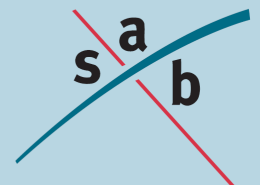


Bestemmingsplan

De Graven Es gebied 9 - 2013

Gemeente Oldenzaal

Datum: 10 maart 2014
Projectnummer: 130290
ID: NL.IMRO.0173.BP10021-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	6
2.2	Functionele karakteristiek	7
2.3	Ruimtelijke ontwikkelingen	8
2.4	Beeldkwaliteit	9
3	Wijze van bestemmen	24
3.1	Opzet van het plan	24
3.2	Wijze van bestemmen	25
4	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	29
4.1	Beleid	29
4.2	Milieu	36
4.3	Water	41
4.4	Archeologie - cultuurhistorie	42
4.5	Flora en fauna	43
4.6	Verkeer en parkeren	44
4.7	Economische uitvoerbaarheid	45
5	Procedure	46
5.1	Overleg	46
5.2	Zienswijzen	46
5.3	Ambtshalve aanpassingen	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna De Graven Es gebied 9
- Bijlage 3: Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan 'De Graven Es partiële herziening fase 3, gebied 9' vastgesteld. Een deel van het plangebied is inmiddels ontwikkeld.

De gemeente heeft voor een deel van de gronden aan de Koperslager overeenstemming bereikt over de kaveluitgifte. Hiervoor is het echter noodzakelijk dat een deel van het vigerende bestemmingsplan wordt aangepast. De geldende bestemming 'woon-doeleinden kleine huishoudens', zoals is toegekend aan de betreffende gronden, dient hiertoe te worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming.

Daarnaast voorziet onderhavig plan in het toevoegen van een milieubeschermingszone ten behoeve van de bescherming van het aanwezige waterwingebied.

Om tevens over een actueel bestemmingsplan (SVBP2012) te beschikken is besloten voor het gehele gebied 9 een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Het geldende bestemmingsplan 'De Graven Es partiële herziening fase 3, gebied 9' bestaat uit een tweetal kaartbladen. Onderhavige bestemmingsplanherziening heeft uitsluitend betrekking op blad 1 van genoemd bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de kern Oldenzaal. Het plangebied bevindt zich globaal tussen de bestaande woonwijken De Graven Es (noordoostzijde) en De Thij (zuidwestzijde).

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Weerseloseweg en Erve de Kemper. Ten oosten van het gebied liggen enkele groenstroken en een vijver. In het zuiden grenst het gebied aan de Tijweg en aan de vijver achter de woningen aan de Hunenveldlaan. Aan de westzijde van het gebied liggen agrarische gronden en de Kalderhoekweg.

De navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting van het bestemmingsplan 'De Graven Es gebied 9' is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de opzet van het plan en de wijze van bestemmen, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aan de orde komt. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de resultaten van de procedure van het plan.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Algemeen

De Oldenzaalse woonwijk De Graven Es betreft één van de vier na-oorlogse woonwijken die rondom de schil rond de binnenstad van Oldenzaal zijn gebouwd, namelijk Zuid Berghuizen, De Thij, De Graven Es en De Essen. Kenmerkend voor deze wijken zijn het groene karakter en de aanwezigheid van water en een voorzieningencentrum. De wijken zijn door groene lobben van elkaar gescheiden.

Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied kent een samenhang tussen bebouwing, groen en water, welke lineair zijn vormgegeven. Hiermee wordt aangesloten op de verkavelingsrichting en –structuur van de bebouwing ten noorden en ten zuiden van de Oude Weerseloseweg en bij bebouwings- en groenelementen die reeds bestonden bij de ontwikkeling van het plangebied.

De bebouwing die in het plangebied reeds aanwezig is en/of is voorzien bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Uitsluitend aan de zuidoostzijde van het plangebied is een drietal appartementengebouwen voorzien.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van het plangebied is opgebouwd uit een randweg (de Griekenlandlaan), welke fungeert als hoofdontsluitingsweg, met daartussen lineaire noordwest- en zuidoostverbindingen welke als woonstraten fungeren.

Momenteel zijn de straten Mandenmaker, Koetsier, een gedeelte van Klompenmaker en Zadelmaker woonrijp gemaakt. Ook is ongeveer de helft van de Griekenlandlaan definitief aangebracht. De Griekenlandlaan is en blijft ook in de toekomst een 30 km weg. In de nieuwe situatie wordt de weg versmald en komt aan beide zijden van de weg een klinkerstrook. Ook hebben alle wegen van rechts voorrang en zal ter plaatse van de kruisingsvlakken een snelheidsremmend obstakel worden gerealiseerd. Ook met behulp van de groeninrichting wordt geprobeerd de inrichting van de 30 km weg te ondersteunen.

Groenstructuur

De groenstructuur in het plangebied bestaat uit een aantal groene vingers (de straten) die doorlopen naar het buitengebied (de groene buitenrand). In het plangebied komen in de openbare ruimte uitsluitend inheemse soorten voor. Dit zijn soorten die van oorsprong ook in de Twentse omgeving voorkomen. De inrichting van de perkjes bestaat uit natuurlijke plantensoorten. In de groene buitenrand zijn graspaden aangelegd die regelmatig uitgemaaid worden, zodat wandelaars hier goed gebruik van kunnen maken. De wijk wordt met een aantal bruggetjes ontsloten richting de groene buitenrand. In deze buitenrand komt ook een verhoogd vlak waarop een zogenaamd klimcircuit geplaatst wordt. Verder wordt het thema “natuurlijk spelen” in deze buitenrand toegepast.

Water

Alle woningen in het plangebied zijn bovengronds zichtbaar afgekoppeld. Het schone hemelwater stroomt zichtbaar naar de centraal in de weg gelegen goot af. Deze goot eindigt weer in de wadistructuur in de wijk. Tevens zijn er overloopvoorzieningen aangebracht die bij hevige buien het water rechtstreeks naar de omliggende bergingsvijvers afvoert.

2.2 Functionele karakteristiek

Algemeen

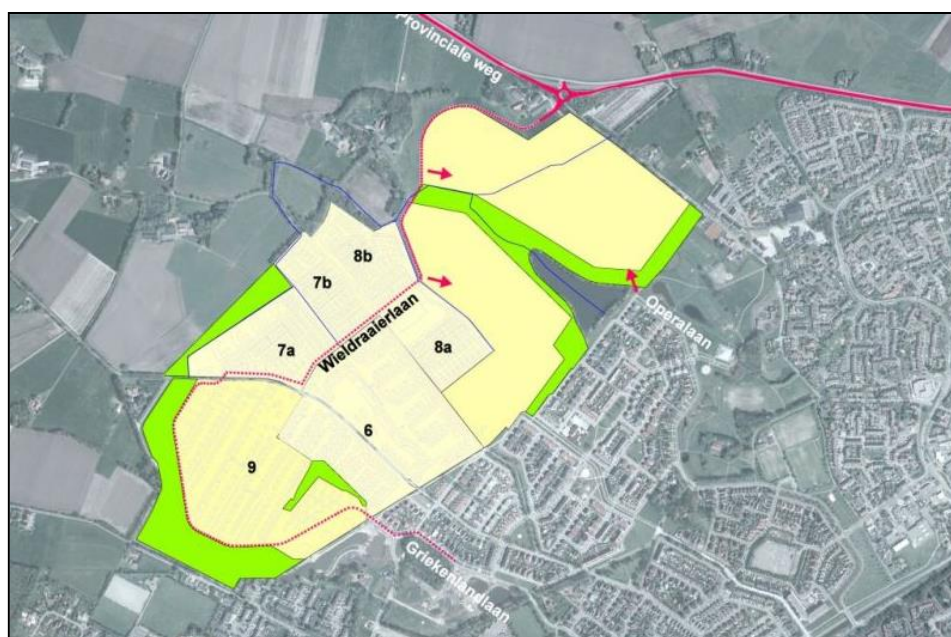
De hoofdfunctie in het plangebied is wonen. De overige gronden zijn in gebruik voor de ontsluiting van het gebied en als groen- en speelvoorzieningen, alsmede water.

Woningbouw

In de gehele wijk overheerst de woonfunctie. Het woningaanbod bestaat voor het overgrote deel uit ruime eengezinswoningen. De bebouwing wordt voor het overgrote deel gevormd door laagbouw, verdeeld over vrijstaande-, dubbele-, geschakelde en rijtjeswoningen. In het zuidoostelijk deel zijn enkele appartementengebouwen voorzien.

In De Graven Es kunnen vanaf 2010 nog zo'n 600 woningen gebouwd worden. Het gebied bestaat uit diverse deelgebieden (zie onderstaande kaart). Gebied 7-8 is vrijwel helemaal af: de woningen zijn klaar, er zijn verharde wegen, verlichting en groenvakken.

De woningbouw in het plangebied van dit bestemmingsplan (gebied 9 op onderstaande kaart) is in 2008 gestart. Gebied 9 ligt in het verlengde van de Griekenlandlaan. Hier komen ongeveer 300 woningen. In het woningbouwprogramma zijn 62 huur- en 138 koopwoningen opgenomen en daarnaast 99 aan particulieren uit te geven kavels. Ook liggen in het plan twee bedrijfskavels en twee ecologische kavels. Op dit moment zijn vrijwel alle particuliere kavels uitgegeven en grotendeels bebouwd. Daarnaast zijn voor de huursector 18 eengezinswoningen en 14 appartementen gerealiseerd.



Deelgebieden De Graven Es

bron: www.oldenzaal.nl

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels tot doel de bestaande situatie in de wijk De Graven Es gebied 9 juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijk het vigerende bestemmingsplan te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, echter op enkele inhoudelijke punten zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het vigerende plan. In verband met de actualisatie van de bestaande en te handhaven regels zijn tevens enkele wijzigingen aangebracht die verband houden met wijzigingen in de landelijke standaardisering (SVBP2012).

2.3.2 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan

In het plangebied vinden niet zozeer nieuwe ontwikkelingen plaats, maar is een verruiming van de bestaande bouwmogelijkheden beoogd. Onderstaand zijn de wijzigingen aangegeven:

- Voor een deel van de gronden in het plangebied is de woningbouwcategorie ‘woondoeleinden kleine huishoudens’ toegekend. De bouwmogelijkheden die deze bestemming biedt zijn te beperkend voor de huidige woningmarkt en dienen hierdoor te worden omgezet naar een reguliere woonbestemming, aansluitend aan de bestemming ‘Woondoeleinden’ in het vigerende plan. In afwijking van de reguliere woonbestemming geldt voor deze gebieden een maximale dakhelling van 60° in plaats van de ‘reguliere’ 45°. Deze gronden zijn in voorliggend plan bestemd als ‘Wonen’.
- De beeldkwaliteitsparagraaf uit het vigerende bestemmingsplan is in onderhavig bestemmingsplan onverkort overgenomen (zie paragraaf 2.4), behoudens de bepalingen voor de woonstraten 5 en 6. In afwijking van de eerdere beeldkwaliteitsparagraaf is voor deze woonstraten bepaald dat hier twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen zijn toegestaan, alsmede bebouwing in maximaal 2 lagen met kap, alsmede een andere kleurstelling van de gevels.



Te wijzigen woonblok

- De (terminologie in de/op de) regels en verbeelding zijn aangepast aan de SVBP2012.
- De bestemmingsgrenzen zijn aangepast op de meest recente kadastrale ondergrond;
- De bescherming van het aanwezige waterwingebied is juridisch-planologisch vastgelegd door het opnemen van een milieubeschermingszone in de regels en op de verbeelding.

2.4 Beeldkwaliteit

2.4.1 Stedenbouwkundige structuur

Het grootste deel van het plangebied kenmerkt zich door een lineaire ruimtelijke structuur waarin als het ware bebouwing, groen- en waterstructuur en de verharding met elkaar zijn versmolten tot een eenduidig systeem. Dit systeem sluit goed aan bij de reeds gerealiseerde bebouwingsstructuur ten zuiden van de Oude Weerseloseweg en bij de te handhaven elementen. Door deze structuur loopt de randweg die, daaraan ondergeschikt, behalve als hoofdontsluiting ook als overgang zal functioneren tussen de bebouwing en de groenzone van De Graven Es, gebied 9 (zie navolgende afbeelding). Op één plek wordt van het hier geschetste beeld afgeweken. Aan de zuidoostzijde bevinden zich, buiten de randweg, drie kleine appartementsgebouwen die door hun ligging, nabij de vijver in een landschappelijke setting, een fraaie markering van het woongebied vormen.



Bebouwd en onbebouwd gebied

In de planopzet wordt de differentiatie tot stand wordt gebracht door steeds wisselende profielbreedtes met verschillende inrichtingen en een variatie aan woningtypes per straat. Bovendien zijn er geen gelijke woningtypes tegenover elkaar gesitueerd. De krachtige structuur waarborgt de samenhang per straat en van het totaal; de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid. In principe is de bebouwingdichtheid het grootst langs de randweg. Naar het noordoosten toe neemt deze dichtheid af. Vooral aan de uiteinden van de bebouwingsstroken zullen meer gedetailleerde beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. Op deze locaties, die moeten worden gezien als de "boekensteunen" van de ruimtelijke structuur, zal dan ook vooral sprake zijn van projectmatige bouw. Er zijn drie bijzondere plandelen die in de uitwerking om extra aandacht vragen, namelijk de locatie voor het ecowonen aan de noordwestzijde van het plan, het gebied met de patiowoningen nabij 't Oetslag en de appartementen nabij de vijverpartij. Met name met deze locaties presenteert het plangebied zich aan de bezoeker. In combinatie met de bijzondere bebouwingscategorieën rechtvaardigt dit een meer gedetailleerde beeldregie. Er bestaat uiteraard een sterke relatie tussen de bebouwingskenmerken en de inrichting van het openbare gebied. Om naast differentiatie door woningtypes en architectuur de samenhang te waarborgen op buurtniveau, zal voor de inrichting van alle woonstraten eenzelfde ingetogen materialisatie worden toegepast voor zowel de bestrating als het straatmeubilair. Bij de architectuur kan per straat (bijvoorbeeld wat betreft kleur) een passende boom worden gezocht.

Binnen de eenduidige structuur en geschraagd door een aantal gedetailleerde architectonische randvoorwaarden, biedt het plan ruimte aan de individuele ontwerper en bewoner. Op deze wijze kan een rijk geschakeerd woongebied ontstaan. De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Hierbij moet naast de verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd gebied door het aangeven van een bebouwingvlak worden gedacht aan het aangeven van rooilijnen, de onderlinge bebouwingsafstanden en de bouw- en goothoogtes.

2.4.2 Algemene beeldkwaliteit

In het plangebied kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden. Hieronder worden de verschillende deelgebieden, inclusief de beoogde beeldkwaliteit, kort getypeerd. De beschrijving per deelgebied wordt voorafgegaan door enige algemene beeldkwaliteitsaspecten. De beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld op grond van art 12a van de Woningwet.

Randweg

- Rijloper met zwarte asfaltverharding.
- Geen trottoir of andere verhoogde banden toepassen.
- Ter plaatse van de aansluitingen met de woonstraten het asfalt onderbreken met een klinkerverharding als in de woonstraten.
- De noord-zuid gerichte ruimtelijke structuur is beelddominant.

Daarom geen autonome verlichting in de vorm van (hoge) lichtmasten langs het tracé van de randweg. In principe valt alle verlichting samen met de structuur. Langs de randweg kan dit subtiel worden ondersteund door een lage bolderverlichting.

Woonstraten

- Alle woonstraten eenduidig uitvoeren wat betreft materialisering en detaillering.
- Rijloper in roodbruine klinkerverharding.
- Geen verhoogde banden, maar opsluitbanden.
- Vrijliggende voetpaden van grijze tegels.
- Parkeerplaatsen algemeen, maximaal drie aaneengesloten.
- Parkeerplaatsen langs wadi's in een halfverharding.
- Verlichtingsarmaturen passend bij de schaal van een woonstraat.
- Positie en ritme van de verlichtingsarmaturen afstemmen op zaken zoals inritten en bomen.

Groen

- Straatbomen afstemmen op kleur- en materiaalgebruik van de woningbouw.
- Beplantingspatroon van de bomen en het ritme van de verlichtingsarmaturen op elkaar afstemmen.
- Wadi's hebben een natuurlijke inrichting.
- De groenzone kent een natuurlijke, extensief te beheren groeninrichting. Aandacht voor een soortenrijke kruidlaag.
- Straatbomen lopen in hetzelfde ritme door in het onbebouwd extensieve deel van het plangebied, waardoor dat gebied ook deel uitmaakt van de totaalstructuur.
- In de groenzone zal, in aansluiting op de structuur, sprake zijn van enig reliëf welke wordt gevormd door bijvoorbeeld ondiepe greppels en/of lichte bollingen in het maaiveld.



Structureel water en groen

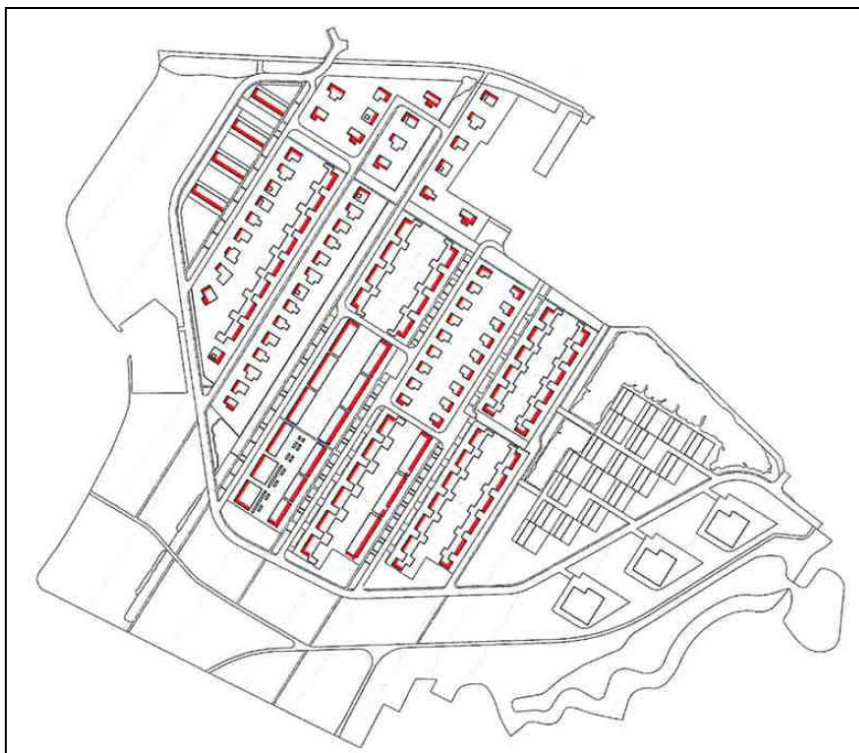
Bebouwingsaspecten

- Bij hoeksituaties dienen erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied integraal te worden meeontworpen (zie navolgende afbeelding).



Erfgrenzen

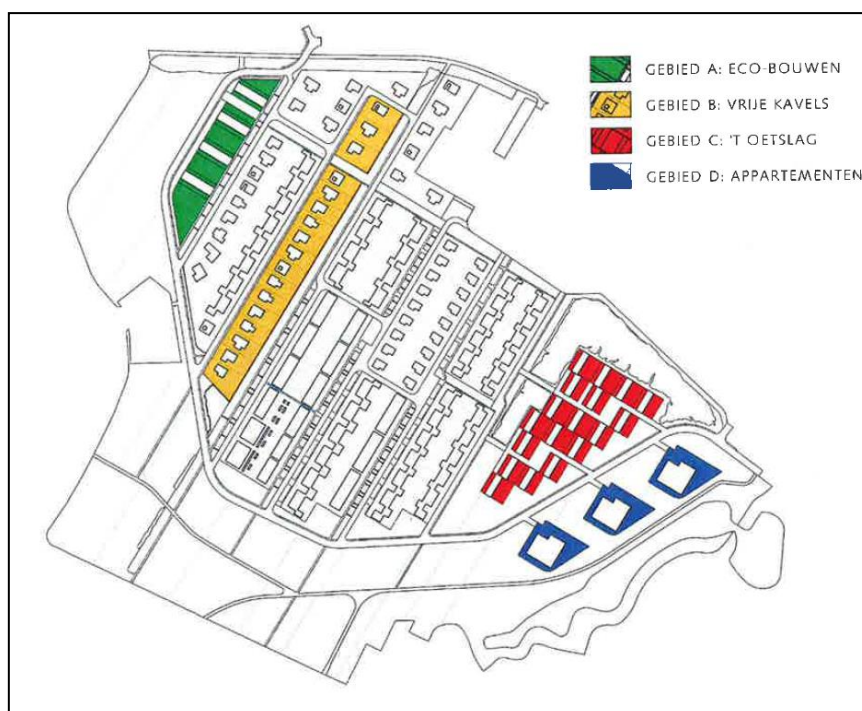
- Eindwoningen die langs de randweg staan, accentueren door het aanzetten van de bouwmassa.
- Alle woningen dienen te worden voorzien van een hellend dak. De appartementen kunnen van een platte afdekking worden voorzien.
- Alle gevels uitvoeren in natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, pannen en metaal.
- Per straat is sprake van een gedifferentieerd kleurgebruik voor wat betreft de gevels. Behalve bij enkele bijzondere welstandsgebieden zullen de daken daarentegen in een rode pan worden uitgevoerd.
- In het ontwerp aandacht besteden aan een goede relatie met het openbaar gebied. Hierbij valt te denken aan de overgang tussen openbaar en privé en bijvoorbeeld de plaats van de voordeur.
- Bij hoeksituaties wordt de zijkant van de woning als voorkant meeontworpen (zie navolgende afbeelding). De oprit bevindt zich echter aan de voorzijde.



Voorzichten

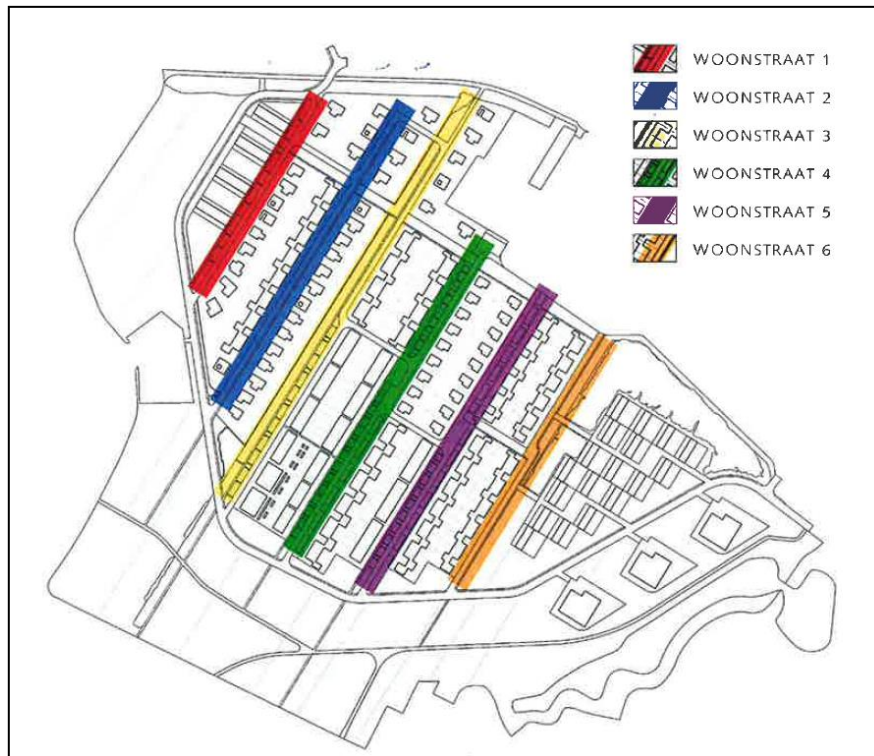
2.4.3 De afzonderlijke welstandsgebieden

Het plan is voor de beeldkwaliteitsvoorwaarden opgedeeld in tien ruimtelijke eenheden. Vier daarvan, de gebieden A tot en met D, kunnen worden beschouwd als bijzonder op basis van de programmatische en/of ruimtelijke aspecten (zie navolgende afbeelding).



Bijzondere welstandsgebieden

Voor de gebieden 1 tot en met 6 zijn in deze beeldkwaliteitsparagraaf de minimale voorwaarden ten behoeve van de gewenste straatbeelden geformuleerd (zie navolgende afbeelding).



Woonstraten

2.4.4 De bijzondere welstandsgebieden

Gebied A: Eco-bouwen

Karakteristiek

Dit gebied is gereserveerd voor een 'ecologisch' bouwproject. Dit betekent dat in meerdere opzichten op een milieubewuste manier dient te worden gebouwd. Zonder dat er direct sprake hoeft te zijn van 'High Tech', dient ook de architectuur van dit plangebied uitdrukking te geven aan de thematiek door uit te stijgen boven de toevoeging van een zonnecollector, een grijswatercircuit en dergelijke zaken aan een standaard ontwerp. Als voorbeelden van het gewenste architectuurbeeld wordt in dit verband de tegenstelling tussen een meer gesloten gevel op het noordoosten en een zo maximaal mogelijke openheid van de zuidwestgevel genoemd, bijvoorbeeld in de vorm van (aangebouwde) wintertuinen.



Referentiebeelden Eco-bouwen

Ook in de (gemeenschappelijke) tuinaanleg dient sterk te worden ingezet op een passende, meer natuurlijke aanleg die extensief kan worden beheerd. Overigens sluit dit gebied daarmee prima aan op de extensieve inrichting van de groenzone van De Graven Es, gebied 9.

Ontsluiting

- De ontsluiting vindt plaats aan de zuidoostzijde van de bouwblokjes door middel van gemeenschappelijke voetpaden.

Auto's worden in principe op de koppen van de bouwblokjes geparkeerd.

Hoofdvorm

- De maximale bebouwingshoogte bedraagt twee bouwlagen met kap.

Gevels

- De zuidwestgevel dient in een transparante, lichte bouwtechniek te worden uitgevoerd.
- De overige gevels zijn veel meer gesloten met kleine gevelopeningen en worden afgewerkt met okerkleurig stucwerk.

Dak

Voor de daken wordt bij voorkeur een mossedumdak of een gebakken pan toegepast.

Situering

- De zuidoostelijke kopgevel tegen het openbaar gebied situeren.
- Een natuurlijke groene afscherming van de gemeenschappelijke tuinen ten opzichte van het openbare gebied. Dit geldt ook voor de overgang tussen de tuin en het toegangspad naar het belendende blokje.

Gebied B: Vrije kavels

Karakteristiek

Gebied B wordt gevormd door een enkele strook vrij uit te geven kavels voor vrijstaande woningen. Deze strook wordt aan de noordwestzijde begrensd door een rijloper met langsparkeren van waaruit ook de ontsluiting van de kavels plaatsvindt. Aan de zuidoostzijde wordt de straat begrensd door een wadiprofiel. Langs de wadi wordt als overgang tussen openbaar en privé een tuinmuur gesitueerd met een hoogte van 1,7 m. Deze muur zal, analoog aan de bomenrijen, een rol spelen in de verbeelding van de structuur van het gehele plangebied.

Ontsluiting

- Aan de noordwestzijde langs de noordelijke kavelgrens.

Hoofdvorm

- Vrij.

Gevels

- Vrij, met dien verstande dat aan de noordwestzijde (is ontsluitingszijde) een voor-gevelkwaliteit wordt gerealiseerd.

Dak

- Vrij.

Situering

- Binnen de aangegeven bebouwingsstrook.

Bijzonderheden

- Bij de op kaart 'voorkanten' als zodanig aangegeven eindwoningen dienen ook de 'eindgevels' van de bebouwingsstrook een representatieve uitstraling te krijgen.

Gebied C: 't Oetslag

Karakteristiek

Deze locatie vormt samen met het appartementengebouw een ruimtelijke eenheid. Binnen de hoofdstructuur van het gehele plan karakteriseert dit gebied zich als het ware als een verdere verfijning daarvan. De gevraagde typologie van de patiowoning en de bijbehorende verkaveling vereisen een specifieke aanpak die de gewenste eigenheid moet opleveren. Alle kavelgrenzen worden integraal met de woningen mee-ontworpen.

Ontsluiting

- Voor het gebied geldt een eigen intern ontsluitingssysteem. Dit kan gestalte krijgen door bijvoorbeeld een afwijkend materiaalgebruik.

Situering

- Per kavel zijn twee bebouwingsstroken aangegeven. Bebouwingsstrook a dient geheel te worden bebouwd. Door een variatie in kavelgroottes is het bebouwd oppervlak van de woningen dan ook verschillend. Bebouwingsstrook b kan als een extra bebouwingsmogelijkheid worden gezien en hoeft niet in zijn geheel te worden ingevuld.

Hoofdvorm

- Bebouwingsstrook a bestaat uit één bouwlaag met een lessenaarskap. De goot van het dak bevindt zich aan de noordwestzijde en ligt op maximaal 3,5 m boven het peil van de woning. Het hier geschetste profiel dient over het gehele bebouwde oppervlak te worden toegepast. De facultatieve strook b bestaat uit één bouwlaag met een plat dak.

Gevels

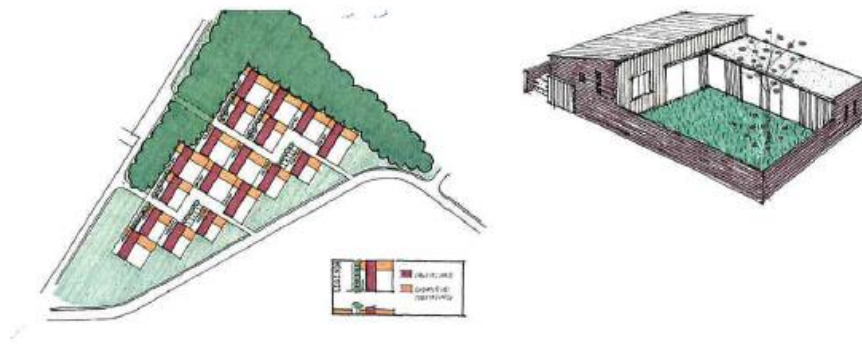
- Voor beide bebouwingsstroken geldt dat de gevels die aan de patio zijn gelegen een open karakter krijgen. De gevels die direct aan een belendende kavel grenzen, zijn geheel gesloten, de overige worden voorzien van kleine openingen. De gevels worden uitgevoerd in een paarsrode/paarsbruine steen. De afwijkende compacte woonvorm komt het best tot uitdrukking wanneer de stenen worden verlijmd. Het nagestreefde beeld refereert sterk aan een traditionele droogstapelmethode; veel steen, weinig voeg.

Dak

- Het lessenaarsdak met een flauwe helling wordt voorzien van pannen of een licht-grijze, matte metalen profielplaat.

Bijzonderheden

- Alle erfgrenzen maken integraal deel uit van het ontwerp en worden met bouwkundige middelen gerealiseerd met hetzelfde materiaal- en kleurgebruik als de gevels.



Referentiebeelden bijzonder welstandsgebied C – Patio's

Hoofdvorm

- Het eenvoudige bouwvolume is gebaseerd op een rechthoekige plattegrond. Plat afgedekt of voorzien van een kap die de oriëntatie op het zuidoosten en het zuidwesten van het interieur tot uitdrukking brengt.

Gevels

- Een duidelijke hiërarchie aanbrengen tussen de noord georiënteerde en de zuid georiënteerde gevels door middel van architectuur ("zwaar" versus "licht") en materiaalgebruik (steen versus hout).

Dak

Bij hellende dakvlakken is de materiaalkeuze vrij, mits deze is voorzien van een profilering.

Bijzonderheden

- Parkeren voor bewoners wordt half verdiept onder het woongebouw aangelegd. Bezoekers parkeren vindt op maaiveld plaats.

Gebied D: appartementen

Karakteristiek

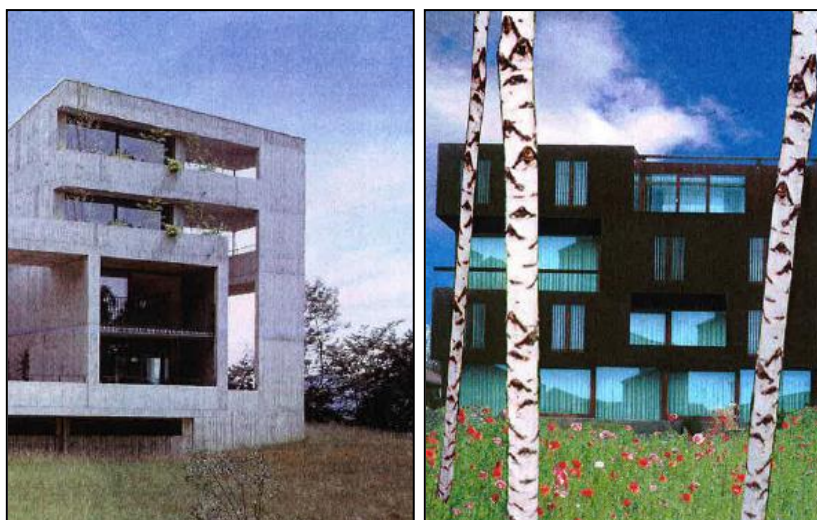
Gebied D wordt gevormd door drie appartementsgebouwen die samen met de tegenovergelegen patio-woningen de zuidoostelijke entree van De Graven Es, gebied 9 vormen. Door een natuurlijke aanleg van het onbebouwde deel van de kavel waarmee aansluiting wordt gezocht bij de extensieve inrichting van de omgeving, staan de gebouwen als objecten in een landschappelijke omgeving.

Ontsluiting

- Elk appartementsgebouw kent een eigen ontsluiting op de randweg vanwaar ook de entree zichtbaar is.

Situering

- Er dient binnen de aangegeven bebouwingsstrook te worden gebouwd. De parkeerplaatsen voor bezoekers worden aan de noordzijde van het bouwblok gesitueerd.



Referentiebeelden bijzonder welstandsgebied D – appartementen

De woonstraten

De uitgangspunten zijn voor alle straten in principe gelijk. Er worden verschillen per straat nagestreefd. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een differentiatie wat betreft kleur- en/of materiaalgebruik. Ook kunnen de beelden worden gemanipuleerd door te spelen met nokrichtingen; aan de ene zijde van de straat haaks, aan de andere zijde van de straat evenwijdig t.o.v. de weg. Woonstraat 1 De vrije sectorwoningen in deze straat, inclusief de twee "wonen-werken locaties" liggen tegenover de ecowoningen.

Ontsluiting

- De ontsluiting vindt bij voorkeur plaats langs de noordelijke zijde van de royale kavels waardoor het vrijstaande karakter extra gestalte kan krijgen.

Situering

- De bouwgrens kan enige variatie vertonen. De garages worden bij voorkeur nabij de noordelijke kavelgrenzen gesitueerd.

Hoofdvorm

- De bouwvolumes bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de wegas gesitueerd.

Gevels

- Er wordt geen eenduidige architectuur gevraagd. Baksteen in een donkerrode tot rode kleur.

Daken

- (Donker)rode pannen.

Bijzonderheden

- Overgangen tussen openbaar en privé: groen in de vorm van hagen of lage hekwerken afgestemd op de architectuur van de woning.

Woonstraat 2

Het gaat hier om het smalste profiel dat in het plangebied van De Graven Es 9 voorkomt. Aan de noordwestelijke zijde bestaat de bebouwing uit twee-onder-een-kapwoningen. Er tegenover liggen de vrije kavels van het reeds beschreven bijzondere welstandsgebied B.

Ontsluiting

- Geen bijzondere voorwaarden.

Situering

- Alle woningen staan in de daarvoor bestemde bouwgrens.

Hoofdvorm

- De bouwvolumes bestaan uit maximaal twee bouwlagen voorzien van een zadeldak.

Gevels

- De gevels worden uitgevoerd in een donkerrode tot rode baksteen.

Daken

- (Donker)rode pannen.

Bijzonderheden

- Gevraagd wordt een zorgvuldige, bijvoorbeeld met bouwkundige middelen vormgegeven, overgang tussen openbaar en privé.

Woonstraat 3

Dit gebied wordt gekenmerkt door het breedste profiel dat voor een belangrijk deel wordt gedomineerd door een wadi waaraan de vrije sector woningen van het bijzondere welstandsgebied B zijn gelegen. Vanaf de woonstraat 3 worden alleen de zuidoostelijk gelegen woningen ontsloten. Het zuidelijk deel daarvan wordt gevormd door

eegezins- en starterswoningen met een maximum van vijf woningen per rij. De starterswoningen zullen worden gerealiseerd in twee lagen van vijf woningen. Verder naar het noorden toe neemt de bebouwingsdichtheid middels twee-onder-een-kapwoningen en daarna vrij uit te geven kavels steeds verder af.

Ontsluiting

- Bij de vrij uit te geven kavels vindt de ontsluiting zoveel mogelijk langs de noordzijde van de kavels plaats.

Situering

- Alle woningen worden in de daarvoor bestemde bouwgrens geplaatst.
- De vrije sector-woningen zoveel als mogelijk naar het noordelijk deel van de kavel plaatsen.

Hoofdvorm

- De rijtjeswoningen (eegezinswoningen) aan de straatzijde in twee lagen met een zadeldak met de nok evenwijdig aan de wegas.
- De rijtjeswoningen (starterswoningen) aan de straatzijde in twee lagen met een platte afdekking.
- De twee-onder-een-kapwoningen aan de straatzijde maximaal twee lagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de wegas loopt.
- De vrije sector-woningen in één bouwlaag met een zadeldak. Nokrichting is vrij.

Gevels

- Gevels in een bruine tot antracietkleurige baksteen.

Daken

- Rode pan.

Bijzonderheden

- Extra aandacht voor de tweezijdige oriëntatie voor zowel de noordelijke als de zuidelijke eindwoning. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de plaats van de voordeur, raamkozijnen en dergelijke.

Woonstraat 4

Ook in dit straatbeeld zal er van zuid naar noord een afname van de bebouwingsdichtheid plaatsvinden. De noordwestzijde wordt achtereenvolgens bepaald door eengezinsrijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen met aan het einde nog één vrijstaande woning. Aan de zuidoostzijde bestaat de bebouwing uit achtereenvolgens twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen bestemd voor kleine huishoudens. Ook hier krijgt het belangrijke uitgangspunt dat er in één straat nooit dezelfde woningtypes tegenover elkaar staan gestalte.

Ontsluiting

- Bij de vrijstaande woningen de ontsluiting zoveel mogelijk op de noordelijke zijde van de kavels situeren.

Situering

- Alle woningen in de daarvoor bestemde bouwgrens plaatsen.

Hoofdvorm

- Aan de noordwestzijde zijn de eengezinswoningen aan de straatzijde samengesteld uit twee bouwlagen met een zadeldak met de nok evenwijdig aan de wegas. De twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak
- eveneens met de nok evenwijdig aan de wegas.
- De tegenoverliggende bebouwing wordt in zijn geheel in één bouwlaag met een zadeldak uitgevoerd met de nokrichting haaks op de wegas.

Gevels

- De noordwestelijke zijde van de weg wordt uitgevoerd in een bruine tot antracietkleurige baksteen.
- Voor de zuidoostelijke bebouwing worden de gevels uitgevoerd in een rode tot orangerode baksteen.

Daken

- De daken uitvoeren in een (donker)rode pan.

Bijzonderheden

- De als zodanig aangegeven hoekwoningen dienen tweezijdig te zijn georiënteerd. Zowel naar de woonstraat als naar respectievelijk de randweg, de doorsteken en de wadi's, dient een voorgevelkwaliteit te worden gerealiseerd.

Woonstraat 5

Dit deel van de ruimtelijke structuur wordt aan de noordwestelijke zijde begrensd door eengezinsrijtjeswoningen en vrijstaande en/of twee-onder-eenkapwoningen. Er tegenover staan over de gehele lengte van de straat twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen.

Ontsluiting

- Geen bijzondere voorwaarden.

Situering

- Alle woningen worden in de daarvoor bestemde bouwgrens geplaatst.

Hoofdvorm

- De bouwvolumen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Dakhelling

- De dakhelling bedraagt maximaal 60° voor de noordwestelijke bouwstrook.

Gevels

- Voor de noordwestelijke zijde van de weg worden de woningen in een rode tot orangerode baksteen uitgevoerd.
- De gevels van de woningen aan de zuidoostelijke zijde van de weg worden uitgevoerd in een rode tot orangerode of in een bruine tot mangaankleurige baksteen.

Daken

- Rode pannen.

Bijzonderheden

- De als zodanig aangegeven hoekwoningen dienen tweezijdig te zijn georiënteerd. Zowel naar de woonstraat als naar respectievelijk de randweg, de doorsteken en de wadi's dient een voorgevelkwaliteit te worden gerealiseerd.

Woonstraat 6

Dit deel van de structuur kent een eenzijdige bebouwing die een ruimtelijke verbinding tot stand brengt tussen 't Oetslag en het onbebouwde deel van het plangebied ter plaatse. Vanaf de randweg, komende vanaf de Griekenlandlaan, is het zuidelijke deel van deze bebouwing te beschouwen als een eerste indruk van de hoofdstructuur van het plangebied. Een zorgvuldige architectuur is hier op zijn plaats. De bebouwing bestaat uit twee onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Ontsluiting

- Geen bijzondere voorwaarden.

Situering

- Alle woningen in een daarvoor bestemde bouwgrens plaatsen.

Hoofdvorm

- De bouwvolumen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Dakhelling

- De dakhelling bedraagt maximaal 60° voor de noordwestelijke bouwstrook.

Gevels

- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in een rode tot oranje-rode of in een bruine tot mangaankleurige baksteen.

Daken

- Rode pannen.

Bijzonderheden

- De als zodanig aangegeven hoekwoningen dienen tweezijdig te zijn georiënteerd. Zowel naar de woonstraat als naar respectievelijk de randweg en de wadi's dient een voorgevelkwaliteit te worden gerealiseerd.

3 Wijze van bestemmen

3.1 Opzet van het plan

3.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan De Graven Es gebied 9 bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

3.1.2 Planmethodiek

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 daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken (begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat);
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelregel en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht en de slotregel.

Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotbepalingen behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen allen eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de algemene gebruiksregels is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

Ter bescherming van de gronden met een archeologische verwachtingswaarde, alsmede ter bescherming van een gasleiding en bepaalde waterlopen is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

3.2 Wijze van bestemmen

Algemeen

De bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied is in de beheerslaag van het bestemmingsplan vastgelegd. De beheerslaag vormt het direct toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruiksiniciatieven en heeft vooral een consoliderend karakter. Dat wil zeggen, dat de mogelijkheden voor uitbreiding of vergroting van bouwwerken

beperkt zijn, evenals de mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in het gebruik van grond en bebouwing. Dat geldt echter niet voor alle bestemmingen in gelijke mate.

Functies met een lage ruimtelijke dynamiek, zoals de functie wonen, hebben een meer specifieke en gedetailleerde bestemming gekregen, terwijl functies met een hogere ruimtelijke dynamiek, zoals de centrumfuncties, op een meer globale manier zijn bestemd. Alvorens op de diverse bestemmingen afzonderlijk in te gaan, wordt hierna eerst nog kort nader ingegaan op enkele algemene onderwerpen van de bestemingssystematiek.

Functies

Woningen

Voor de wijze van bestemmen is een drietal varianten op de woonbestemming van belang:

- Wonen: Normale woningen: vrijstaande woningen of tot ten hoogste 10 aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten is, onder voorwaarden, na afwijking toegestaan;
- Wonen - Semi-bungalows: vrijstaande woningen. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten is, onder voorwaarden, na afwijking toegestaan;
- Wonen - Semi-bungalows en werken: woningen dan wel gebouwen voor bedrijven zijn toegestaan. Bij recht zijn, onder bepaalde voorwaarden, tevens bedrijven toegestaan. Dit moeten bedrijven zijn die zijn in te schalen in milieucategorie 1 van de aan de regels toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het begrip 'woning' is omschreven in artikel 1 (begrippen) van de regels.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Ten opzichte van de uitgebreide VNG-lijst is sprake van de volgende aanpassing: alle bedrijven behorende tot een hogere milieucategorie dan categorie 1 zijn geschrapt. Daarnaast is de lijst toegespitst op het karakter van het plangebied, daar het een woonwijk betreft.

Overige

Voor wat betreft de overige functies in het plangebied wordt verwezen naar de toelichting bij de afzonderlijke bestemmingen.

Bebouwing

Bouwvlak en bouwperceel

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan.

De woningen en (indien van toepassing) bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk.

Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip "bouwperceel" komt alleen voor binnen de bestemming "wonen". Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf behorende bij een woning. Daar waar dat erf gelijk is aan het kadastrale perceel, valt het bouwperceel tevens samen met het kadastrale perceel.

Bouwhoogte

In de bouwregels van de diverse bestemmingen worden maxima gesteld aan de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen. Deze maximum hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Op grond van een in artikel 14 van de regels (algemene afwijkingsregels) opgenomen mogelijkheid is een afwijking van onder meer de voorgescreven bouwhoogte en goothoogte met 10% mogelijk.

De bestemmingen

Bestemmingen "Groen", "Tuin", "Verkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer - Voet-/fietspad", "Wonen", "Wonen - Wonen en werken" en "Wonen - Uit te werken" (artikelen 3 tot en met 10).

Bestemmingen "Tuin", "Wonen", "Wonen - Wonen en werken" en "Wonen - Uit te werken" (artikelen 4, 8, 9 en 10)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie vormt. In de regels is het toegestane type woning bepaald (vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld). Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De situeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn er aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Naast de hiervoor genoemde bouwwerken, mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken is in de regels opgenomen. In de regels is er ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Conform de bestemming 'Wonen – Uit te werken', kan het college de bestemming uitwerken teneinde de bouw van geschakelde patiowoningen mogelijk te maken. Daarbij moet wel aan de uitwerkingsregels zoals genoemd in artikel 10.2.2 worden voldaan.

Bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Verkeer - Voet-/fietspad" (artikelen 3, 5, 6 en 7)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de openbare ruimten, binnenterreinen, speelplekken en andere verblijfsgebieden in het plangebied.

'Algemene gebruiksregels' (artikel 13)

In artikel 13 is bepaald dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats.

'Algemene aanduidingsregels' (artikel 14)

In artikel 14 is een zogenaamde 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen. Deze regeling is opgenomen ter bescherming van het aanwezige intrekgebied.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landenschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten

doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. 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 nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. 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 toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). 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.

De gebiedskenmerken spelen dus een belangrijke rol. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Daarnaast heeft de provincie per gebied een ontwikkelingsperspectief vastgelegd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een wijziging in de woningbouwcategorie. Het aantal te bouwen woningen wijzigt met voorliggend bestemmingsplan niet. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in de 'Omgevingsvisie Overijssel'. Wel is hierbij van belang dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangeduid als intrekgebied. Het intrekgebied is in feite leverancier van het grondwater voor de drinkwatervoorziening. Bescherming van de kwaliteit van het grondwater is daarmee van groot belang en zwaarwegend bij verdere ontwikkeling. In het intrekgebied worden geen functies toegelaten die risicovol zijn voor de grondwaterkwaliteit. Het feit dat het nieuwe bestemmingsplan niet meer bebouwingsmogelijkheden toestaat dan het geldende plan heeft echter tot gevolg dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het intrekgebied.

Omgevingsverordening

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 op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling wordt in een deel van het plangebied een woningbouwcategorie gewijzigd. Voor dergelijke wijzigingen zijn geen specifieke regels opgenomen in de verordening. Vanwege het feit dat de planlocatie deel uitmaakt van een intrekgebied voor grondwater is hiervoor in de regels en op de verbeelding de aanduidingsregel 'milieuzone – intrekgebied' opgenomen.

Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2013

De provincie Overijssel heeft in 2013 de Omgevingsvisie op een aantal punten aanpassen. De actualisatie van de omgevingsvisie is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. Aanpassingen aan de Omgevingsvisie en –verordening hebben onder meer betrekking op:

- Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur (EHS/Natura2000/PAS), waaronder ook de herbegrenzing van de zeer kwetsbare gebieden (WAV);
- Streefbeeld Wegencategorisering;
- Windenergie (rol provincie);
- Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
- Kantorenbeleid;
- Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- Ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.;
- Aanpassing verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

Conclusie

Een nadere beoordeling kan in dit kader achterwege blijven, omdat de (actualisatie van de) omgevingsvisie en -verordening niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 26 november 2012 het Mobiliteitsbeleidsplan 2012-2018 vastgesteld. Het plan is een instrument waarin het te voeren mobiliteitsbeleid in hoofdlijnen is vastgesteld. Uitgangspunt is het voeren van een helder, transparant en vooral herkenbaar mobiliteitsbeleid. Het plan moet sturing geven aan de grote ingrijpende projecten, aan de beïnvloeding van de vervoerswijzekeuze maar ook aan de aanpak van kleine verkeersproblemen. Als hoofdbeleidsdoelstellingen worden genoemd:

- Oldenzaal blijft voor een ieder per auto, fiets, bus en trein en als voetganger goed bereikbaar. Dit niveau moet op z'n minst vastgehouden en, indien mogelijk, verder geoptimaliseerd worden;
- Oldenzaal zal zorg dragen voor een kwalitatief goede en veilige infrastructuur binnen het verstedelijkte gebied, teneinde de bereikbaarheid van alle stadsdelen voor het economisch en sociaal belangrijk verkeer te garanderen;
- De oude binnenstad zelf met inbegrip van het singelpark, blijft op de eerste plaats voor fietsers en voetgangers optimaal bereikbaar en wordt daarmee niet autovrij, maar wel autoluwer;
- Op de rand van de binnenstad blijft voor economisch en sociaal belangrijk autoverkeer de beschikbare parkeerruimte op het huidige niveau gehandhaafd;
- Woon-werkverkeer wordt gestimuleerd meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Het bovenstaande betekent een koerswijziging van het mobiliteitsbeleid in vergelijking met het in 2007 vastgestelde beleid in het kader van de besluitvormingsparagraaf GVVP. Het niet-noodzakelijke autoverkeer wordt geleidelijk meer teruggedrongen en het gebruik van de fiets wordt extra gestimuleerd. Parkeergelegenheid wordt niet on-

beperkt uitgebreid maar moet wel voldoende zijn voor sociaal en economische belangrijk verkeer. Deze visie vindt haar vertaalslag naar de volgende vijf deelplannen.

Deelplan 1	Bereikbaarheid autoverkeer
Ambities	De beschikbare infrastructuur wordt optimaal benut, de aanleg van nieuwe infrastructuur gebeurt alleen als het echt niet anders kan.
Deelplan 2	Parkeren
Ambities	Het optimaal waarborgen van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad en de woonwijken
Deelplan 3	Verkeersveiligheid en leefbaarheid
Ambities	Het beleid om de verkeersveiligheid en leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken te verbeteren wordt voortgezet, waarbij het accent komt te liggen op gedragsbeïnvloeding en op duurzame (her)inrichting van wegen in het kader van onderhoudsprojecten en stedenbouwkundige ontwikkelingen. De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om te bereiken dat er structurele maatregelen worden opgenomen opdat het goederenvervoer op de korte en lange termijn geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid en veiligheid langs het spoor en dat een optimale ontwikkeling van Oldenzaal Centraal mogelijk is.
Deelplan 4	Fietser en voetganger
Ambities	Er wordt gestreefd naar een verkeerssysteem dat nadrukkelijk uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets (of te voet) te maken. Gestreefd wordt naar een groei van het fietsgebruik met 20% binnen Oldenzaal.
Deelplan 5	Openbaar vervoer
Ambities	Het gebruik van het openbaar vervoer wordt bevorderd, op de eerste plaats door te streven naar kwalitatief hoogwaardige interlokale bus- en treinverbindingen met zo mogelijk hoge frequentie en op de 2 ^e plaats naar behoud van een goede lokale ontsluiting van alle woonwijken.

Conclusie

Het Mobiliteitsbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Ook kan het beleid uit het Mobiliteitsbeleidsplan worden uitgevoerd binnen dit bestemmingsplan.

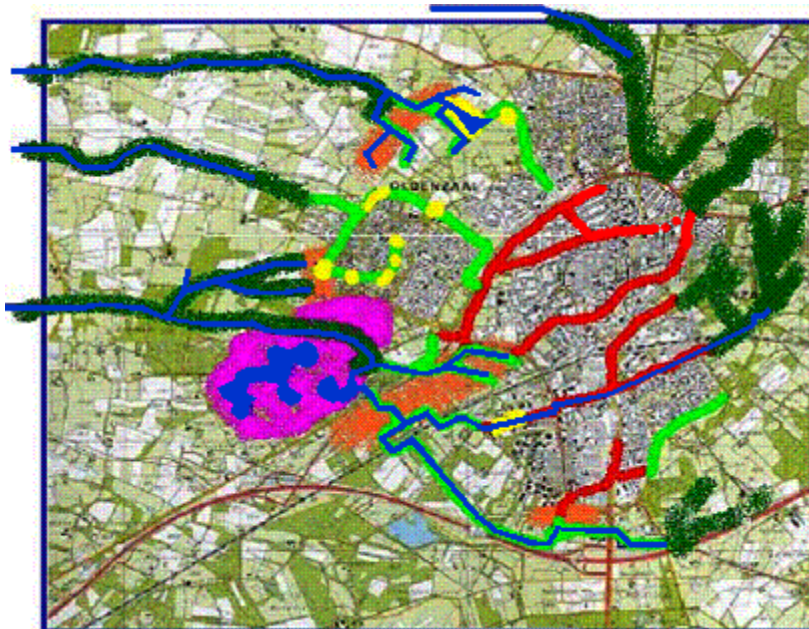
Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar.

De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, lokale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie.

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast.

Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water verder worden afgevoerd via beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

Op 21 maart 2012 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen, stadsrandgebied en historische uitvalswegen. Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot deelgebied Woonwijken. Als algemene criteria voor dit deelgebied zijn onder andere opgenomen:

- behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek.

Conclusie

Vornoemd beleid is niet of nauwelijks direct van invloed op voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit plan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. De wijziging in de woningbouwcategorie is passend binnen de kaders van het geldende beleid.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaai niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen.

Onderzoek

Onderhavig plan is grotendeels consoliderend van aard. Een nieuwe ontwikkeling in voorliggend plan is dat de woningbouwcategorie 'woondoeleinden kleine huishoudens' wijzigt in een reguliere woonbestemming. Ook de diepte van de bouwvlakken is aangepast aan de diepte van de reguliere woonbestemming. De bouwvlakken komen hierdoor echter niet dichter op de weg te liggen, waardoor de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van deze bestemmingsplanherziening niet negatief beïnvloed wordt. Het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Door Geofox-Lexmond bv is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond op alle vier de deellocaties geen van de geanalyseerde parameters is aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn ter plaatse van peilbuis 40 (deellocatie D) licht verhoogde (> streefwaarde) concentraties aan barium en nikkel aangetoond. Deze licht verhoogde concentraties zijn ook bij eerdere onderzoeken aangetoond en betreffen vermoedelijk natuurlijke achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van de overige deellocaties is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

Uit de asbestanalyses blijkt dat er geen asbesthoudend materiaal op de locatie is aangetoond in de fractie < 16 mm. Tijdens het veldonderzoek is ook in de fractie > 16 mm geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen en de daarvoor aan te vragen omgevingsvergunning. De locatie is op basis van de onderzoeksresultaten onverdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Bedrijvigheid

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

¹ Geofox-Lexmond bv (2013), Verkennend bodem- en asbestonderzoek Graven Es gebied 9 te Oldenzaal. Projectnummer: 20131037/REST, 8 augustus 2013.

Onderzoek

In het plangebied wordt voor het overige de bestaande situatie vastgelegd en van een actueel ruimtelijk-juridisch kader voorzien. Binnen het plangebied komen twee zelfstandige bedrijven voor:

- bouwkundig ontwerp bureau. Mandemaker 22
- Fysiotherapiepraktijk. Mandemaker 20

Beide bedrijven vallen volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (SBI: 2008) in milieucategorie 1, met beiden een minimale richtafstand voor het aspect geluid van 10 meter. Het betreft hier echter bedrijvigheid die goed te combineren is met de woonfunctie. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt hier de bestemming Woondoeleinden semi-bungalows en werken, hetgeen in onderhavig bestemmingsplan (met inachtneming van de SVBP2012) is vertaald in de bestemming 'Wonen – wonen en werken'. Onder bepaalde voorwaarden is hier lichte bedrijvigheid uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Voorzieningen en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen zijn overeenkomstig het huidig gebruik bestemd. Dit is mogelijk ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") wellicht verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen problemen voor.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriele regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht ten aanzien van het woningbouwaantal. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten en kan worden gesteld dat het aspect 'luchtkwaliteit' de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

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

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi)
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing. Overigens bevinden er zich in het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Onderzoek

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

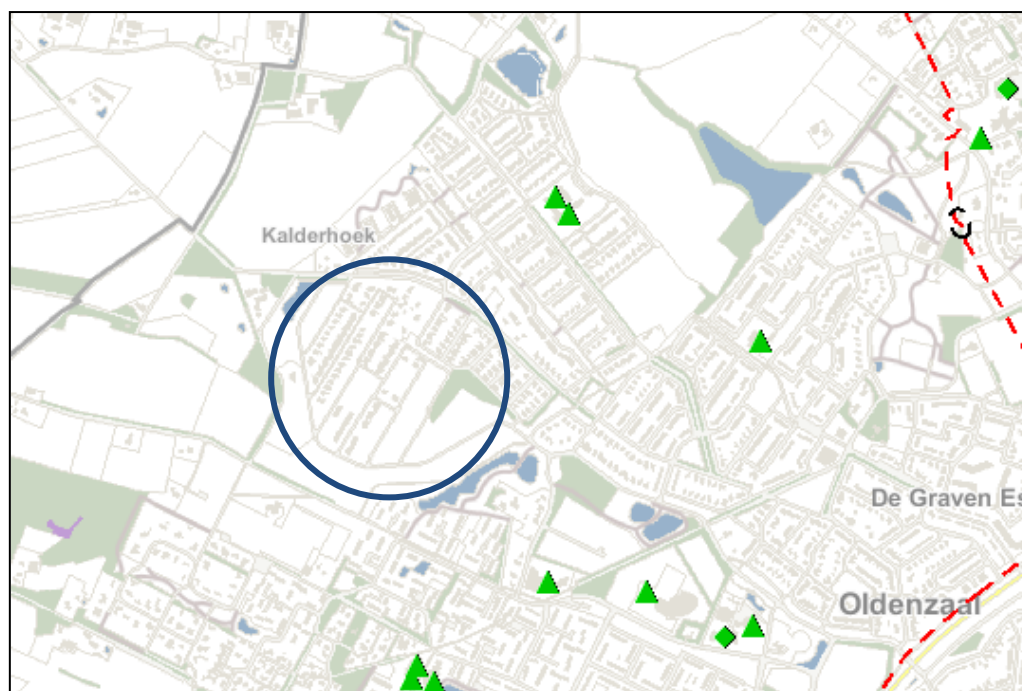
Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routering van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Gevaarlijke stoffen mogen alleen over de A1 (vanaf de gemeentegrens met Losser tot aan de gemeentegrens met Dinkelland) en de N342 (vanaf de gemeentegrens met Dinkelland (Hengelosestraat) via de eerste rotonde (km 55,5 tot km 56,5) en van deze rotonde tot aan de op- en afritten van de A1 (km 50,9 tot km 50,0) worden vervoerd (navolgende kaart). Dit betekent dat in of nabij het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen zijn gelegen.



Routes gevaarlijke stoffen gemeente Oldenzaal

bron: www.oldenzaal.nl

Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom is uitsluitend mogelijk met ontheffing van Burgemeester en wethouders. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven. In en nabij het plangebied liggen geen hogedruk-gasleidingen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich in het plangebied geen risicobron bevindt. Omdat het bestemmingplan consoliderend (woningaantal wijzigt niet) van aard is, zullen de plannen niet leiden tot een verandering in het groepsrisico. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Conclusie

Het bestemmingsplan De Graven Es gebied 9 is grotendeels conserverend van aard en biedt geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen waarbij het aantal (beperkt) kwetsbare objecten in het gebied wijzigt. Er is daardoor geen toename van het groepsrisico. Zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Beleid waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitwerp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook 'Water' genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven.

4.4 Archeologie - cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisatie ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

Archeologie

Beleid

De in 2007 aangepaste Monumentenwet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologische waarden

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een zone met meerdere archeologische verwachtingswaarden. Het plangebied is in 2004, in het kader van het bestemmingsplan Gravenes, al onderzocht (Oude Rengerink, J.A.M., 2005, Plangebied De Graven Es, fase 3: Kaalters Kaamp en De Hoesstie, gemeente Oldenzaal. Een proefsleuvenonderzoek en opgraving. RAAP-RAPPORT 1146). Centraal binnen het plangebied ligt een witte zone waarbinnen, op basis van het onderzoek, is vastgesteld dat er geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig zijn.

Onderzoek

Het onderzoek uit 2004 wijst uit dat de dekzandkop waarvoor een hoge archeologische verwachting gold, vrijwel geheel was geëgaliseerd of afgegraven. De conclusie van het onderzoek was dat er geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen meer aanwezig zijn. In de zones rond de dekzandkop geldt een lage archeologische verwachtingswaarde vanwege de lagere ligging. De kans dat daar archeologische vindplaatsen aanwezig zijn wordt laag geacht.

Bestemmingen

Bij bestemmingsplannen kunnen ten behoeve van de archeologische monumentenzorg medebestemmingen worden opgenomen. Voor het onderhavige plan is dit niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

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 te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Oldenzaal heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Cultuurhistorische inventarisatie in het bestemmingsplangebied

Het plangebied is al grotendeels ontwikkeld tot een woongebied. Daarin is het cultuurhistorische landschap volledig verdwenen en resteren er geen cultuurhistorische objecten en structuren meer.

Een inventarisatie van cultuurhistorische waarden ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom niet meer relevant.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men onder andere te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Het Flora- en faunaonderzoek behorend bij het vigerend bestemmingsplan is opgesteld in 2007 en daarmee verouderd. Daarom is door SAB in juni 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd². De quickscan betreft een actualiserend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling. De resultaten van de quickscan zijn in de navolgende paragrafen samengevat. De quickscan is als bijlage aan dit bestemming gevoegd.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de tussenliggende elementen en afstand niet van toepassing. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of kernkwaliteiten van de EHS.

Soortenbescherming

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken mogen niet uitgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur is in dit plan conform het geldende bestemmingsplan bestemd. Er is gekozen voor brede verkeersbestemmingen, toegankelijk voor meerdere verkeersfuncties en waarbij tevens parkeervoorzieningen en kleine groengebieden zijn toegestaan. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

² SAB (4 juli 2013), quick scan flora en fauna De Graven Es gebied 9, Oldenzaal, projectnummer: 130290.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Een deel van het plangebied krijgt op basis van voorliggend bestemmingsplan een andere woonbestemming. Van nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro is geen sprake. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt hierdoor voor de gemeente alleen plannkosten met zich mee. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan

Indien er vooroverlegreacties worden ingediend door betrokken overleginstanties worden deze in deze paragraaf opgenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Graven Es gebied 9 - 2013” is met ingang van 18 december 2013 gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn is geen zienswijze naar voren gebracht.

5.3 Ambtshalve aanpassingen

In artikel 14 van de regels is onder andere bepaald dat voor het maken van een fundering dieper dan 2 meter beneden peil en voor het draineren en afgraven van gronden en het graven of dempen van sloten een specifieke vergunning nodig is. Deze vergunningvereiste is versoepeld door pas voor het aanleggen van een fundering dieper dan 4 meter een vergunning te eisen, waardoor in het algemeen voor de bouw van een woning deze vergunning niet nodig is (in artikel 14.1.3 onder a 3^o lid is het cijfer “2” vervangen door het cijfer “4”). Daarnaast is het vergunningvereiste voor het draineren en afgraven van gronden en het graven of dempen van sloten komen te vervallen (artikel 14.1.3 onder a lid 4 en 5 uit het ontwerpbestemmingsplan).

Voor een verslag van de zienswijzenprocedure en een nadere toelichting op de ambtshalve wijziging wordt verwezen naar het raadsvoorstel in de bijlage.