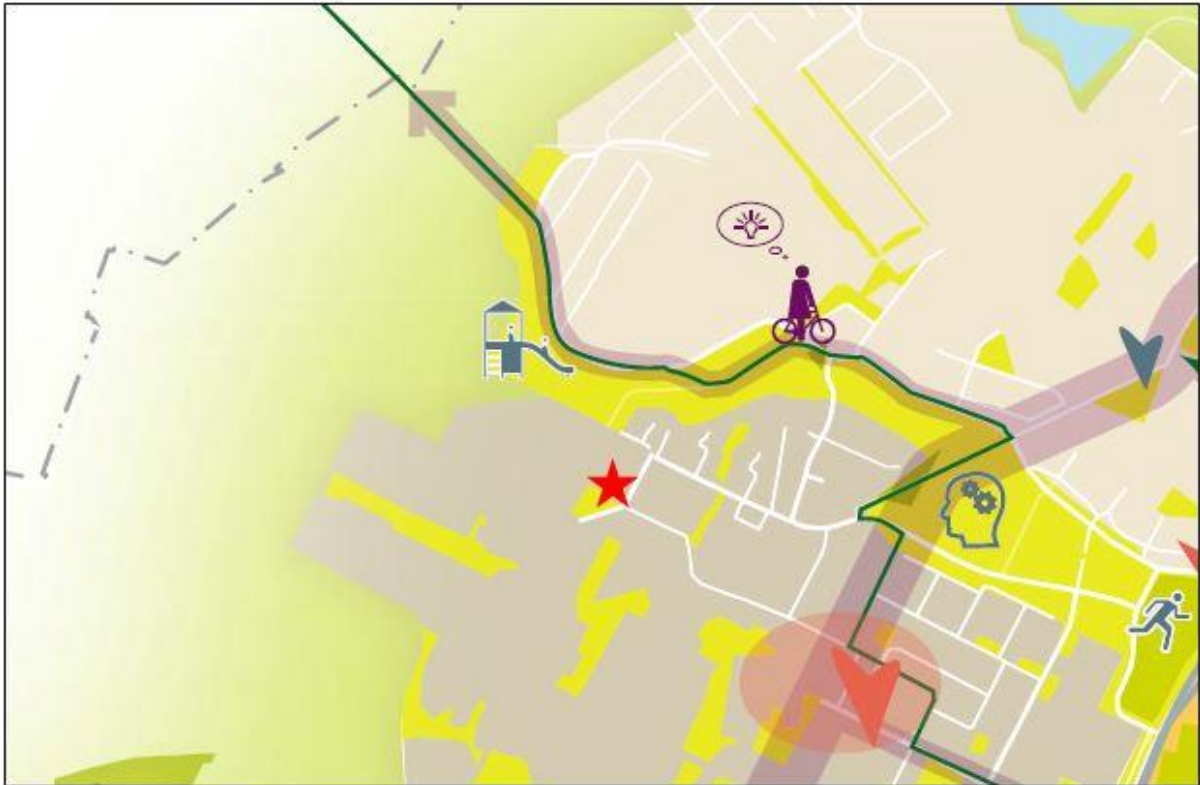
#### 5.1.4.1 *Structuurvisie Oldenzaal*

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

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.6 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 5.6: 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. Op deze strategische ingreep, voor zover relevant voor het plangebied, wordt hierna ingegaan.

#### Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

Oldenzaal zet in op een duurzame vernieuwing met groen wonen, sterke verbindingen en voorzieningen en unieke landschappen. Eén van de speerpunten betreft het versterken van het unieke karakter van de groene lobben: een park met bovenwijkse voorzieningen, een landelijk landschap als woonkwaliteit en een natuurlijke aansluiting op het omringende landschap.

Het plangebied ligt op de rand van de woonwijk De Thij en ligt tussen de sportvelden en woningen. De nieuwe woningen worden tegen de woonwijk, in samenhang met de bestaande woningen gerealiseerd. De sportzaal (een bovenwijkse voorziening) wordt naast de woningen gerealiseerd, zodat de bebouwing bij elkaar staat. Het bestaande groen in en rond het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden. De groenstructuur ten noorden van het plangebied, wordt met voorliggend plan niet aangetast.

#### Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt voorzien in een bovenwijkse voorziening van een sportzaal en een natuurlijke aansluiting op het omringende landschap. Gelet op het vorenstaande wordt derhalve geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in 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.

De crisis is waarschijnlijk grotendeels voorbij en de vraag naar koopwoningen trekt het laatste jaar sterk aan. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) stelt dat er per kwartaal weer meer woningen verkocht worden dan in datzelfde kwartaal van voorgaande jaren. En de verkoopprijs neemt weer toe. Een trend die makelaars ook in Oldenzaal herkennen. Door het aantrekken van de markt, herprogrammering, een flexibele opstelling van de gemeente en de inzet van gemeentelijke instrumenten kunnen goede plannen de komende jaren in ontwikkeling komen.

##### Programmeren

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie (RWP) en woonafspraken: bouwen op basis van Primos2013. De vraag in Oldenzaal is hoofdzakelijk lokaal. De helft van de beoogde toename van 1000 woningen tot 2025 is al belegd in harde bestemmingsplannen. Voor de andere helft (circa 500 woningen, zie ook 5.1.3.1) worden bestemmingsplannen hard gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de lokale vraag en initiatieven. Dit vindt vooral plaats op inbreidingslocaties / bestaand stedelijk gebied conform de ladder voor duurzame verstedelijking en aansluitend bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden.

Zowel in het centrum als in de woonwijken zijn er diverse te ontwikkelen inbreidingslocaties. In de bijlage bij de woonvisie ("Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025") zijn deze benoemd en is per plan een indicatie gegeven van het woningaantal, de status van het bestemmingsplan en bij harde plannen de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen.

De zes woningen in het plangebied zijn opgenomen in de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 onder 'diverse locaties' in de woonwijk De Thij. In deze wijk zijn in het woningbouwprogramma 30 nieuwe woningen opgenomen voor diverse locaties die in de woonvisie niet nader zijn genoemd. Voorliggend plan zorgt voor een toevoeging van vijf nieuwe woningen (sloop van één woning en realisatie van zes woningen). Dit aantal past binnen de 30 woningen voor deze woonwijk.

##### Conclusie

De vijf nieuwe woningen passen binnen het woningbouwprogramma voor de woonwijk De Thij. Het type woning is in dit bestemmingsplan vrijgelaten om in te kunnen spelen op de lokale vraag en initiatieven. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de bouw van maximaal zes woningen passend is binnen het in de woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid.

#### 5.1.4.3 Visie op sport en bewegen

##### Algemeen

In de Visie op sport en bewegen heeft de gemeente de doelen voor de sport in de gemeente weergegeven in twee thema's: Gezonde en actieve leefstijl en Vitale sportvereniging. Voor voorliggend plan zijn met name de doelen voor Vitale sportvereniging van belang.

### Vitale sportvereniging

De traditionele sportvereniging krijgt het moeilijk. Om meer sportbeoefenaars te trekken, moeten sportverenigingen inspelen op deze flexibele wens en nadenken over andere vormen van lidmaatschap. Vitaliteit heeft een interne dimensie, de mate waarin de organisatie op zichzelf goed draait. Op een zevental punten kan worden gemeten of een vereniging vitaal is: leden, communicatie, beleid, accommodatie, kader, financiën, aanbod en betrokkenheid vereniging. De criteria voor een vitale sportvereniging kunnen (in de toekomst) ook gebruikt worden bij het beoordelen van vragen van verenigingen. Dat kan zijn op allerlei vlak, van verenigingsondersteuning tot andere/nieuwe accommodaties.

### Doorwerking plangebied

Om te voorzien in de behoefte aan sporten in de winter, heeft de sportclub Bully de wintercompetitie voor de sportclub geregeld. Deze wintercompetitie blijkt een succes, waar veel leden aan deelnemen. Daardoor is de vraag ontstaan voor een eigen sportzaal. Zoals in het beleid is aangegeven, is accommodatie één van de punten waarop de vitaliteit van een sportvereniging kan worden beoordeeld. Door medewerking te verlenen aan de realisatie van de sportzaal, wordt voorzien in de accommodatie vraag van de hockeyclub en kan worden voorzien in de behoefte vanuit de leden. Gesteld kan worden dat voorliggend plan bijdraagt aan de vitaliteit van de hockeyclub en daarmee past binnen de visie op sport en bewegen.

## 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 mogelijk is.

### Gebiedstypen

In de VNG-handreiking wordt 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. Ingeval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', met één stap worden verlaagd.

### Interne en externe werking

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

#### **5.2.1.2 Beoordeling**

### Gebiedstype

Het plangebied ligt in een woonwijk en op het sportveldencomplex van de hockeyclub. Doordat er hier sprake is van een woonwijk met één afwijkende functie, is hier sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' moeten worden aangehouden, zonder dat de richtafstanden met een stap verlaagd kunnen worden gedaan.

### Interne werking

Een hockeyzaal, of in geval van breder gebruik een sportzaal, wordt niet gezien als een milieugevoelige functie. De nieuw te bouwen woningen worden wel gezien als een milieugevoelige functie. Indien de omgeving in acht wordt genomen dan blijken het bestaand sportveldencomplex van Bully en de nieuw te bouwen hockeyzaal bepalend te zijn voor de mate van milieuhinder in het plangebied. Andere mogelijk milieubelastende functies komen in de directe omgeving immers niet voor.

Het bestaande sportveldencomplex van Bully kan op basis van de VNG-uitgave worden gerekend tot de functie 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. Hiervoor geldt volgens de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 0 meter. De afstand tussen het bestaande sportveldencomplex, de bouwlocatie voor de hockeyzaal wordt daartoe niet meegerekend, en de gevel van de dichtst bij het complex gelegen nieuwe woning bedraagt circa 20 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woning bedraagt ongeveer 30 meter. Er wordt derhalve niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Gemotiveerd afwijken van deze geadviseerde richtafstanden is echter mogelijk. In dit geval is deze motivatie neergelegd in een akoestisch onderzoek. In het vervolg van deze paragraaf (zie 5.2.1.3) komt dit onderzoek aan bod en zal blijken dat ter plaatse van de nieuwe te bouwen woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te realiseren.

### Externe werking

Woningen worden niet gezien als een milieubelastende functie. De nieuwe woningen zorgen dan ook niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

De nieuw te bouwen hockeyzaal, ingeval van breder gebruik kan deze zaal ook dienst doen als reguliere sportzaal, wordt wel gezien als een milieubelastende functie. Een sportzaal wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave. Een sporthal wordt wel specifiek genoemd, een sporthal betreft echter een groter complex met één of meerdere sportzalen en separate ruimten voor het beoefenen van andere binnensporten. Daar is in het voorliggende geval geen sprake van. Een functie die wel wordt genoemd in de VNG-uitgave en vergelijkbaar is met het beoogde gebruik betreft de functie 'Sportscholen, gymnastiekzalen'. Voor deze functie geldt uitsluitend een richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. De achtergevels van de nieuwe woningen liggen op ongeveer 20 meter van de nieuwe sportzaal. Ook in dit geval wordt derhalve niet voldaan aan de geadviseerde richtafstand. Omdat niet wordt voldaan aan deze richtafstand is de nieuw te bouwen hockeyhal/ sportzaal is hiervoor door Buijvoets bouw- en geluidsadviseur een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek (zie 5.2.1.3) kan, zo zal hierna blijken, gemotiveerd worden afgeweken van de geadviseerde richtafstand van 30 meter.

### 5.2.1.3 Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

#### Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,rLT}$

##### *Bestaande woningen*

De uitstraling van de gevels/dak van de nieuwe hockeyhal is door voldoende geluidisolatie van de gevels/dak verwaarloosbaar klein. De hockeyhal heeft geen negatieve invloed voor het geluidaspect bij de bestaande woningen. Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven wordt de norm van het Activiteitenbesluit niet overschreden.

##### *Geplande woningen*

Met de hockeyhal en geluid vanaf de velden is de geluidbelasting  $L_{A,rLT}$  in de dagperiode gelijk aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk. In de avondperiode wordt de richtwaarde op de verdieping met maximaal 5 dBA overschreden (punt 5) met als oorzaak geluid afkomstig van de bestaande velden. De uitstraling van de gevels van de nieuwe hockeyhal is door voldoende geluidisolatie van de gevels/dak verwaarloosbaar klein. Deze isolatie dient te bestaan uit:

- binnendoos/minerale wol/buitendoos + een slagvast absorptiemateriaal;  $R_A \geq 39.3$  dBA
- perfo staaldak met minerale wol en kunststof dakbekking;  $R_A \geq 33.8$  dBA
- op de verdieping (achter tribune) lichtdoorlatende dubbele plaat;  $R_A \geq 21$  dBA

Door de hockeyhal wordt het geluid van de velden gedeeltelijk afgeschermd maar niet voldoende. De aanleg van een schutting met een lengte van 12 meter breed en een hoogte van 2 meter, kan de geluidbelasting met 1 dB(A) worden verminderd. Met deze vermindering wordt overdag voldaan aan de richtwaarde.

Op de begane grond (terras) is de geluidbelasting aanzienlijk lager. Het terras is ook de positie waar het geluid ten gevolge van de hockeyvelden het meest wordt ondervonden. Een standaard gevel heeft met minimaal 20 dBA voldoende geluidisolatie zodat het geluidniveau in een verblijfsruimte op de verdieping niet meer bedraagt dan  $(45 - 20 =) 25$  dBA en ruim onder de avondnorm van 30 dBA ligt. Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven wordt de norm van het Activiteitenbesluit ruimschoots onderschreden.



## Piekgeluid $L_{Amax}$

### *Bestaande woningen*

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het wenselijk (onder andere op basis van jurisprudentie) in te gaan op de (beoordeling van) piekniveaus. De richtwaarde en bovengrens voor piekgeluiden van 65 respectievelijk 70 dBA overdag wordt bij de bestaande woningen overschreden als gevolg van stemgeluid en het fluiten op het sportveld. Dat is een bestaande activiteit afkomstig van de bestaande velden. Daar zijn geen bronmaatregelen tegen mogelijk. Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven wordt de norm van het Activiteitenbesluit niet overschreden. Piekgeluiden uit de hockeyhal zijn door de hoge geluidisolatie van de hal ondergeschikt aan de piekgeluiden afkomstig van de velden.

### *Geplande woningen*

Overdag wordt bij de geplande woningen de richtwaarde van 65 dBA niet overschreden. In de avondperiode wordt de richtwaarde op 5 m hoogte op één punt met 9 dBA overschreden ten gevolge van balgeluid op het bijveld. De maximale grenswaarde wordt met 4 dBA overschreden. Door de hockeyhal wordt het geluid van de velden gedeeltelijk afgeschermd maar niet voldoende. Extra afscherming in de vorm van een 5 meter hoog scherm is praktisch niet haalbaar, stedenbouwkundig niet gewenst en de kosten zijn zeer hoog. De hogere grenswaarde op de achtergevel van het noordelijkste blok (bij punt 5) is aanvaardbaar wanneer het binnenniveau in de verblijfsruimtes is gewaarborgd op 50 dB(A) in de avondperiode. Daarmee is een geluidwering van de achtergevel van  $(69 - 50 =) 19$  dB(A) een vereiste. Op grond van het Bouwbesluit is een geluidwering van 20 dB(A) reeds vereist. Daarmee kan in dezen zonder extra maatregelen voor te schrijven reeds aan de voornoemde eis tot geluidwering worden voldaan. De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD), welke de gemeente Oldenzaal adviseert, heeft aangegeven dat een overschrijding op de achtergevel van de verdieping in beginsel ongewenst is, maar in de avond aanvaardbaar is mits de achtergevel van de verblijfsruimten een hogere geluidwering krijgen van 25 dB(A). Deze extra geluidwering eenvoudig behaald worden door susroosters toe te passen.

Op de begane grond (terras) is de geluidbelasting met 60 dBA aanzienlijk lager en gelijk aan de richtwaarde. Het terras is ook de positie waar het geluid ten gevolge van de hockeyvelden het meest wordt ondervonden. Een standaard gevel heeft met minimaal 20 dBA voldoende geluidisolatie zodat het geluidniveau in een verblijfsruimte op de verdieping niet meer bedraagt dan  $(63 - 20 =) 43$  dBA en ruim onder de avondnorm van 50 dBA ligt. Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven wordt de norm van het Activiteitenbesluit niet overschreden.

#### **5.2.1.4 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 bij het verlenen 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 of een hogere waarde te voldoen.

### 5.2.2.2 *Beoordeling*

Dit bestemmingsplan maakt onder andere de bouw van zes nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Een hockeyzaal/sportzaal wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object.

#### Wegverkeerslawaai

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

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een woonwijk waar alleen bestemmingsverkeer komt. Het autoverkeer naar het sportveldencomplex kan dit complex alleen bereiken via de Sportlaan. Dit verkeer komt niet langs de nieuwe woningen. Het verkeer dat nabij bij de nieuwe woningen komt, betreft hoofdzakelijk bestemmingsverkeer voor omliggende woningen. Hierdoor kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied zeer laag is en dat het verkeerslawaai daardoor nihil is. Daar komt nog bij dat de woningen niet direct aan de straat (Het Nardusboer) worden gesitueerd vanwege de ligging van het speelterrein. De enige weg die direct tegen de woonpercelen aan ligt, is de nieuw aan te leggen weg die de nieuwe woningen ontsluit. Dit wordt een doodlopende weg, waardoor hier alleen bestemmingsverkeer voor de nieuwe woningen komt. Gezien het voorgaande, kan gesteld worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan, het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Railverkeerslawaai

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is dan ook gelegen buiten de wettelijke geluidszone van deze spoorlijn waardoor een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

#### Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industriellawaai is dan ook niet aan de orde.

### 5.2.2.3 *Conclusie*

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 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*

Lycens B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

#### Verkennend bodemonderzoek

##### *Grond*

De puin- en kolengruishoudende bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. Het verhoogde gehalte is waarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en kolengruis. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. De zintuiglijk schone boven- en ondergrond bevatten geen parameters in verhoogde gehalten. De milieuhygenische bodemkwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

##### *Asbest*

De fijne fractie van zowel de puinhoudende bovengrond als de fijne fractie van de stabilisatielaag bestaande uit puin bevatten geen asbest. De milieuhygenische kwaliteit van de puinhoudende bovengrond en puinlaag ten aanzien van asbest vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

##### *Grondwater*

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. 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 bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

### 5.2.3.3 *Conclusie*

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 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

---

<sup>1</sup> Lycens B.V., Verkennend bodemonderzoek Het Nardusboer te Oldenzaal, d.d. 15 mei 2017

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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 een sportzaal en zes nieuwe woningen. De sportzaal zal zorgen voor ongeveer 186 extra verkeersbewegingen (zie ook paragraaf 5.7). In het plangebied wordt één vrijstaande woning gesloopt en daarvoor in de plaats komen maximaal zes woningen. Dit betekent dat er sprake is van een toename van vijf nieuwe woningen. Deze vijf woningen zorgen voor een toename van 39 verkeersbewegingen per dag. In totaal zorgt voorliggend plan daarmee voor 225 extra verkeersbewegingen.

In vergelijking met de lijst van projecten die aangemerkt worden als NIBM, ligt dit aantal beduidend lager dan het aantal verkeersbewegingen bij bijvoorbeeld 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Daarom kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan kan worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen en een sportzaal 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

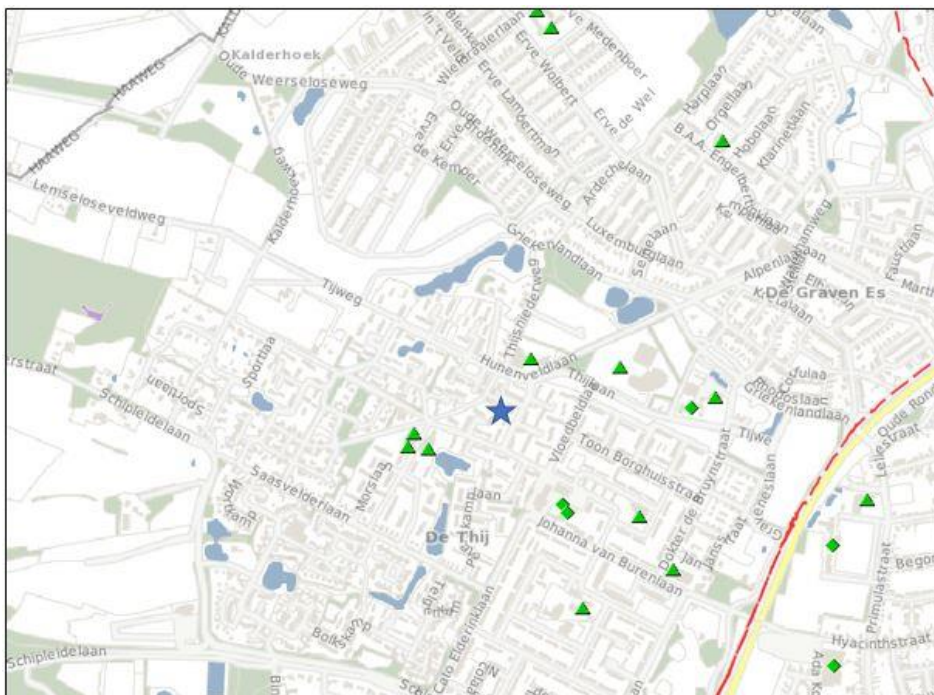
### 5.2.5.1 Algemeen

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 invloedsg gebied 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 5.10 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.10: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

### Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

### **Buisleidingen**

Zoals blijkt uit afbeelding 5.10 loopt er ten oosten van het plangebied op ruime afstand een buisleiding. Door deze buisleiding wordt gas getransporteerd. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding.

Het plangebied ligt op ongeveer 1200 meter vanaf deze buisleiding. Gezien deze ruime afstand kan worden gesteld dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de leiding ligt. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

### **Transportroutes gevaarlijke stoffen**

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

#### **5.2.5.3 Conclusie**

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

## **5.2.6 Geur**

### **5.2.6.1 Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

### **5.2.6.2 Beoordeling**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van bijna 500 meter. Dit betreft een grondgebonden veehouderij waardoor hier een vaste afstand voor geldt. Gelet op het feit dat het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oldenzaal geldt hiervoor een afstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Overige veehouderijen, waaronder niet-grondgebonden veehouderijen, zijn gelegen op nog ruimere afstand van het plangebied.

Gelet op de ruime afstand tot veehouderijen zal binnen het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden veehouderijen niet belemmerd door de bouw van de zes woningen in het plangebied.

#### **5.6.2.3 Conclusie**

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering 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.

#### 5.3.1.4 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 Watemet;
- toegroeien naar een robuuster rioolstel 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.

Bij nieuwe projectmatige ontwikkelingen stelt de gemeente de eis dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. De capaciteit van deze waterberging bedraagt minimaal 40 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

#### 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 heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de op enkele wateraspecten in het plangebied.

##### 5.3.3.2 Wateraspecten plangebied

###### Hemelwater

Bij uitvoering van voorliggend plan neemt de verharde oppervlakte toe. De sportzaal wordt groter dan het bestaande gebouw ten behoeve van opslag en met de realisatie van zes woningen neemt ook het bebouwde oppervlakte toe in vergelijking met



de bestaande vrijstaande woning. Het hemelwater dat op het dak van de sportzaal valt, wordt opgevangen. Vanuit de sportvereniging Bully zijn er plannen om voor het opvangen hemelwater in de naastgelegen groenstrook een waterberging te realiseren. Het is dan de bedoeling om het hemelwater dat hier wordt geborgen te gebruiken voor het besproeien van de sportvelden. Het hemelwater dat op de nieuwe woningen valt, kan op de woonpercelen in de bodem infiltreren.

Het op het verhard oppervlak vallende hemelwater is, mede doordat geen uitlogende materialen worden toegepast, schoon en kan daardoor worden geïnfiltreerd in de gronden rondom de bebouwing, of worden opgevangen voor eigen gebruik.

#### Grondwater

Bij de nieuwe bebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen waardoor het hemelwater dat de bodem intrekt en in aanraking komt met het grondwater niet vervuild is. De grondwaterkwaliteit zal naar verwachting niet verslechteren naar aanleiding van voorliggend plan.

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. Tijdens het bodemonderzoek is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van 1,9 m-mv. Gesteld kan worden dat de geadviseerde ontwateringsdiepte kan worden gehaald.

#### Afvalwater

Voor het afvalwater worden de woningen en de sportzaal aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie door middel van deze riolering.

### 5.3.4 Conclusie

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

## 5.4 Erfgoed en archeologie

### 5.4.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet worden zes wetten en regelingen gebundeld tot één wet die de bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland regelt. Deze wet is niet gericht op de bescherming van vermoedelijk archeologische waarden, maar wel op de bescherming van monumenten, vindplaatsen en de vondsten. Uiteindelijk worden onderdelen die de fysieke leefomgeving betreffen (zoals onder andere archeologische waarden), ondergebracht in de Omgevingswet die in 2019 van kracht moet worden. Vanaf het moment van invoering van de Erfgoedwet tot het moment van invoering van de Omgevingswet zijn deze onderdelen ondergebracht in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

## 5.4.2 Beoordeling

### *Erfgoed*

In het plangebied is geen monumentale bebouwing aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen gebouwen aanwezig die zijn aangewezen als monument. Voor het overige zijn er ook geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig in de omgeving van het plangebied.

### *Archeologie*

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze verwachtingskaart geldt ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een gematigde archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek is vereist. Vanwege dit gegeven is in het plangebied een archeologisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

### Archeologisch onderzoek

#### *Bureauonderzoek*

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten voor alle perioden. Door de heideontginning, zandwegen, de uit 1934 stammende boerenschuur en de uit de jaren '70 van de vorige eeuw daterende woning en bijgebouwen, kan de bodem verstoord zijn geraakt tot op een nog onbekende diepte. Deze verstoring bedraagt minimaal 80 cm-mv onder de bestaande bebouwing. Buiten de bebouwing zal deze naar verwachting tot een diepte van maximaal 50 cm-mv gegaan zijn (ploegdiepte).

#### *Veldonderzoek*

Om het verwachtingsmodel te toetsen is een karterend bodemonderzoek uitgevoerd met in totaal 10 boringen (5 boringen per kavel). Uit het archeologische bodemonderzoek is gebleken dat bij de deels intacte profielen (boring 2, 3 en 7) sprake is van een restant van een plaggendek met een scherpe overgang naar de natuurlijke ondergrond die bestaat uit keileem van de Formatie van Drenthe en jong dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. Er zijn geen oude cultuurlagen aangetroffen aan de basis van de bouwvoor of in de top van de C-horizont. Het her en der nog aanwezige plaggendek kan op basis van een scherp roodbakend aardewerk met loodglazuur op z'n vroegst in de 18e eeuw gedateerd worden. Tijdens het uitvoeren van de boringen zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen, die eventueel kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Het in boring 2 in de eerdlaag aangetroffen fragment bewerkt vuursteen uit het Mesolithicum of Neolithicum is vermoedelijk met bemesting opgebracht, waardoor er geen rechtstreeks verband is met het bodemarchief binnen het plangebied. De bodemopbouw binnen het plangebied is bovendien te zeer verstoord om nog intacte archeologische vindplaatsen aan te kunnen treffen.

---

<sup>2</sup> Hamaland Advies, Bureauonderzoek en Karterend Booronderzoek Archeologie Plangebied Het Nardusboer 2015/Sportlaan (Hockeyvereniging Bully) te Oldenzaal, gemeente Oldenzaal, d.d. 8 mei 2017

### 5.4.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bureau- en veldonderzoek adviseert Hamaland Advies om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. In het plangebied is een grotendeels subrecent tot in de natuurlijke ondergrond geroerde bodem aangetroffen. Het in boring 2, 3 en 7 aangetroffen deels intacte plaggendeek is relatief jong (18<sup>e</sup> eeuw). De kans dat met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen archeologische waarden verstoord worden is vrijwel nihil.

## 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).

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming*

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden 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.

#### *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 "hee, 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.

#### *Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming*

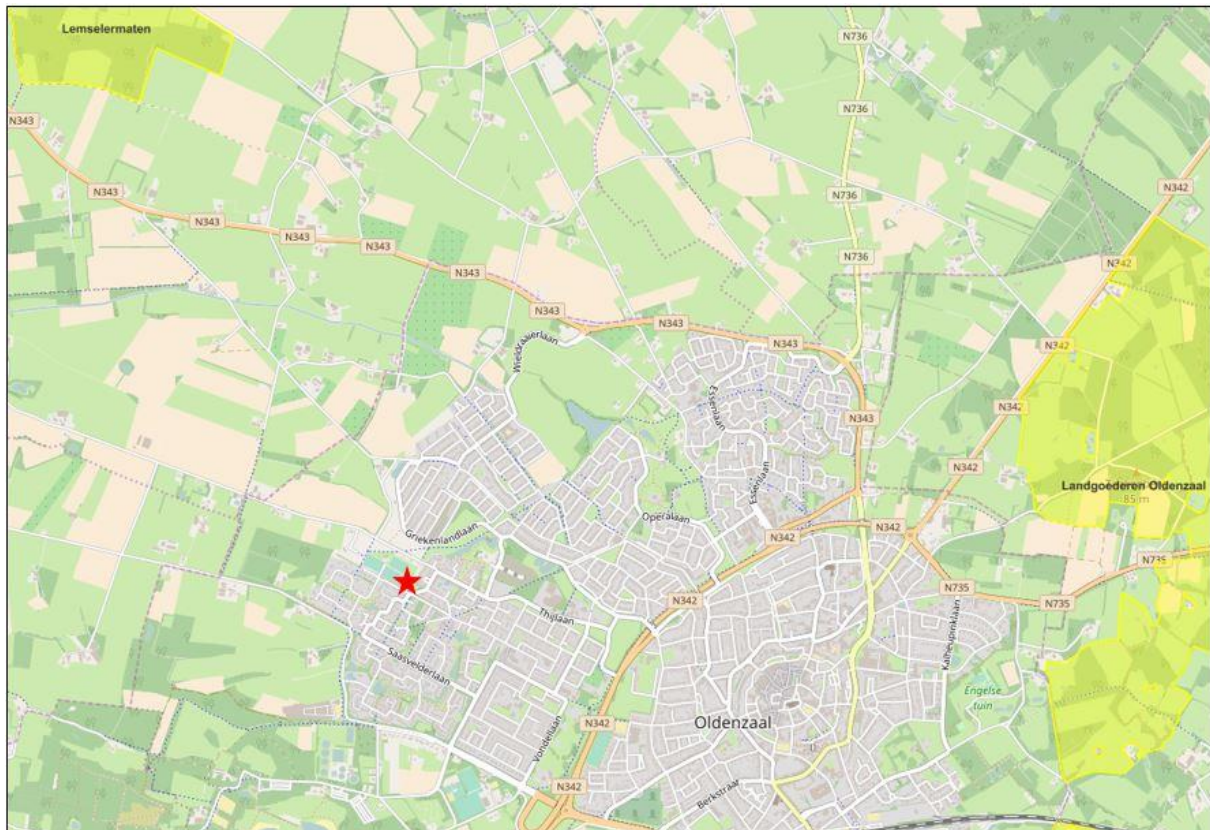
Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

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 1 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 vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de gebieden 'Landgoederen Oldenzaal' en 'Lemselematen'. Het gebied 'Landgoederen Oldenzaal' ligt op een afstand van ongeveer 3,3 kilometer van het plangebied en 'Lemselematen' op ongeveer 2,9 kilometer. In afbeelding 5.11 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.11: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling is lokaal. Gelet hierop en gelet op de afstand van het plangebied tot Natura2000-gebieden, leidt voorliggend plan niet voor een (significant) negatieve effect van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

### 5.5.2.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het NNN is gelegen op een afstand van circa 1,9 kilometer ten noordoosten van het plangebied. In afbeelding 5.12 wordt dit weergegeven.





Afbeelding 5.12: Ligging projectgebied ten opzichte van het concreet begrensde NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het NNN tot het plangebied, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### 5.5.2.3 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

In het plangebied is een quickscan Natuurwaardenonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdier-soorten. Er zijn geen andere soortgroepen in het plangebied vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere beschermde soorten beschouwd. Er nestelen ieder jaar vogels in de bomen, struiken en dichte vegetatie op de grond. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vermieren van vogelnesten, zoals het rooien van de beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied en bezetten er vaste rust- en voortplantingslocaties. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb, maar in overeenstemming met art. 1.11 van de Wnb (zorgplicht), dient voorkomen te worden dat dieren onnodig verwond of gedood worden. De vijver moet daarom buiten de voortplantingsperiode gedempt worden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd, en omdat de aanwezigheid van een verblijfplaats in de bebouwing in het plangebied niet uitgesloten kan worden, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in de bebouwing. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

#### 5.5.2.4 Nader onderzoek vleermuizen

In de zomer van 2017 is het plangebied 4 keer bezocht voor het nader onderzoek naar vleermuizen<sup>4</sup>. Hierna volgt de conclusie van dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

<sup>3</sup> Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaardenonderzoek Het Nardusboer 2015 te Oldenzaal, d.d. 27 april 2017

<sup>4</sup> Natuurbank Overijssel, Vleermuisonderzoek Het Nardusboer 215 te Oldenzaal, d.d. 30-10-2017

Tijdens het onderzoek is gebleken dat vleermuizen in het plangebied geen verblijfplaats bezetten. Het plangebied heeft een beperkte betekenis als foerageergebied van vleermuizen. De herontwikkeling tast deze functie vermoedelijk aan, maar er blijft voldoende soortgelijk foerageergebied beschikbaar. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een vliegroute van vleermuizen.

De herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

### 5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN tot gevolg heeft. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat voorliggend plan niet leidt tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

## 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.-beoordelingsplichtig 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 directe eindbestemmingen 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:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, de bouw van maximaal zes nieuwe woningen en een hockeyhal/sportzaal, 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 ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.5.2.1 heeft dit bestemmingsplan geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het concreet begrensde NNN is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer van het plangebied. 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 project, 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 parkeerencijfer. 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: 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'<sup>5</sup>.

In de CROW uitgave wordt ook onderscheid gemaakt in de verkeersgeneratie en parkeernorm naar aanleiding van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en/of rijwoningen. Voor een vrijstaande woning geldt een hogere verkeersgeneratie en parkeernorm dan voor een twee-onder-één-kap woning. Het verschil tussen deze twee type woningen is dermate klein (0,1 parkeerplaatsen en 0,4 verkeersbewegingen per dag) dat de realisatie van zes twee-onder-één-kap woningen zorgt voor meer verkeersbewegingen en een grotere vraag naar parkeerplaatsen dan de realisatie van vijf vrijstaande woningen (er is fysiek te weinig ruimte binnen de woonbestemming om zes vrijstaande woningen te realiseren). Daarom is bij de berekening in de volgende paragrafen uitgegaan van de realisatie van zes twee-onder-één-kap woningen.

Uitgaande van de zes nieuw te realiseren twee-onder-één-kap woningen, worden in het plangebied maximaal vijf nieuwe woningen toegevoegd aangezien een bestaande vrijstaande woning wordt gesloopt.

#### 5.7.1.2 Verkeersgeneratie

Het verkeer van en naar het plangebied wordt verspreid over twee invalswegen van de wijk De Thij. De woningen worden namelijk ontsloten via een nieuw aan te leggen wegdeel dat wordt ontsloten op Het Nardusboer. De hockeyzaal/ sportzaal wordt op dezelfde wijze ontsloten als het bestaande sportveldencomplex van Bully. Dit betekent dat het autoverkeer de nieuw te bouwen hockeyzaal/sportzaal kan bereiken via de Sportlaan. Langzaam verkeer kan via de bestaande voet- en fietspaden de hockeyzaal/sportzaal bereiken.

#### **Woningen**

Qua verkeersgeneratie wordt bij een twee-onder-één-kap woning in de CROW-uitgave uitgegaan van een gemiddelde van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de huidige situatie is derhalve sprake van een toename van ruim (7,8 x 5) 39 verkeersbewegingen per etmaal op Het Nardusboer naar aanleiding van de nieuwe woningen. Een dergelijke beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig, veilig en snel worden verwerkt via deze weg en de andere daarop

---

<sup>5</sup> Bron: CBS Statline

aansluitende wegen en zal niet leiden tot een waarneembaar toegenomen drukte op deze weg. Vanuit verkeerskundig oogpunt leveren deze extra verkeerbewegingen geen belemmeringen op.

### *Hockeyzaal/ sportzaal*

Voor de hockeyzaal/sportzaal geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 13 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De sportzaal krijgt afmetingen van 27 meter bij 53 meter. Dit betekent dat sprake is van een brutovloeroppervlakte van 1.431 m<sup>2</sup>. De totale gemiddelde extra hoeveelheid verkeer die wordt gegenereerd als gevolg van de hockeyzaal/sportzaal komt daarom neer op  $14.31 \times 13 = 186$  verkeersbewegingen per etmaal.

Deze extra verkeersbewegingen komen niet op dezelfde tijden over de Sportlaan als de huidige verkeersbewegingen van en naar het sportveldencomplex. De binnencompetitie wordt namelijk gespeeld op momenten dat de buitencompetitie is afgelopen. Dit betekent dat er op de drukkere tijden niet meer verkeer over de Sportlaan rijdt.

Deze toename van het aantal verkeersbewegingen kan naar verwachting goed worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Sportlaan waar al het verkeer van aanliggende woningen en de sportvelden nu al overheen rijdt.

## 5.7.2 Parkeren

### *Woningen*

Op basis van de in 5.7.1.1 genoemde uitgangspunten geldt, op basis van de eerder genoemde CROW-uitgave, voor een vrijstaande woning een parkeercijfer van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een parkeercijfer van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen te bouwen. In alle gevallen geldt dat een bijgebouw/garage 6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moeten worden, dit is ook als zodanig vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze is verzekerd dat sprake is van een oprit van 11 meter (5 meter voortuin en 6 meter achter de voorgevel). Een dergelijk oprit biedt voldoende ruimte om 2 auto's te kunnen parkeren, daarnaast biedt het bouwplan ruimte voor het realiseren van een garage, die ook kan dienen als een parkeerplaats. Er kan derhalve op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarnaast worden aan de nieuwe woonstraat extra parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van langsparkeren.

### *Sportzaal*

Om te bepalen of bij de realisering van de sportzaal wordt voldaan aan de parkeernorm, is hiervoor een parkeerbalans opgesteld<sup>6</sup>. Deze parkeerbalans is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt de conclusie van de berekening beschreven. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar de bijlage.

### Parkeerbalans

Voor dit plan is een combi-berekening uitgevoerd. Een combi-berekening houdt in dat rekening wordt gehouden met variërende aanwezigheidspercentages, afhankelijk van gebruiksfunctie en tijd. Een dergelijke berekening is zinvol als de aanwezigheid van diverse gebruiksfuncties verdeeld wordt over de dag. Men kan dan dezelfde parkeerplaatsen gezamenlijk gebruiken waardoor voor een plan minder parkeerplaatsen nodig zijn.

---

<sup>6</sup> Lycens B.V., parkeerbalans Bully hockeyzaal

Uit deze combi-berekening blijkt dat de parkeerbehoefte op de zaterdagmiddag (hiertoe wordt ook de zaterdagochtend gerekend) het grootst is, te weten een parkeerbehoefte van 70 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er in totaal 72 parkeerplaatsen aanwezig die ten dienste staan van de hockeyclub. Hiermee kan dan ook in zowel de huidige als de toekomstige parkeerbehoefte worden voorzien. Gesteld kan worden dat voor de sportzaal wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor 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 van Oldenzaal 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 van de gemeente Oldenzaal 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. Middels een anterieure overeenkomst zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro zijn de kosten voor voorliggend plan anderszins verzekerd. 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. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

### 5.8.2 Financiële haalbaarheid

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die worden gemaakt 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 Besluit ruimtelijke ordening (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. De provincie heeft aangegeven dat *de bouw van minder dan zeven woningen* en plannen voor *lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen* in het stedelijk gebied niet hoeft te worden voorgelegd. Vooroverleg met de provincie Overijssel is voor voorliggend plan daarom niet noodzakelijk.

#### 6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft aangegeven dat de normale procedure van toepassing is. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

### 6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf 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.

### 6.2.1 Informatieavond

Initiatiefnemer heeft op 4 juli 2017 een informatie avond georganiseerd. Tijdens deze informatie avond zijn de reacties van belanghebbenden ontvangen. Daaruit bleek dat omwonenden de ontsluiting nader bekeken wilden hebben. Naar aanleiding hiervan is de ontsluiting van de woningen aangepast en vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Verder zijn er geen opmerkingen gemaakt die aanpassing van het plan behoeven.

## 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 vanaf 7 februari 2018 gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is geen zienswijze naar voren gebracht op het plan. Het plan is op 13 april 2018 ongewijzigd 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.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I      Inrichtingsplan

Bijlage 2      Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4      Archeologisch onderzoek

Bijlage 5      Quicksan Natuurwaardenonderzoek



Bijlage 6    Vleermuisonderzoek

Bijlage 7 Parkeerbalans