



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Thij 3e partiele herziening Catsstraat-Van Meursstraat

Gemeente Oldenzaal

Datum: 25 oktober 2021

Projectnummer: 190282

ID: NL.IMRO.0173.BP08032-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Strijdigheid	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie van het plangebied	7
3	Haalbaarheid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaalbeleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Haalbaarheidsonderzoeken	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid - Wegverkeerslawaaï	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Water	32
4.7	Natuur	36
4.8	Archeologie	38
4.9	Cultuurhistorie	39
4.10	Verkeer en parkeren	40
4.11	Milieueffectrapportage	42
4.12	Economische uitvoerbaarheid	43
5	Wijze van bestemmen	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting op de verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting op de regels	45
5.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	45

6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Besluitvorming Milieueffectrapportage	47
6.2	Participatie	47
6.3	Overleg	48
6.4	Zienswijzen	48

Bijlagen

1. Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Quick scan luchtkwaliteit
5. Akoestisch onderzoek industrielawaai
6. Quick scan externe veiligheid
7. Resultaat digitale watertoets
8. Quick scan natuur
9. Onderzoek stikstofdepositie
10. Nader soortgericht onderzoek natuur
11. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
13. Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven
14. Selectierapport proefsleuven onderzoek
15. Advies selectierapport regio archeoloog Twente
16. Besluit op ontheffingsaanvraag van de provincie Overijssel

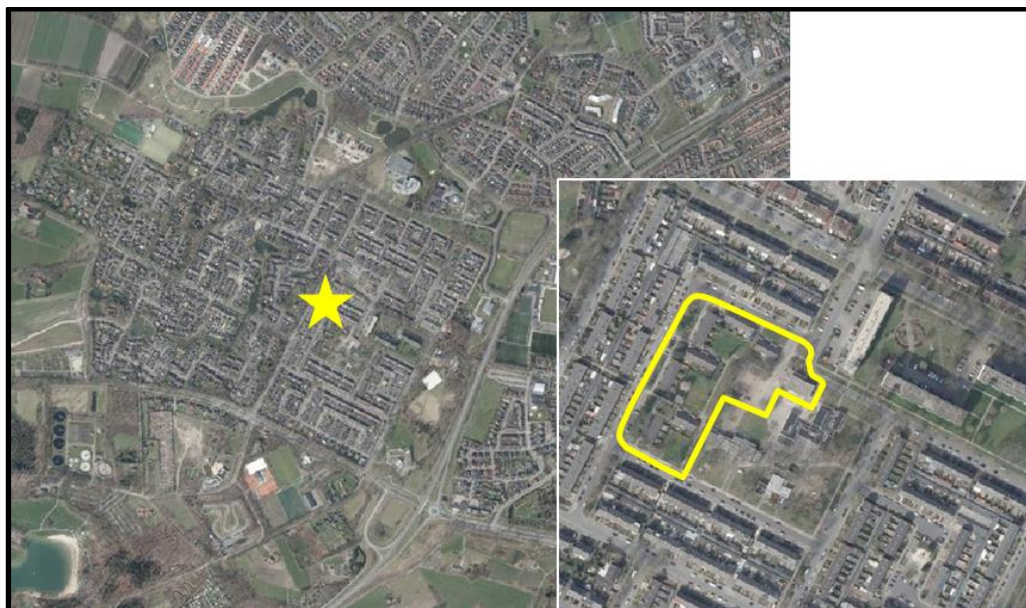
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woonwijk De Thij in Oldenzaal heeft naast enkele maatschappelijke functies voornamelijk een woonfunctie. Aan de Jacob Catstraat/Bernard van Meursstraat zijn 26 senioren woningen gevestigd. Deze woningen zijn in de jaren zeventig gerealiseerd. In 2007 is de locatie al aangewezen als ontwikkellocatie E. De woningen zijn kwalitatief niet meer hoogstaand. Om te voorkomen dat de leefbaarheid van de wijk achteruit gaat en er geen neerwaartse dynamiek ontstaat wordt de locatie herontwikkeld. De woningcorporatie WBOwonen en zorgorganisatie Aveleijn willen gezamenlijk de gronden herontwikkelen. De gronden worden opnieuw ingericht met patiowoningen, rijwoningen en zorgwoningen. Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een locatie in de woonwijk De Thij in Oldenzaal. De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Oldenzaal en ligt ten westen van de binnenstad. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Jacob Catsstraat aan de zuidzijde en de Bernard van Meursstraat aan de noordoost zijde. Ten oosten van het plangebied is locatie De Marke van Aveleijn gevestigd ten behoeve van dagbesteding en basisschool de Maten. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied in relatie tot de kern Oldenzaal en begrenzing van het plangebied bij benadering geel omlijnd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Thij' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal op 2 januari 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijk voorzieningen toegestaan. Alleen waar op de verbeelding 'zorginstelling' is opgenomen is uitsluitend een woonzorginstelling toegestaan met de bijbehorende gebouwen en voorzieningen. Binnen de bestemming mogen binnen het bouwvlak gebouwen worden gebouwd. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is bedoeld om wegen en straten planologisch te regelen met parkeer, groen en speelvoorzieningen. Ten behoeve van de bestemming mogen gebouwen met een bouwhoogte van 3 meter en een oppervlakte van 25 m² gerealiseerd worden en bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 4 meter worden gebouwd.

Wonen

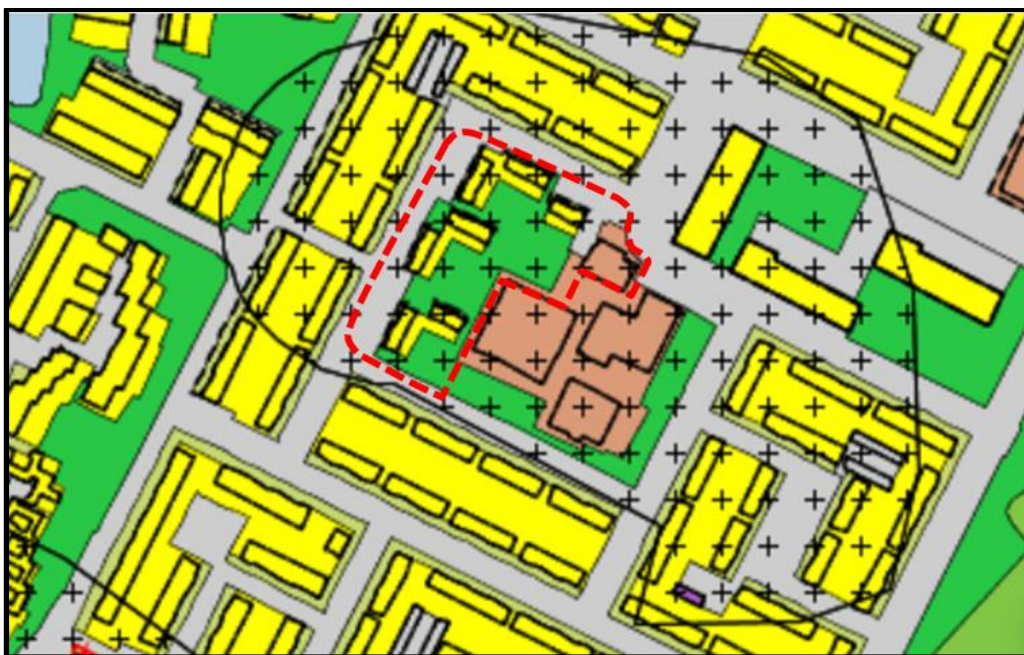
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn het bestaande aantal woningen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Met betrekking tot bebouwing geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk zijn. Naast de hoofdfunctie wonen is ook een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden globaal bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken en plantsoenen, alsook fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen en water. Voor het overige zijn er gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter en een maximale oppervlakte van 25 m². Naast gebouwen zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waarde - Archeologie 1

De opgenomen archeologische waarde dient ervoor om mogelijke archeologische waarde in de gronden te beschermen. Indien er grondwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 250 m² moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende worden beschermd.



Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan De Thij met daarop het plangebied globaal rood omlijnd met een stippellijn (Bron: Ruimtelijke plannen).

1.4 Strijdigheid

De oprichting van de woningen en de gymzaal passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De beoogde woningen worden namelijk buiten de geldende woonbestemming en bouwvlakken gesitueerd. De gymzaal dient gesitueerd te worden waar planologisch gezien de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Groen' geldt. Het oprichten van een gymzaal is hier niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid. De haalbaarheidsonderzoeken van de milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren volgen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidoosten van de woonwijk De Thij. De Thij is één van de vier naoorlogse woonwijken die rondom de binnenstad van Oldenzaal zijn gerealiseerd. De Thij is de eerste grootschalige woonwijk ten noorden van de Rondweg van Oldenzaal. Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van de wijk is een tweedeling te onderscheiden. Het oostelijk deel van de wijk is eind jaren '60 begin jaren '70 gebouwd en kent lange, rechte straten met een eenvoudige, heldere blokverkavelingsstructuur. Het gaat hier voornamelijk om galerijflats en rijwoningen die een sobere, lichtkleurige uitstraling hebben. De bebouwing is orthogonaal georiënteerd met strakke rooilijnen. Daarmee is dit deel van De Thij een typisch voorbeeld van een woongebied uit de naoorlogse tijd.



Luchtfoto van het plangebied met begrenzing van het plangebied bij benadering geel omlijnd (Bron: Google Maps).

De directe omgeving van het plangebied is redelijk intensief bebouwd. De gronden binnen het plangebied en de directe omgeving hebben wel een groen karakter. Ook zijn de gronden, waar mogelijk, voorzien van bomen.

Op de aangrenzende gronden van het plangebied is een locatie van de zorgorganisatie Aveleijn (dagbesteding), de basisschool de Maten en een kunstgalerie gevestigd. Verder bestaat de directe omgeving uit rijwoningen.

Het plangebied wijkt af van de omliggende structuur. De bebouwing is veelal solitair, in het groen en 'speels' door onder andere verspringende rooilijnen en verschillende richtingen. De bebouwing staat in een open, losse, informele setting in 1 of 2 bouwlagen.

De gronden zijn groen ingericht met bomen en grasvelden. Binnen het plangebied is de functie wonen bepalend, maar de aangrenzende gronden hebben ook een maatschappelijke functie.



Zicht op het plangebied (Bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie van het plangebied

2.2.1 Uitgangspunten

Het plangebied bevindt zich in een naoorlogse woonwijk. Om met de nieuwbouw aansluiting te verkrijgen op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving maar ook zeker een eigen identiteit mag hebben, zijn voor de beoogde bebouwing uitgangspunten geformuleerd. Concreet betekent dit het volgende:

- De nieuwe bebouwing vormt morfologisch een onderdeel met de omliggende woningbouw. Enerzijds wordt aangesloten bij de typische rijwoningen uit de omgeving en anderzijds dient de speelse en eigenzinnige inrichting van het middengebied te worden behouden (verspringende rooilijnen en oriëntaties).
- Het middengebied behoudt de mix van wonen en maatschappelijke functies.
- De kwaliteit van het thans groene karakter van het middengebied dient te worden behouden en te worden versterkt.
- De bebouwing in de omgeving van het plangebied kent een sobere, lichtkleurige uitstraling. De gevels van de patio-woningen, de woningen van Aveleijn en de rijtjeswoningen krijgen een eigen karakter. Toch vormen ze ook een eenheid en zijn ze familie van elkaar en sluit het materialen- en kleurenpalet aan op de omliggende bebouwing.

2.2.2 Planbeschrijving

Binnen het plangebied worden alle bestaande 26 seniorenwoningen (woningcorporatie WBO) gesloopt. Deze woningen worden vervangen door 12 eengezinswoningen (WBO), 6 patiowoningen (WBO) en 24 zorgappartementen (zorgorganisatie Aveleijn). In het noordoosten van het plangebied kan een nieuwe maatschappelijke functie gerealiseerd worden ter plaatse van de huidige gymzaal. Deze ontwikkeling zal echter nog geen vorm krijgen binnen de huidige plannen. De vermenging van wonen en maatschappelijke functies blijft voor dit gebied behouden.

Om de nieuwe ontwikkeling te realiseren wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving. De bestaande bomen en groenstructuur dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het middengebied waarvan het plangebied deel uit maakt heeft een groen karakter waarvan de kwaliteit niet mag afnemen. Dit gebied heeft naast het groene karakter ook een speelse indeling waar de rooilijnen en oriëntaties verspringen. Deze indeling komt zoveel terug in de toekomstige situatie.

De nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van het bijzondere morfologische karakter binnen het plangebied in relatie tot de omgeving. De nieuwe bebouwing zal hiervan afwijken, zodat er een scheiding komt in de bestaande bebouwing en het nieuwe. De bebouwing van de zorgappartementen van zorgorganisatie Aveleijn heeft hierbij een asymmetrische kap. Uitgangspunten voor het ontwerp van de woningen van woningcorporatie WBO zijn het ontwerpen van platte volumes/woningen met een maximale hoogte van 2 bouwlagen. Het bouwplan krijgt hierdoor een eigen identiteit waarmee het zich onderscheidt van de omgeving. De kwaliteit van de omgeving wordt door de nieuwe ontwikkeling verhoogd, zonder dat het bijzondere morfologische karakter wordt aangetast. De woningen zijn 'solitaire objecten in een vrij veld, waardoor de speelse en eigenzinnige inrichting van de huidige situatie binnen het plangebied deels behouden. De bestaande zichtlijnen worden binnen het ontwerp zoveel mogelijk gerespecteerd. Wat betreft materialisatie wordt gekozen voor een materialen- en kleurenpalet die tevens goed aansluit op de bestaande omgeving, met lichte maar warme kleuren. Het plan sluit functioneel aan op de omgeving.



Impressie inrichting van het plangebied (Bron: BDG architecten schetsontwerp, 22 oktober 2020).

2.2.3 Welstandscriteria De Thij

De Thij-1

Karakteristiek voor de Thij-1 zijn de zeer lange rechte, brede straten, de heldere, eenvoudige structuur met blokverkaveling, de rijen woningen en galerijflats van maximaal zeven lagen hoog. Voor de bouw van de Thij-1 is het bestaande groen gekapt en zijn de sloten gedempt. De architectuur van de woningen is sober. Bij een deel van de woningen is tussen de eerste en tweede verdieping beplating aangebracht, dat gedeeltelijk door andere materialen is vervangen, waardoor de eenheid in de straat verloren is gegaan.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Respecteren van de karakteristieken van de samenhang van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.
- Wanneer gerealiseerd binnen of als onderdeel van een ensemble, dient sprake te zijn van een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen.
- Wanneer gerealiseerd in een rij is de collectieve visuele kwaliteit van het geheel belangrijker dan de individuele kwaliteit van de woning.

Massa en vorm

- Bouwwerken moeten een heldere en herkenbare hoofdvorm bezitten.

Gevels

- Gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief van aard.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhouding. Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal- en kleurvariatie dienen plaats te vinden binnen een duidelijke compositie en richten zich op de accentuering van de gevelgeleding en/of de architectonische eenheid.
- Detaillering, materiaal en kleur van het pand zelf, of van bebouwing uit het ensemble, de rij of de aangrenzende en overliggende bebouwing als uitgangspunt nemen.

Erfafscheidingen

- In gebieden die als architectonische, stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische eenheid ontworpen zijn maken erfafscheidingen en schuren nadrukkelijk deel uit van het architectonisch ontwerp. Wanneer de relatie met het architectonisch ontwerp door ingrepen van bewoners verloren gaat terwijl de erfafscheidingen of schuren grenzen aan de openbare ruimte, wordt dat als exces beschouwd.
- Daar waar vanuit de stedenbouwkundige en architectonische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen.
- Gebouwde erfafscheidingen langs de openbare weg afstemmen op de architectuur.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte bij voorkeur kiezen voor heesters of hagen, of een afscheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.

Algemene Criteria

De algemene welstandscriteria in de welstandsnota gaan gewogen in op de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht
- Detaillering

Verkavelingsschets

De projectpartijen hebben een verkavelingsschets opgesteld die in het bovengenoemde programma voorziet:



Nieuwe situatie van het plangebied (Bron: BDG architecten definitief ontwerp, 7 januari 2021).

Binnen de verkavelingsopzet zijn nog aanvullende randvoorwaarden opgesteld. Deze worden hieronder puntsgewijs weergegeven:

- De verkaveling en bebouwing dient op een logische een eenduidige manier aangesloten te worden op de omgeving.
- Wonen in het groen.
- een morfologisch en typologisch heldere conceptuele keuze voor aansluiting van de nieuwbouw bij de direct naastgelegen bebouwing met Maatschappelijke Doel-einden-functies hierbij behoort ook de sporthal.
- Lage stapeling is denkbaar, maar ook b.v. kleine groepjes patio's in losse setting.
- Eigentijdse (geen traditionele) architectuur.
- De bebouwingsclusters dienen een eenduidige, heldere en alzijdige uitstraling te hebben (als 'elementen in het groen').

Duurzaamheid & global goals

Oldenzaal is een Global Goals gemeente, dit betekent dat Oldenzaal werkt aan de 17 doelstellingen die door de Verenigde Naties zijn vastgesteld. De doelen vormen de routekaart voor een duurzame, gezonde en rechtvaardige samenleving. Voor de Inbreiding aan de Catsstraat / van Meursstraat zijn de volgende doelen belangrijk:

- Goede gezondheid en welzijn.
- Betaalbare en duurzame energie.
- Eerlijk werk en economische groei.
- Industrie, innovatie en infrastructuur.
- Duurzame steden en gemeenschappen.
- Verantwoorde consumptie en productie.
- Klimaatactie.
- Leven op land.

Hieronder worden enkele doelen nader toegelicht.

Betaalbare en duurzame energie

De Inbreiding dient uiteraard volledig aardgasvrij te zijn, het doel is een bijna energie-neutrale inbreiding. Aandachtspunt hierbij is het beperken van de energievraag. De warmtevraag en in toenemende mate de koeling kan beperkt worden door keuze bouwmaterialen (minder vasthouden en afgifte van warmte naar binnen), positionering, oriëntatie en ontwerp van het gebouw (zomerzon buiten houden en winterzon naar binnen). Dit zal grote voordelen hebben in de exploitatiefase en zorgen voor een meer comfortabel woongenot.

Verantwoorde consumptie en productie

Tijdens de bouw en de keuze van bouwmaterialen kan veel milieuwinst behaald worden. Aspecten die van belang zijn, zijn circulariteit, in hoeverre zijn bouwmaterialen herbruikbaar, wat zijn de gebruikte grondstoffen, waar komen de materialen vandaan, aantal vervoersbewegingen tijdens de bouw.

Klimaatactie

Het klimaat verandert, het weer wordt extremer. De zomers worden warmer, dit heeft hittestress tot gevolg. Vooral kwetsbare mensen ondervinden hier last van. De aandachtspunten genoemd bij duurzame energie zijn hier ook van toepassing. Ook goede zonwering en toevoegen van groen helpt. Hevige, extreme neerslag zal in toenemende mate voorkomen. Het rioolstelsel kan niet in alle situaties zorgen voor voldoende afvoer. In Oldenzaal moet alle nieuwe inbreiding een eigen voorziening hebben om regenwater op te vangen en te bergen, die voldoet aan het op het moment van vergunningaanvraag geldende Gemeentelijk Riolerings Plan GRP. Momenteel moet de inhoud 60 mm / m² op het betrokken verharde oppervlak zijn.

Leven op het land

Biodiversiteit en voldoende groen zorgen voor een gezonde omgeving met voldoende voedsel voor insecten en diverse kleine dieren.

3 Haalbaarheid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

In de NOVI zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen Oldenzaal. Door te voorzien in een combinatie van functies, wonen en maatschappelijk. Hiermee wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte en is het plan in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. Door SAB is een toets aan de ladder¹ uitgevoerd.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Met voorliggend initiatief worden 18 zelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt. Planologisch is ter plaatse reeds beslag gelegd op 26 zelfstandige seniorenwoningen.

¹ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Jacob Catsstraat - Bernhard van Meursstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 190282. 31 januari 2021.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Uit de overzichtsuitspraak³ van de Afdeling volgt verder dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een maatschappelijk ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. De ontwikkeling van de 24 onzelfstandige wooneenheden en de vervangende nieuwbouw van de gymzaal, die circa 700 m² groter zal zijn, overschrijdt deze grens, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Marktgebied

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. Het marktgebied richt zich primair op de gemeente Oldenzaal. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de zorgwoningbouwontwikkeling en gymzaaluitbreiding geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning blijven wonen. Gelet op de geringe verhuisgeneigdheid en de wens om zo dicht mogelijk bij de eigen woning te wonen, is de verwachting gerechtvaardigd dat de beoogde zorgontwikkeling in het plangebied voornamelijk een aantrekkingskracht zal hebben op zorgbehoevenden uit de Oldenzaal en de directe omgeving. Zo blijven ouderen zo dicht mogelijk bij hun voormalige woonomgeving met bijbehorende sociale contacten (vrienden, familie, kennissen en dergelijke).

Voor de gymzaal kan worden gesteld dat deze in directe verbinding staat met de naastgelegen basisschool. Het marktgebied bestaat daarmee hoofdzakelijk uit leerlingen van deze school. Aanvullend hierop bestaat de gelegenheid om de gymzaal te huren, waarmee het marktgebied wordt uitgebreid naar sportverenigingen uit de (directe) omgeving.

Behoefte

Kwantitatieve ontwikkeling zorg en wonen

De gemeente Oldenzaal heeft de komende jaren een groeiend tekort aan aangepaste woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. Tot 2037 ontstaat een tekort van enkele honderden woningen (tussen de 150 en 350 woningen). Vooral voor dementerenden ouderen knelt het aanbod. Ook voor inwoners in de geestelijke gezondheidszorg (ggz) en mensen met een verstandelijke beperking zijn er tekorten, hetzij minder groot. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Oldenzaal, het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, de Oldenzaalse bevolkingsprognose en het groeiende tekort aan onzelfstandige woonruimte wordt geconstateerd dat het woningbouwplan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwantitatieve ontwikkeling sport

Sport in Oldenzaal is een groot goed en neemt een belangrijke plaats in. De gemeente Oldenzaal hecht er groot belang aan dat inwoners van Oldenzaal in staat zijn om

³ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

sporten bewegingsactiviteiten te kunnen beoefenen. Sport wordt mede ingezet als middel met specifieke aandacht voor gezondheid, het bevorderen van maatschappelijke participatie, normen en waarden, betrokkenheid en integratie. Om de Oldenzaalse visie te kunnen realiseren dient er onder andere aandacht te zijn voor het sportaanbod, dat in principe wordt bepaald door de vraag van de burgers. In het Olden-Oldenzaalse Sportbeleidsplan is bijzondere aandacht voor de relatie school en sport. Er is bij de sportconsument een groeiende behoefte aan sportaanbod. Dit geldt eveneens voor sport in combinatie met onderwijs.

Op basis van de waarde die sport heeft voor de gemeente Oldenzaal, de toenemende behoefte aan sportaanbod en de investeringen die door de gemeente worden gedaan ten behoeve van bewegingsonderwijs, wordt geconstateerd dat het plan past binnen de kwantitatieve ontwikkeling van sport (in het onderwijs) binnen de gemeente Oldenzaal.

Kwalitatieve ontwikkeling woonruimte

De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkingsopbouw qua leeftijd. Uit onderzoek blijkt dat in de categorie verstandelijk gehandicapten een tekort blijkt te zijn aan zowel intramurale als beschutte woonvormen. Mensen met een dergelijk zorgvraag trekken weg uit Oldenzaal of komen terecht tussen wal en schip in het zorgsysteem en er ontstaat extra druk op de ambulante invulling van zelfstandig wonen. Er bestaat een nadrukkelijk kwalitatieve behoefte aan woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente Oldenzaal.

Kwalitatieve ontwikkeling sport

De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder andere op termijn in de vervangende nieuwbouw van gymzaal De Maten aan de Bernard van Meursstraat. De sterk verouderde gymzaal van basisschool De Maten staat daarbij bovenaan de prioriteitenlijst. Het plan is daarmee reeds verzekerd in de gemeentelijke plannen en daarmee kan worden geacht dat voldoende is gemotiveerd dat er behoefte bestaat aan het voorliggend initiatief.

Bestaand stedelijk gebied

Gezien de omschrijving van 'bestaand stedelijk gebied' in het Besluit ruimtelijke ordening en de positie van de te ontwikkelen locatie binnen Oldenzaal, kan worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van woonwijk De Thij. Oldenzaal kent drie van deze woonwijken aan de noordkant en één aan de zuidkant van het spoor.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is positief doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling van de nieuwe gymzaal zal echter met voorliggend bestemmingsplan niet worden gerealiseerd, echter de mogelijkheid zal planologische wel blijven bestaan.

3.1.4 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid).

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen de stedelijke netwerken ligt. Binnen de stedelijke netwerken zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Binnen de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie kenmerken, ontwikkelingen en ambities voor de gebiedstypen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'woonwijken 1955 - nu'. Binnen 'woonwijken 1955 - nu' geldt beleid dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling naar aard, maat en karakter past in het grotere geheel. Om de nieuwe ontwikkeling te realiseren wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving. De bestaande bomen en groenstructuur dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het middengebied waarvan het plangebied deel uit maakt heeft een groen karakter waarvan de kwaliteit niet mag afnemen. Dit gebied heeft naast het

groene karakter ook een speelse indeling waar de rooilijnen en oriëntaties verspringen. Deze indeling komt terug in de toekomstige situatie. De nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van het bijzondere morfologische karakter binnen het plangebied in relatie tot de omgeving. De bestaande zichtlijnen worden binnen het ontwerp gerespecteerd.

Tevens ligt onderhavig plangebied in een intrekgebied. Intrekgebieden leveren grondwater voor de drinkwatervoorziening. Ter plaatse van deze gebieden zijn geen functies toegestaan die een risico op grondwaterverontreiniging meedragen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling die qua aard en schaal past binnen de karakteristieken van de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijke randzone van het stedelijk naar het landelijk gebied. De woningbouw vormt geen risico voor de drinkwatervoorziening.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave voor nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig, omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling die aansluit bij het karakter en functie van de omgeving en haar situering kent in bestaand bebouwd gebied. Het gebied is met het geldende bestemmingsplan reeds aangewezen als woongebied, waarmee geen sprake is van de uitbreiding van een stedelijke functie. Voorliggend plan past binnen het beleid van de provinciale verordening.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaalbeleid

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De overheden en de partners van de Woonkeuken hebben toen samen een ambitiesdocument opgesteld. In dit document hebben zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's geformuleerd: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

- 1 Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
- 2 Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
- 3 Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
- 4 Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
- 5 Verduurzaming;
- 6 Versnelling;
- 7 Toegankelijkheid en doorstroming.

Toetsing

Uit de voorgaande opsomming volgt het beeld van een forse woningbouwambitie, waarbij wordt ingezet op versnelling. Hierbij wordt aangegeven dat met gebiedsontwikkelingen meerdere doelen tegelijk gehaald kunnen worden, op het gebied van onder andere wonen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. In het regionaal woonbeleid is zodoende reeds voorgesorteerd op de onderhavige ontwikkeling. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie van stedelijk vernieuwing.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

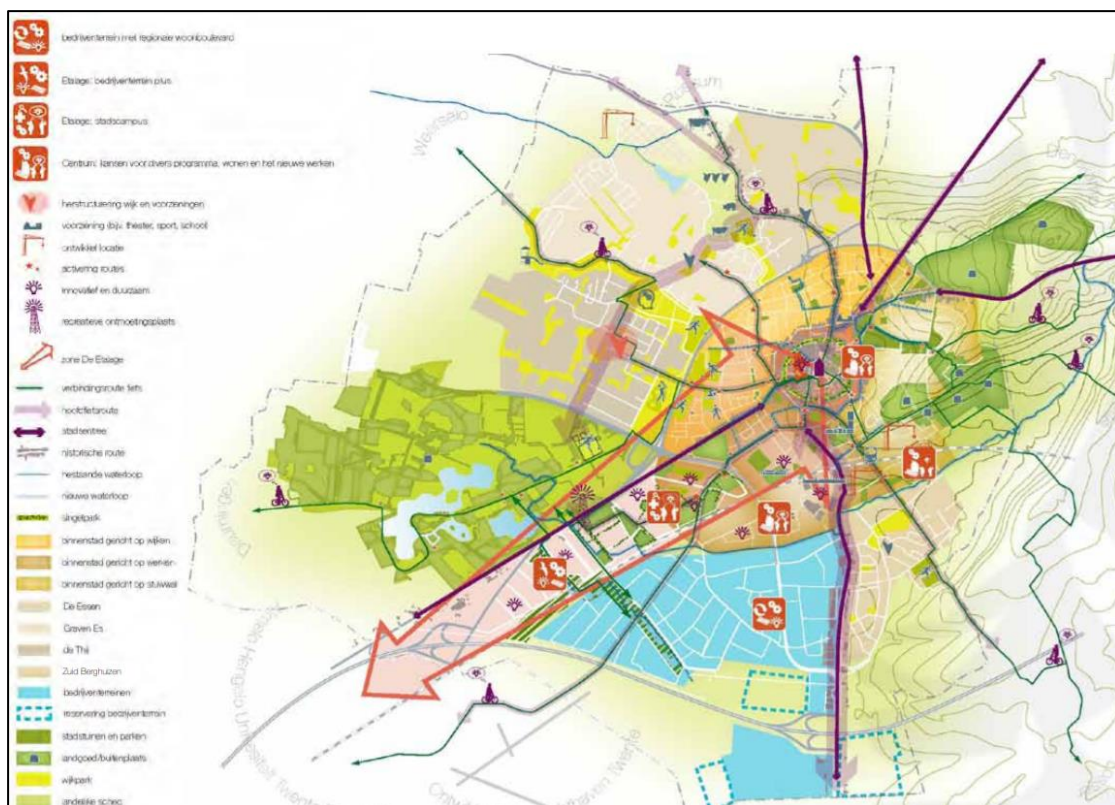
3.4.1 *Structuurvisie Oldenzaal: Strategische ingrepen voor de toekomst*

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Met deze structuurvisie slaat de gemeente Oldenzaal een nieuwe weg in. Zij wil initiatiefnemers en ondernemers meer ruimte geven hun plannen en dromen te verwezenlijken. Uiteraard wel in onderling overleg en op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal ten goede komt. In een interactief proces met mensen van binnen en buiten Oldenzaal zijn vier strategische ingrepen in de stad bepaald:

- 1 Vergroten van het stedelijk kerngebied.
- 2 Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal.
- 3 Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers.
- 4 Vitale, onderscheidende en intieme wijken.

In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage, annex bedrijventerrein en de wijken. De beoogde locatie wordt in de structuurvisie beschouwd als onderdeel van de wijk de Thij. In de structuurvisie wordt gesteld dat elke wijk voorziet in haar eigen dagelijkse voorzieningen (onderwijs, welzijn, zorg en commercieel), veel groen heeft in de wijk en is gelegen aan het landschap. De focus van de wijken ligt op:

- sterke verbindingen voor langzaam verkeer. Groen, fietsroutes en voorzieningen zijn optimaal verbonden. Nieuwe en vernieuwde routes tussen stad, wijken en landschap,
- Versterken van het unieke karakter van de groene lobben.



Structuurvisie Oldenzaal (Bron: gemeente Oldenzaal).

De Thij kent een belangrijke vernieuwingsopgave. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten maar heeft een eenzijdige woningvoorraad. De mogelijkheden voor herstructurering in de wijk zijn gering door verspreid woningbezit. Toch ligt er een opgave voor vernieuwing. De Thij moet op het niveau van de andere wijken komen en de inzet in de structuurvisie is het vergroenen van de wijk, een aantrekkelijke en klimaatbestendige wijk.

Daarnaast wilt de gemeente meer kansen bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners (kwetsbare doelgroepen in het bijzonder) en het fysiek ruimte scheppen voor ontmoeten in centrale woonvoorzieningszones.

Toetsing

Om de nieuwe ontwikkeling te realiseren wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door de bestaande bomen en groenstructuur zoveel mogelijk te behouden draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambities zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie.

Naast de vergroeningsopgave draagt de ontwikkeling bij aan de gemeentelijke ambitie om meer kansen te bieden voor ontmoeting en ontplooiing in de wijk. De bestaande seniorenwoningen worden vervangen door 12 eengezinswoningen, 6 patio-woningen en 24 zorgappartementen. Ten noordoosten van het plangebied wordt een gymzaal gerealiseerd. Deze gymzaal dient ter vervanging van de bestaande gymzaal op de naastgelegen gronden. De mix van wonen en maatschappelijke functies blijft voor dit gebied behouden. Daarnaast zorgt het gevarieerde woningbouwprogramma voor de komst van diverse doelgroepen in het plangebied. De beoogde woningen zijn uitermate geschikt voor zowel gezinnen als senioren.

Dit komt ten goede aan een vitale wijk, waarin behoefte is aan diverse voorzieningen en waarin ontmoetingen tussen diverse doelgroepen ten goede zullen komen aan de sociale veiligheid (het veiligheidsgevoel).

Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Het college heeft op 19 januari 2016 besloten de concept woonvisie Oldenzaal 2016-2020 aan de raad ter vaststelling aan te bieden (raad 22 februari 2016). De woonvisie sluit aan bij het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal. De ambitie is een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken bewoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren. Ook in de woonvisie geeft de gemeente aan in woonwijken meer kansen te willen bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners (kwetsbare doelgroepen in het bijzonder). De gemeente zet in op vijf speerpunten: huisvesting doelgroepen (incl. statushouders), wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming en programmering. De provincie en WBO zijn daarin belangrijke partners. De woonvisie sluit aan op de bestuursovereenkomst met provincie en het ambitieplan 2016-2020 van WBO. In 2016 hebben WBO en gemeente meerjarige prestatieafspraken gemaakt. De woonvisie is afgestemd in het ruimtelijk overleg met de provincie.

Concept Strategische woningbouwprogrammering 2020-2030

Op 8 september 2020 heeft het college de concept-nota Strategisch woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. Deze zal bij vaststelling van de definitieve nota door de raad, de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020 vervangen. Er is een nieuwe nota opgesteld vanwege nieuwe ontwikkelingen uit de nieuwste Primosprognose en daarmee ook de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente. In de nota wordt rekening gehouden met de toenemende vraag door starters en jongeren en naar levensbestendige woningen.

De nieuwste Primosprognose (2020) gaat voor Oldenzaal uit van een toename van 600 huishoudens tot 2030 (lokale behoefte). Dit is fors meer dan het gemiddelde van de in de nota genoemde vorige prognoses, die uitgaat van een toename van 210 huishoudens. Een stijging van dit aantal kan worden verklaard uit de hogere landelijke behoeftecijfers en de doorwerking van de woningbouw van de afgelopen jaren.

Om aan voornoemde behoefte te kunnen voldoen is de ambitie uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is het reeds planologisch mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Voorliggend plan voorziet in een andere verkaveling, waarbij sprake is van een wijziging van het toegelaten woningtype. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en past daarmee binnen de kaders van de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020. Daarnaast past het plan ook binnen het nieuwe beleid omtrent woningbouwprogrammering. De patiowoningen voorzien in de behoefte aan levensbestendige woningen.

3.4.3 Wijkvisie de Thij

In 2007 is de 'Wijkvisie de Thij' opgesteld. Centrale ambitie daarin is hoe het afglijden van de leefbaarheid in de wijk te voorkomen en de neerwaartse dynamiek van de wijk om te buigen. De strategie hierbij is:

- 1 Het vergroten van betrokkenheid door meer kansen te bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners in het algemeen en kwetsbare doelgroepen in het bijzonder.
- 2 Zorgen voor een aanbod van woningen en voorzieningen, dat voldoet aan de behoefte van huidige en toekomstige bewoners.
- 3 Waar nodig te investeren in de fysieke aantrekkelijkheid van de woonomgeving en bebouwing.
- 4 Een betere wijkregie en hechtere samenwerking tussen organisaties en met wijkbewoners."

Hierbij werd vooral gericht op specifieke plekken (waaronder dit plangebied, 'vlek E') en specifieke doelgroepen, met name ouderen en kwetsbare groepen in aanvulling op, of ter vervanging van de al overmatig aanwezige rijwoningen.

Toetsing

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen geplaatst die er op zijn gericht om toekomst bestendig te wonen. Daarnaast worden er zorgwoningen gerealiseerd. De vraag naar het langer thuis wonen en het aanbieden van zorgwoningen waar ook de ontmoeting met de omgeving met de omgeving kan worden opgezocht wordt in het plan een plek gegeven. Daarbij zal de nieuwe sporthal ook voor een ontmoetingsplek gaan zorgen. Verenigingen kunnen de sporthal gaan gebruiken ook kunnen er wijkactiviteiten georganiseerd worden.

3.4.4 Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Haalbaarheidsonderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek⁴ wijst uit dat de grond mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Navolgend worden kort de onderzoeksresultaten besproken.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat alle grondmengmonsters van zowel de boven- als ondergrond voldoen aan de achtergrondwaarde. Dit geldt ook voor de aangetoonde gehalten aan PFOS, PFOA en overige PFAS.

In de grondmengmonsters asbest is ter plaatse van de voormalige boerderij een minieme hoeveelheid asbesthoudend materiaal aangetoond. In de fractie 1-2 mm is één asbestcementdeeltje aangetoond. De aangetoonde gehalten aan asbest liggen ruim onder de grenswaarde van 50 mg/kg d.s. waarboven een nader onderzoek noodzakelijk is. In het grondwater zijn, behoudens een overschrijding van de streefwaarde bij peilbuis 23 aan barium, geen van de geanalyseerde parameters (standaardpakket grondwater) aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie en de grondruil van de percelen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Geluid - Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

⁴ Bilfinger Tebodin (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Jacob Catsstraat / Bernhard van Meursstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 54600.00. 29 mei 2020.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan is door SAB een onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ten gevolge van de gezoneerde Cato Elderinklaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh.
- Ten gevolge van de niet-gezoneerde omliggende 30 km/uur wegen (Johanna van Burenlaan, Guido Gezellestraat, Bernhard van Meursstraat, Jacob Catsstraat en Staringstraat) wordt de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden.

Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan

⁵ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Jacob Catsstraat - Bernhard van Meursstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 190282. 17 november 2020.

luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit inzichtelijk te maken is door SAB een quick scan luchtkwaliteit⁶ opgesteld. Uit de quick scan blijkt dat de veroorzaakte verkeersgeneratie door toedoen van onderhavig initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2018, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het plangebied verder afnemen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁶ SAB (2020). Quick scan luchtkwaliteit Jacob Catsstraat - Bernhard van Meursstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 190282. 23 januari 2020.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De locatie is gelegen in een woonwijk. De voorgenomen planologische ontwikkeling voorziet zowel in geluidhinder veroorzakende (gymzaal) als geluidhinder gevoelige functies (woning) op korte afstand van elkaar. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai⁷ uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten gevolge van de beoogde gymzaal en reeds bestaande dagbesteding. Getoetst is op de nieuwe geluidsgevoelige woningen vanuit onderhavig plan, als ook de reeds bestaande geluidgevoelige woningen ter hoogte van de nieuw beoogde gymzaal.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de geluidgevoelige woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde van 50 dB(A) voor een gemengd gebied niet zullen worden overschreden. Voldaan wordt aan zowel een goed woon- en leefklimaat als goede ruimtelijke ordening.

⁷ SAB (2020). Akoestisch onderzoek industrielawaai De Thij 3e partiele herziening Catsstraat-Van Meursstraat. Projectnummer: 190282. 27 november 2020.

Maximale geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de geluidgevoelige woningen de grenswaarden van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde van 70 dB(A) voor een gemengd gebied niet zullen worden overschreden. Voldaan wordt aan zowel een goed woon- en leefklimaat als goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Rondom het plangebied zijn meerdere risicobronnen aanwezig. Om die reden is door SAB een onderzoek externe veiligheid⁸ uitgevoerd.

⁸ SAB (2020). Quick scan externe veiligheid Jacob Catsstraat - Bernhard van Meursstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 190282. 25 november 2020.

Voor de ontwikkellocatie is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1,5 kilometer afstand van de locatie gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer bevinden zich risicovolle inrichtingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle kenmerken:

Naam inrichting	Installatie	Invloedsgebied Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot ontwikkellocatie
Shell Station 'De Thij'	LPG vulpunt	± 35 meter	± 160 meter	± 300 meter
	LPG reservoir	± 25 meter	± 160 meter	
	LPG afleverinstallatie	± 15 meter	± 160 meter	
Dutch Firearms Trading	Opslag munitie en ontplofbare stoffen	± 8 meter	Zie Barro	± 1.300 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie ruim buiten het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobronnen vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer bevinden zich hogedruk aardgasleidingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle kenmerken:

Gasleiding	Uitwendige diameter gasleiding	Werkdruk	Invloedsgebied 100% letaliteitsgrens	Invloedsgebied 1% letaliteitsgrens	Afstand tot ontwikkellocatie
N-528-21	6,26 inch	40,00 bar	± 50 meter	± 75 meter	± 360 meter
N-528-22	4,49 inch	40,00 bar	± 35 meter	± 55 meter	± 420 meter
N-528-76	8,62 inch	40,00 bar	± 55 meter	± 105 meter	± 420 meter
N-528-80	4,49 inch	40,00 bar	± 35 meter	± 55 meter	± 420 meter
N-528-70	6,61 inch	40,00 bar	± 50 meter	± 80 meter	± 430 meter
N-528-91	8,62 inch	40,00 bar	± 55 meter	± 105 meter	± 430 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie ruim buiten het invloedsgebied van de buisleidingen valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobronnen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over spoor

Binnen een straal van 1,5 kilometer bevindt zich een spoortraject. Aan de hand van de Regeling Basisnet Spoor, de risicokaart en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) zijn het spoortraject en het invloedsgebied van de aanwezige stofcategorieën verkend. Het betreft het spoortraject 30: Hengelo Oost - Bad Bentheim (D) op circa 1.200 kilometer afstand. Uit de genoemde bronnen blijkt dat het spoortraject geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR-contour $10^{-6}/j$ kent, de PR-contour $10^{-7}/j$ ligt op 10 meter en de PR-contour $10^{-8}/j$ op 117 meter.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Aantal wagens per jaar	Relevantie
A	460	1.900	Gezien de afstand tot de ontwikkellocatie niet relevant
B2	995	200	Gezien de afstand tot de ontwikkellocatie niet relevant
B3	>4.000	0	Niet van toepassing
C3	35	1.900	Gezien de afstand tot de ontwikkellocatie niet relevant
D3	375	50	Gezien de afstand tot de ontwikkellocatie niet relevant
D4	>4.000	50	Wel relevant

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit spoor (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport)

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van spoortraject 30 ligt. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen.

Transport over water

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van vaarroutes. Een nadere beschouwing naar vaarroutes is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over weg

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van wegtrajecten. Een nadere beschouwing naar vaarroutes is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

In aanvulling op de risico inventarisatie blijkt dat zich binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie een bovengrondse hoogspanningslijn bevindt. Volledigheidshalve is deze aan de hand van de Netkaart van het RIVM en de risicokaart verkend. Aanleiding is de richtlijn van de Rijksoverheid⁹ om daar waar bestemmingsplannen met indicatieve zones voor magneetvelden overlappen in overleg met de netbeheerder de specifieke zone van het magneetveld van de hoogspanningslijn te bepalen. Aan de hand van de netkaart is de indicatieve zone van de hoogspanningslijn bepaald.

Deze hoogspanningslijnen hebben de volgende kenmerken:

Lijnnaam	Spanning	Indicatieve zone	Afstand tot ontwikkellocatie
Weideweg - Oldenzaal	110 kV	2 x 35 meter	± 1.100 meter

Geconcludeerd wordt de ontwikkellocatie buiten de indicatieve zone van de hoogspanningslijn valt, een nadere beschouwing van de hoogspanningslijn is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Wettelijk kader verantwoordingsplicht

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van de risicobron, Spoortraject 30: Hengelo Oost - Bad Bentheim (D), buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Door het voorliggende plan zal het gemiddeld aantal aanwezigen in het plangebied wijzigen. In de huidige situatie zijn op de locatie 26 seniorenwoningen. Op basis van Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen, deel 6 'Aanwezigheidsgegevens' en de Tabel 'Bepalen van personenaantallen EV, deel B voor gerealiseerde verblijfsfuncties t.b.v. de Populatieservice' wordt uitgegaan van maximaal gemiddeld 2,4 aanwezigen per woning. Dat maakt in de huidige situatie afgerond 63 personen.

Uitgaande van dezelfde bronnen ter bepaling van het gemiddeld aantal aanwezigen in de toekomstige situatie is er sprake van:

- 6 patiowoningen met gemiddeld 2,4 aanwezigen = 15 personen
- 24 zorgappartementen met gemiddeld 1,2 aanwezigen¹⁰ = 29 personen
- 12 eengezinswoningen met gemiddeld 2,4 aanwezigen = 29 personen
- 1.185 m² sporthal met gemiddeld 20 m² bvo per persoon = 60 personen

⁹ Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen. Ministerie van VROM. 2005.

¹⁰ Uitgaande van < 60 m² bvo per appartement.

Daarmee zijn er in de toekomstige situatie gemiddeld 133 personen aanwezig en neemt het aantal aanwezigen met circa 70 personen toe.

Vanwege de ligging van de ontwikkellocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk¹¹ het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en (na verdamping) met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Randvoorwaarden zelfredzaamheid

Een gedeelte van de nieuwbouw richt zich op personen die minder zelfredzaam zijn. Het betreft hierbij primair de zorgappartementen, maar tevens ook de sporthal als nevengebruiksfunctie van de basisschool. Hierbij is het belangrijk dat zowel bij de zorgappartementen evenals de sporthal c.q. de school voldoende bhv'ers aanwezig zijn die (kwetsbare) mensen helpen bij een calamiteit. Door het regelmatig oefenen van het gifwolksscenario in de noodplannen wordt het optreden voor en door bhv'ers getraind. De bewoners van de woningen zijn in beginsel, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zichzelf in veiligheid te brengen ten opzichte van de potentiële risicobron. Waarschuwing zal plaatsvinden via NL-Alert. Aandachtspunt heeft wel dat de aanwezigen in de zorgappartementen en de sporthal niet per definitie beschikken over mobiele apparatuur voor NL-Alert. Tijdig waarschuwen door hulpverleners is hierbij dus essentieel in geval van een calamiteit.

¹¹ Invloedsgebied van spoortraject 30 met stofcategorie D3 'Acrylnitril'. Acrylnitril is een kleurloze, giftige vloeistof met een beperkte amandel ruikende doch prikkelende geur. Een zeer giftige stof bij huidcontact en inademing [bron: scenarioboek.nl].

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af, richting de Bernard van Meursstraat en de achterliggende buurt.

Advies veiligheidsregio

De veiligheidsregio Twente heeft te kennen gegeven dat zij zich kunnen verenigen met de quick scan externe veiligheid. Een uitgebreid advies ten aanzien van externe veiligheid is niet benodigd. Wel wordt geadviseerd om te zorgen voor vluchtmogelijkheden die van de bron af gericht zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

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

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.

- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds wordt geprobeerd om te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap ervoor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst, waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

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

- 1 In normale omstandigheden wordt gewerkt aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden zet het waterschap in om droogteschade zo lang mogelijk te voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

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

In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater is neergelegd in het GRP 2021-2025. De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van de gemeente Oldenzaal is als volgt: *De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling.*

Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het gemeentelijk hemelwaterbeleid voor projectmatige nieuwbouw als het onderhavige plan als volgt:

Projectmatige nieuwbouw

- Bij nieuwbouw (gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing) moet ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen;
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging van de overloop, waarbij de berging wordt betrokken op daken plus verharding:
 - Nieuwbouw: 60 mm berging (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie) bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatie norm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen geheel beschikbaar is.
 - In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Toetsing

Het plan zal worden gerealiseerd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten uit het GRP.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen¹². Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat het waterschap betrokken dient te worden bij het verdere verloop van de planprocedure.

¹² Waterschap Vechtstromen (2020). Digitale Watertoets, 190282. Dossiercode: 20200513-63-23289. 13 mei 2020.

Overleg waterschap

De plannen zijn voorgelegd aan het waterschap Vechtstroom. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹³ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid op voorhand uitgesloten. Het is echter niet op voorhand uitgesloten dat er een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000 plaatsvindt door de voorgenomen plannen. Daarom is nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-stikstofberekening¹⁴ uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijken dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Verder blijkt uit de quick scan natuur dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De pro-

¹³ SAB (2020). Quick scan natuur. Oldenzaal, Jacob Catsstraat - Bernard van Meursstraat. Projectnummer: 190282. 30 januari 2020.

¹⁴ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie. Oldenzaal, Catsstraat - Van Meursstraat. Projectnummer: 190282. 13 november 2020.

vinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om duidelijkheid te krijgen over de aanwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

Verder zijn mogelijk leefgebied en verblijfplaatsen van vleermuizen, kleine marters en egels aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

Uit het nader soortgericht onderzoek¹⁵ is gebleken dat binnen het plangebied sprake is van essentieel leefgebied van de egel. Daarnaast zijn er voor vleermuizen verschillende essentiële elementen gevonden. Het betreft één zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis, twee paarterritoria en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en essentieel foerageergebied voor de laatvlieger. Met de geplande werkzaamheden gaan het essentieel leefgebied en de aanwezige verblijfplaatsen waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van de egel of vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Overijssel. Onderdeel hiervan is een mitigatieplan. De hierin opgenomen mitigerende maatregelen zijn deels al uitgevoerd en zullen deels nog worden uitgevoerd. De provincie heeft de ontheffing op 2 augustus 2021 verleend.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

¹⁵ SAB (2020). Nader onderzoek natuur. Oldenzaal, Jacob Catsstraat - Bernard van Meursstraat. Projectnummer: 190282. 12 november 2020.

Conclusie

Ter bescherming van de egel en de vleermuis is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Overijssel. Voor de ontheffing is een activiteitenplan aangeleverd met een onderbouwing van de mitigerende maatregelen, het wettelijk belang van de ingreep en de alternatievenafweging. Op 2 augustus 2021 heeft de provincie ontheffing¹⁶ verleend van de Wet natuurbescherming en daarmee geoordeeld dat het voorgenomen plan met de mitigerende maatregelen geen bedreiging vormt voor de aangetroffen beschermde fauna binnen het plangebied.

4.8 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek¹⁷ in de vorm van boringen uitgevoerd. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort uiteengezet.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Noordelijk zandgebied'. Het plangebied staat niet gekarteerd op aardkundige kaartseries 1 : 50 000. In het plangebied kunnen op basis van de landschappelijke ligging archeologische resten aanwezig zijn uit alle periodes. In het plangebied ligt een historisch erf dat staat afgebeeld op de kadastrale minuut en de Hottingeratlas.

Uit het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit dekzand bestaat. Op ongeveer 1,4 m onder maaiveld ligt de top van een pakket fluvioperiglaciale afzettingen.

In het hele plangebied is de top van het bodemprofiel geroerd. In twee boorprofielen is een restant van een B-horizont aanwezig. De top van de natuurlijke ongeroerde afzettingen ligt tussen 55 en 85 cm onder maaiveld.

Alhoewel de top van het bodemprofiel geroerd is, kan niet worden uitgesloten dat van het historische erf nog diepe grondsporen bewaard zijn gebleven. Achterin het rapport (zie bijgevoegd) is in enkele figuren de ligging van dit erf weergegeven.

¹⁶ Besluit op ontheffingsaanvraag van de provincie Overijssel. Oldenzaal, Jacob Catsstraat - Bernard van Meursstraat. Kenmerk D2021-07-001375. 2 augustus 2021.

¹⁷ Bureau voor Archeologie (2020). Rapport 880. Bernard van Meursstraat en de Jacob Catsstraat, Oldenzaal. ISSN: 2214-6687. 22 februari 2020.

Gezien mogelijke resten van het historische erf is een inventariserend veldonderzoek - proefsleuven¹⁸ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de vindplaats veel verstoringen zijn waargenomen. De natuurlijke bodem is tot in de C-horizont afgetopt. De archeologische lagen die zich boven de C-horizont bevonden zijn volledig vergraven. De gaafheid van de vindplaats is daardoor laag.

Tijdens het onderzoek zijn drie vondsten geregistreerd. De oudere vondsten, vroeger dan de 20^e eeuw, waren matig gefragmenteerd en sterk verweerd, waardoor de conservering laag is te beschouwen.

De vindplaats is niet te typeren als zeldzaam. In de omgeving van het plangebied bevonden meerdere boerderijen. Uit het onderzoek blijkt dat door de vele verstoringen de vindplaats niet meer behoudenswaardig is.

Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is een selectierapport¹⁹ opgesteld waarin de gevonden voorwerpen worden beschreven en er wordt aangegeven of hetgeen wat gevonden is in aanmerking komt voor deselectie of deponering. Het rapport is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Overleg Regio Archeoloog Twente

Het rapport betreffende het inventariserend veldonderzoek - proefsleuven is voorgelegd aan de regio archeoloog. In het advies selectierapport²⁰ heeft de regio archeoloog aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de conclusie van het rapport.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

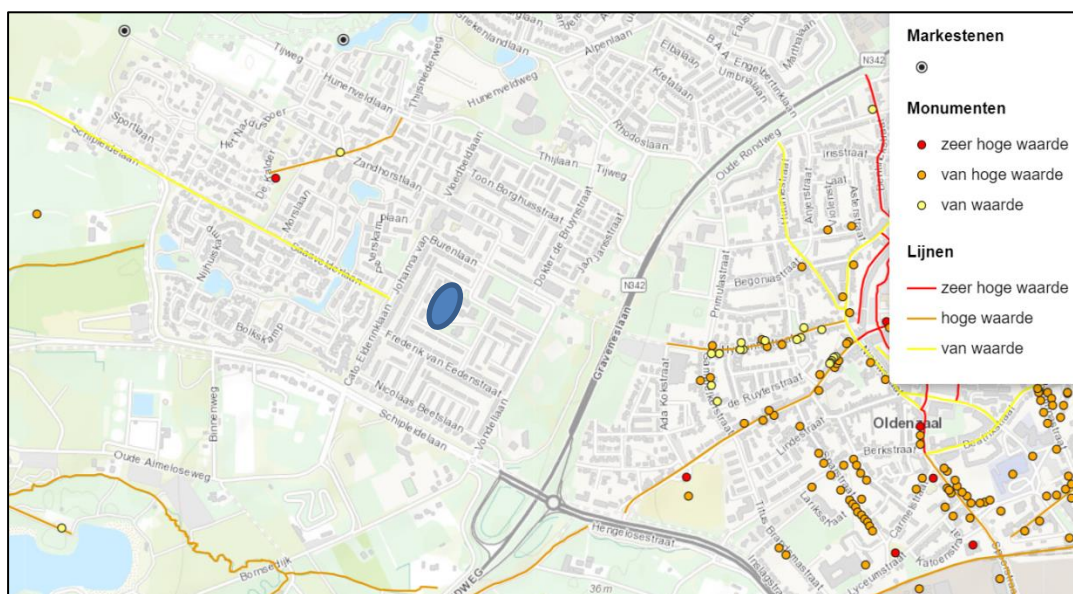
Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen,

¹⁸ Laagland Archeologie (2021). Inventariserend veldonderzoek -proefsleuven. Catsstraat Oldenzaal. Rapport 619. Maart 2021.

¹⁹ Regio Archeoloog Twente (2021). Selectierapport Proefsleuvenonderzoek Jacob Catsstraat Oldenzaal. Projectcode OLCA211. Maart 2021.

²⁰ Regio Archeoloog Twente (2021). Advies selectierapport proefsleuvenonderzoek. Jacob Catsstraat Oldenzaal. April 2021.

De gemeente Oldenzaal heeft het cultuurhistorisch beleid in de vorm van een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Hierin is naast monumenten en waardevolle gebouwen tevens aandacht voor waardevolle infrastructuur en waardevolle gebieden/landschappen. In de navolgende uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart zijn de cultuurhistorische waarden rondom het plangebied weergegeven. Zoals te zien is, bevinden er zich geen cultuurhistorische waarden in de nabije omgeving van het plangebied.



Conclusie

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW²¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gezien het feit dat het plangebied buiten de Provinciale Rondweg van Oldenzaal ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Oldenzaal wordt conform

²¹ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.



CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Navolgend is een overzicht weergegeven van de extra verkeersbewegingen die de nieuwe inrichting van het plangebied met zich meebrengt. Aangezien de gymzaal zich reeds in het plangebied bevindt en niet met de beoogde ontwikkeling zal wijzigen, zijn alleen de woonfuncties weergegeven in navolgende tabel.

	Huidige verkeersgeneratie (26 seniorenwoningen (huur, huis, sociale huur))	Toekomstige verkeersgeneratie (12 eensgezinswoningen (huur, huis, sociale huur), 6 patiowoningen (huur, huis, sociale huur) en 24 zorgappartement (serviceflat))	Vershil
Minimaal	26 x 4,5 = 117	18 x 4,5 = 81 24 x 2,1 = 50,4 Totaal: 132	+ 15
Maximaal	26 x 5,3 = 138	18 x 5,3 = 95,4 24 x 2,8 = 67,2 Totaal: 162	+ 24

Verkeersbewegingen per etmaal, exclusief gymzaal (Bron: CROW, publicatie 381).

Uit de verkeersberekeningen blijkt dat er in totaal minimaal 15 en maximaal 24 extra verkeersbewegingen zullen ontstaan bij de voorgenomen ontwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld, mede gelet op de nabijheid van de provinciale weg.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal heeft ten aanzien van het aspect parkeren eigen beleid opgesteld. De zogenaamde 'Nota parkeernormen'. Hierin is uiteengezet welke parkeernormen er per functie en gebiedstype gelden in de gemeente Oldenzaal. Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein moeten plaatsvinden. Voor woningen hanteert de gemeente de onderstaande parkeernormen. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt uitgevoerd voor bezoekersparkeren. Aansluitend op de categorisering in het Mobiliteitsplan worden de straten in het plangebied ingericht als erftoegangswegen.

In de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Oldenzaal worden de parkeernormen uiteengezet. De parkeerplaatsen worden in / rondom het plangebied gerealiseerd. De plannen gaan uit van de volgende woningen met de bijbehorende parkeernormering:

Functie	Aantal parkeerplaatsen
6 patiowoningen: tussen/hoek, 1,9x	11,4
24 zorgappartementen: zorgwoning, 1,1x	26,4
12 eengezinswoningen: tussen/hoek, 1,9x	22,8
Sporthal, 2,9 x 100 m2 <u>bvo</u>	34,4
	Totaal: 95

Parkeerbehoefte (Bron: gemeente Oldenzaal, Nota Parkeernormen 2018).

Het plangebied dient te voorzien voor 95 parkeerplaatsen Zoals blijkt uit bovenstaande tabel.

Tot slot worden alle parkeerplaatsen rondom het plangebied evenredig verdeeld. Zo kijken de omliggende woningen tegen ongeveer evenveel blik aan.

Geconcludeerd wordt dat er geen tekort is aan parkeerplaatsen in de beoogde situatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 24 zorgwoningen en 18 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom. De gronden van het plangebied hebben momenteel de woonbestemming. De maatschappelijke functies binnen het plangebied dienen als vervanging van bestaande maatschappelijke functies, waardoor er met dit plan per saldo geen uitbreiding plaatsvindt van het areaal aan stedelijke functies.

Voor de aspecten 'natuur' en 'geluid' dienen maatregelen genomen te worden.

Natuur gebiedsbescherming

Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof in de gebruiksfase worden uitgesloten. Voor wat betreft de aanlegfase is momenteel een overschrijding van 0,02 mol stikstof/ha/j in Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' en 0,01 mol stikstof/ha/j in de Natura 2000-gebieden 'Lemselermaten', 'Achter de Voort, Agerbroek & Voltherbroek', 'Lonnekermeer' en 'Dinkelland' waarneembaar.

Nadelige milieueffecten op de stikstofgevoelige habitattypen in deze omliggende Natura 2000-gebieden dienen door middel van nader onderzoek derhalve te worden uitgesloten. Eventueel dienen aanvullend mitigerende maatregelen te worden getroffen en een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Ervan uitgaande dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd zijn hiermee de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

Natuur soortenbescherming

Het uitgevoerde nader soortenonderzoek wijst uit de egel een leefgebied heeft binnen het plangebied. Daarnaast zijn er voor vleermuizen verschillende essentiële elementen gevonden. Met de geplande werkzaamheden gaan het essentieel leefgebied en de aanwezige verblijfplaatsen waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het

verwonden of doden van de egel of vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Ervan uitgaande dat de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming (in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen) wordt doorlopen kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

Geluid

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. De toename van het verkeer op de omringende wegen is echter ruim minder dan 40% (licht verkeer) ten opzichte van de intensiteiten. Hiermee zal geen sprake zijn van een merkbare toename van geluidshinder en is geen sprake van een negatief milieueffect.

Voor geluid afkomstig van de nieuwe gymzaal dient in een nader akoestisch onderzoek industrielawaai te worden beoordeeld of (eventueel na te treffen geluidsmaatregelen) aan het Activiteitenbesluit, de VNG-publicatie en aan de Schrikkelcirculaire wordt voldaan. Ervan uitgaande dat bovengenoemde werkwijze wordt gevolgd kan worden geconcludeerd dat op zijn hoogst sprake zal zijn van een beperkt negatief milieueffect voor het aspect geluid dat niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit plan is er geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. conform de uitkomsten uit de vormvrije m.e.r. Een m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval zijn er anterieure overeenkomsten gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente. De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal

anderszins verzekerd en kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen vier enkelbestemmingen voor, namelijk, 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Daarnaast komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor in het bestemmingsplan. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor met name het middengedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn ook speelgelegenheden mogelijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan,

met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen (maximum bouwhoogte 6 meter) en speelvoorzieningen (5 meter).

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' voorziet in de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Het betreft onder andere educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen. De gymzaal wordt beschouwd als een educatieve voorziening.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

Wonen

Aan een gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan zijn bouwaanduidingen opgenomen. Voor de bouwhoogte dient rekening te worden gehouden met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

Binnen deze bestemming zijn bij recht ook aan huis verbonden beroepen (wat hieronder wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen van artikel 1) toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 20% per woning tot een maximum van 30 m².

Waarde - Archeologie 1

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Vermeldenswaardig is wel dat onder de algemene regels, overige regels, de parkeerregeling is opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Besluitvorming Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven. Het realiseren van woningbouw en een maatschappelijke voorziening behoort tot de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. In de C- en D-lijst zijn drempelwaarden opgenomen. Indien deze waarden niet wordt overschreden is er geen verplichte m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Het bevoegd gezag moet wel nagaan of deze activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen heeft en er dus een m.e.r.-beoordeling nodig is. Vanaf juli 2017 moet ook in het geval van een vormvrije m.e.r.-beoordeling een m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn genomen door het bevoegd gezag alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld, de vormvrije m.e.r.-beoordeling, waarin de effecten van de ontwikkeling op het milieu zijn behandeld. In paragraaf 4.11 van deze toelichting is de vormvrije m.e.r.-beoordeling reeds besproken. Het college van burgemeester en wethouders heeft is de vergadering van 16 februari 2021 besloten op basis van de aanmeldnotitie dat een MER voor voorliggende situatie niet benodigd is.

6.2 Participatie

Voorafgaand aan de formele terinzagelegging van voorliggend bestemmingsplan zijn de omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. In de bijeenkomst van 4 februari 2020 hebben de omwonenden de bouwplannen kunnen zien en de kans gekregen om te reageren op de betreffende bouwplannen. Van deze mogelijkheid hebben omwonenden gebruik gemaakt en zijn er reacties gekomen omtrent de bouwmasa, verkeer en parkeren en de inrichting van de woonomgeving.

Om de omwonenden te informeren over de voortgang van het project is in oktober 2020 naar omwonenden een brief gestuurd. In deze brief is tevens aangegeven wat er met de ingediende reacties is gebeurd. Vervolgens is in januari en februari 2021 een brief door omwonenden ontvangen over de Flora en Fauna en het opvangen van vleermuiskasten in de omgeving van het plangebied.

Per brief van 13 april 2021 zijn omwonenden gevraagd mee te denken over de terreininrichting. Door middel van het invullen van een vragenlijst heeft men sturing kunnen geven op de invulling van de terreininrichting.

6.3 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Zoals eerder aangegeven heeft het waterschap geen aanleiding gezien om opmerkingen te uiten voor het voorliggende plan. Het bestemmingsplan is in het kader van het aspect natuur veelvuldig besproken met de provincie, aangezien dit aspect de provinciale belangen raakt. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan zoals ook blijkt uit de verleende ontheffing.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Thij 3e partiële herziening Catsstraat van Meursstraat' heeft van 16 juni 2021 tot en met 10 augustus 2021 (8 weken lang) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.