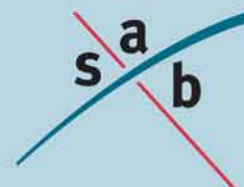


Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Gemeente Oldenzaal

Datum: 23 februari 2012
Projectnummer: 60959.01
ID: NL.IMRO.0173.BP11011-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	6
2.2	Functionele karakteristiek	9
2.3	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	10
3	Ontwikkelingen	17
4	Wijze van bestemmen	23
4.1	Opzet van het plan	23
4.2	Dit bestemmingsplan	24
5	Haalbaarheid van het plan	29
5.1	Beleid	29
5.2	Milieu	43
5.3	Water	53
5.4	Flora en fauna	55
5.5	Cultuurhistorie - archeologie	57
5.6	Verkeer en parkeren	59
5.7	Economische uitvoerbaarheid	60
6	Procedure	62
6.1	Overleg	62
6.2	Zienswijzen	62
6.3	Ambtshalve aanpassingen	63

Bijlagen

- Bijlage 1: SAB (2011), Akoestisch onderzoek Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel. Projectnummer 60959.01. 18 mei 2011
- Bijlage 2: Windmill (2011), Onderzoek luchtkwaliteit herinrichting Eektestraat. Rapportnummer: 2011.008.00-1, 1 juni 2011

- Bijlage 3: Adviesgroep AVIV BV (2011), Externe veiligheid Bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel te Oldenzaal. Project: 111945, 24 juni 2011
- Bijlage 4: Adviesgroep AVIV BV (2012), Notitie groepsrisico spoortransport ter hoogte van RTC-terrein gemeente Oldenzaal. Project: 111945, 27 januari 2012
- Bijlage 5: Mil-Tech milieuadvies (2010), Analysedocument relatie externe veiligheid versus ruimtelijke ordening VECOM, 3 juli 2010
- Bijlage 6: Advies Brandweer Twente, 2 augustus 2011
- Bijlage 7: Eelerwoude B.V. (2010) Verkennend onderzoek Flora- en faunawet rijbaanverdubbeling Eektestraat, fase 2. 19 december 2010
- Bijlage 8: Eelerwoude B.V. (2011), Flora- en faunaonderzoek Eektestraat & Stakenbeek, Oldenzaal. Projectnummer 5005, 29 november 2011
- Bijlage 9: Synthegra (2011), Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend en deels karterend booronderzoek. Eektestraat te Oldenzaal gemeente Oldenzaal. Projectnummer: Synthegra Rapport S110097-0164, 15 augustus 2011.
- Bijlage 10: Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

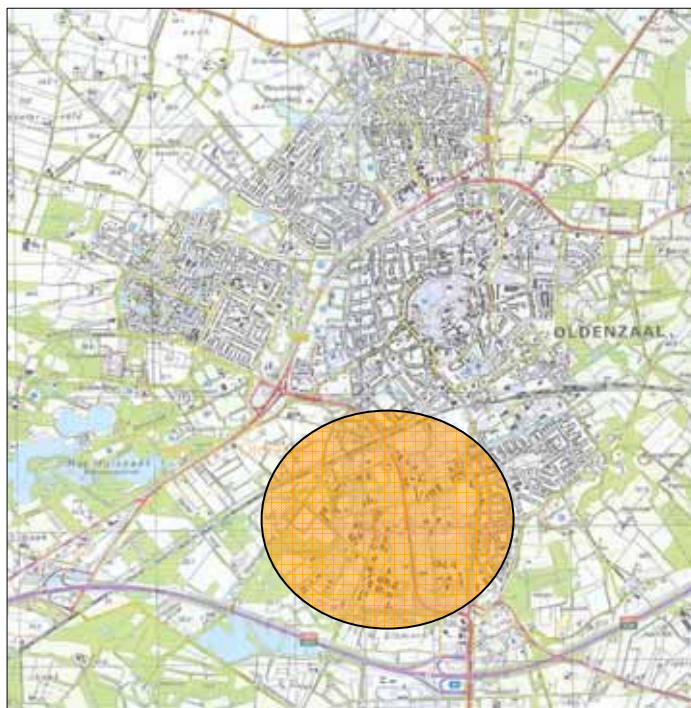
De actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal is in volle gang en reeds ver gevorderd. Voor gemeenten gelden na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) sancties indien zij niet tijdig haar bestemmingsplannen actualiseert. De termijn waarbinnen de gemeente haar bestemmingsplannen moet actualiseren na 1 juli 2008 is afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan op die datum. De termijn kan maximaal 10 jaar bedragen, in het geval een ontwerpbestemmingsplan nog net voor 1 juli 2008 ter visie is gelegd. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder waren, dienen voor 1 juli 2013 te worden geactualiseerd.

Inmiddels zijn alle woongebieden, zoals Glinde-Hooiland en Meijbree-Haerbroek, ter hand genomen. Ook het geactualiseerd bestemmingsplan 'Binnenstad' is in februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor het gebied dat het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel beslaat zijn nog verouderde bestemmingsplannen vigerend. Deze bestemmingsplannen zijn in de afgelopen decennia bovendien talloze malen herzien, als gevolg waarvan de juridische regeling niet helder is. De gemeente Oldenzaal heeft er prioriteit aan gegeven om nu een nieuw bestemmingsplan voor De Eekte-Hazewinkel op te stellen. Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is de visie 'Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel' voor het gebied opgesteld, welke op 3 februari 2005 is vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen het oude deel van Oldenzaal en de A1. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn, aan de oostzijde door de Burgermeester Wallerstraat en de Enschedesestraat, aan de zuidzijde door de klootschietbaan en aan de westzijde door het bedrijventerrein "uitbreiding het Hazewinkel" en de nieuwe bedrijventerreinen Hazewinkel Zuidwest en Hazewinkel Noordwest. Bijgaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied.



Plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan Oldenzaal 1964, vastgesteld door de raad d.d. 22 mei 1964, goedgekeurd door G.S. d.d. 1 maart 1965;
- bestemmingsplan Zuid-Berghuizen II, vastgesteld door de raad d.d. 22 mei 1964, goedgekeurd door G.S. d.d. 1 maart 1965;
- bestemmingsplan Enschedesestraat, vastgesteld door de raad d.d. 21 mei 1981, goedgekeurd door G.S. d.d. 15 maart 1982;
- bestemmingsplan de Elsmors, vastgesteld door de raad d.d. 31 mei 1968, goedgekeurd door G.S. d.d. 20 januari 1969;
- bestemmingsplan De Elsmors 1^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 18 april 1969, goedgekeurd door G.S. d.d. 10 november 1969;
- Bestemmingsplan Het Hazewinkel, vastgesteld door de raad d.d. 5 augustus 1974, goedgekeurd door G.S. d.d. 29 juli 1975;
- bestemmingsplan Het Hazewinkel 1^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 16 mei 1977, goedgekeurd door G.S. d.d. 13 december 1977 (uitsluiting detailhandel);
- bestemmingsplan Het Hazewinkel 2^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 29 augustus 1985, goedgekeurd door G.S. d.d. 21 februari 1986 (vrijstellingsbevoegdheid voor de voorgeschreven zijdelingse afstand van 3 meter indien daar uit oogpunt van brandveiligheid geen bezwaren bestaan);
- bestemmingsplan Het Hazewinkel 3^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 4 juni 1992, goedgekeurd door G.S. d.d. 22 oktober 1992;
- bestemmingsplan Het Hazewinkel 4^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 12 september 1996, goedgekeurd door G.S. d.d. 13 december 1996;
- bestemmingsplan Uitsluiting A-inrichtingen, vastgesteld door de raad d.d. 22 juli 1993, goedgekeurd door G.S. d.d. 18 november 1993;
- bestemmingsplan Zuid-Berghuizen 2^e wijziging, vastgesteld door de raad d.d. 14 augustus 1972, goedgekeurd door G.S. d.d. 27 maart 1973;
- bestemmingsplan Spoorstraat-Burgemeester Wallerstraat c.a., vastgesteld door de raad d.d. 26 januari 1968, goedgekeurd door G.S. d.d. 9 september 1968;
- bestemmingsplan Geluidzonering Vliegbasis Twente, vastgesteld door de raad d.d. 21-05-1981, goedgekeurd 15-03-1982;
- bestemmingsplan Gerard Hollinkstraat, vastgesteld door de raad d.d. 17-12-2009, goedgekeurd d.d. 18-02-2010;
- bestemmingsplan Oldenzaal, hoek Kleibultweg-Edisonstraat, vastgesteld door de raad d.d. 12-04-2010, goedgekeurd d.d. 01-06-2010.

Voorliggend plan herzielt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting van het bestemmingsplan “De Eekte-Hazewinkel” 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 toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Algemeen

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is één van de oudste bedrijventerreinen van Oldenzaal. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is begonnen in de jaren '60 van de vorige eeuw. Het bedrijventerrein is ontwikkeld om na de teruggang van de textielindustrie ruimte te kunnen bieden aan verschillende typen bedrijvigheid, om hiermee de economie in Oldenzaal breed te ontwikkelen.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur in het plangebied is divers en kent geen duidelijk overheersende richting. Op het bedrijventerrein is een grote variëteit aan bebouwing aanwezig, bestaande uit een veelheid aan kleinschalige bedrijfspanden met daartussen enkele grootschalige gebouwen.

De straten in het plangebied hebben veelal een geknikt verloop, waarbij de bebouwing loodrecht op de wegen is gesitueerd. Hierdoor ontstaat er per straat een min of meer gelijke gerichtheid in de bebouwing. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn.



Bebouwingsstructuur

2.1.3 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een onduidelijke wegenstructuur, waarbij de hiërarchie van wegen niet duidelijk wordt benadrukt door de inrichting van de wegen. Met name de secundaire wegen onderscheiden zich niet duidelijk van de perceelontsluitingswegen.

Binnen het plangebied is de Eektestraat de belangrijkste centrale ontsluiting. Deze straat is dan ook duidelijk aan te merken als de hoofdstraat in het gebied.

Samen met de Enschedesestraat vormt de Eektestraat de belangrijkste ontsluiting tussen het bedrijventerrein en de A1. Naast bestemmingsverkeer wordt de Eektestraat ook gebruikt door het doorgaande verkeer richting de woongebieden ten noordwesten van het centrum. De Enschedesestraat wordt voornamelijk gebruikt door verkeer richting het centrum en heeft als hoofdweg een kleinere betekenis voor het bedrijventerrein.

Vanaf de hoofdontsluitingswegen is er geen directe hoofdverbinding met de westelijk gelegen bedrijventerreinen. Deze verbinding wordt in de huidige situatie gevormd door een tracé van secundaire verbindingswegen (Eekboerstraat – Edisonstraat - Munsterstraat). Aanvullend op deze secundaire oost-westverbinding wordt het gebied intern ontsloten via een rondgaande secundaire ontsluitingsweg (Kleibultweg – Kelvinstraat).

Ten behoeve van langzaamverkeer ligt langs de Eektestraat en de Enschedesestraat (ten zuiden van de Schelmaatstraat) een doorgaand, vrijliggend fietspad. Langs het overige deel van de Enschedesestraat zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Ten slotte loopt via de Visschedijk een fietsroute die vanuit Oldenzaal naar de landgoederen en natuurgebieden ten zuiden van de A1 leidt.



Huidige verkeersstructuur

Een oost-west verbinding voor fietsers ontbreekt. Daarnaast heeft het bedrijventerrein geen trottoirs voor voetgangers. De noordoever van de Stakenbeek wordt als wandelpad gebruikt.

2.1.4 Groen- en waterstructuur

Ten aanzien van de groen- en waterstructuur is een tweedeling in het plangebied waar te nemen. Ten westen van de Eektestraat komen meer landschappelijke groenelementen voor, terwijl ten oosten van de Eektestraat het bedrijventerrein een meer stedelijke sfeer heeft.

Het groene straatbeeld op het bedrijventerrein wordt enerzijds gevormd door bestaande landschappelijke elementen, zoals houtwallen en de Stakenbeek, en anderzijds door de aanwezige bomenrijen langs sommige straten. Aan de noordwestzijde en zuidzijde van het plangebied liggen twee gebieden met een landelijke uitstraling. In het zuiden is dit de klootschietbaan met lange, strakke groene omzoming als overgang naar het landelijke gebied en aan de noordzijde ligt tegen de spoorbaan een complex volkstuinten.

Bovengenoemde elementen dragen, tezamen met het privé-groen van de bedrijfs-woningen en groene voorterreinen van bedrijven, bij aan een groene uitstraling van het bedrijventerrein.



Groen- en waterstructuur

Ten aanzien van de waterstructuur kan worden gesteld dat het plangebied wordt doorsneden door de Stakenbeek. De Stakenbeek maakt onderdeel uit van het watersysteem in de gemeente Oldenzaal, en voert water af naar de Gammelkerbeek. Aan de zuidzijde van de Eektestraat bevindt zich een vijver die dienst doet als retentievijver en blusvijver.

2.2 Functionele karakteristiek

2.2.1 Bedrijven

De bedrijven op het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel zijn zeer divers, zowel in type als in omvang. Het merendeel van de bedrijven is te scharen onder categorie 2 en 3 van de VNG-lijst (bedrijven en milieuzonering).

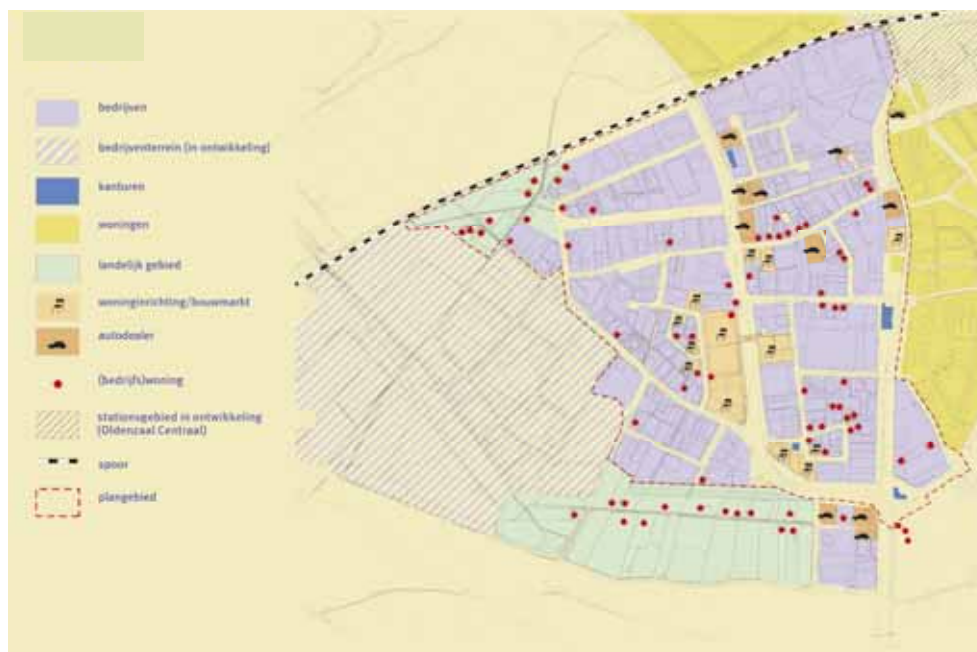
Het grootste deel van de bedrijven is gericht op productie, maar er zijn ook andere bedrijven, zoals meubelzaken/showrooms, autobedrijven en opslagruimten.

Het bedrijventerrein herbergt ten slotte meerdere grootschalige detailhandelsvestigingen.

2.2.2 Detailhandel

De detailhandel in het plangebied is voornamelijk gericht op de woninginrichting. Deze detailhandel heeft een (sub)regionale functie en is grotendeels geclusterd aan de Eektestraat. Het beleid is erop gericht de bestaande concentratie hier te versterken tot een volwaardige woonboulevard.

Daarnaast is er op het bedrijventerrein een aantal bedrijven in de autobranche aanwezig. Deze liggen min of meer geconcentreerd aan het noordelijk deel van de Eektestraat en in het zuidelijk deel nabij de kruising met de Enschedesestraat.



Functies op en rond het bedrijventerrein

2.2.3 Woningen

Verspreid over het bedrijventerrein zijn meerdere bedrijfswoningen aanwezig. Deze bedrijfswoningen zijn van oudsher aanwezig. Aan de rand van het plangebied liggen twee woonclusters. Deze zijn gelegen ter plaatse van de Enschedesestraat en ter plaats van de Visschedijkweg. De woningen aan de Enschedesestraat zijn regulier gebouwde burgerwoningen. De woningen ter plaatse van de Visschedijkweg zijn gerealiseerd (als agrarische woningen) binnen de oorspronkelijke be-

stemming landelijk gebied. Beide clusters worden in dit bestemmingsplan van een woonbestemming voorzien.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

2.2.4 Kantoren

Het bedrijventerrein herbergt nagenoeg geen zelfstandige kantoren. Wel is langs de Enschedesestraat en Eektestraat sinds enige jaren sprake van kantoorontwikkeling.

Aangezien de kantoren bijdragen aan het verbeteren van de overgang tussen woon- en werkgebied wordt de ontwikkeling van de kantoorfunctie langs de Enschedesestraat en de noordzijde van de Eektestraat voorgestaan, een en ander conform de visie "bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel".

2.3 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

2.3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk. In het onderstaande wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de functie 'bedrijventerrein' en de 'overige' functies (agrarisch, groen, wonen, tuin, (rail)verkeer).

2.3.2 Bedrijventerrein

2.3.2.1 zonerings

De zonerings die is in dit bestemmingsplan opgenomen is geënt op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonerings (2009)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst van bedrijven opgenomen die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten.

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee, zoals bijvoorbeeld 'stof' en 'gevaar'). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk.

Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-publicatie is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt.

Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende milieucategorieën met de daarbij behorende afstanden tot gevoelige functies toegestaan:

- minimale afstand 10 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 1;
- minimale afstand 30 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 2;
- minimale afstand 50 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.1;
- minimale afstand 100 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.2;
- minimale afstand 200 m en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 4.1.

De bedrijven en instellingen die binnen deze categorieën zijn toegestaan, zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied en in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding is vastgelegd welke categorieën waar gevestigd mogen worden. De indeling in milieuzones is afgestemd op de huidige zonering en op omliggende burger- en bedrijfswoningen. Dat betekent dat de afstand tot meest nabijgelegen gevoelige functies in de omgeving, maatgevend zijn voor de aard en invloed van op dit bedrijventerrein toe te laten bedrijfstypen.

Voor het bepalen van het startpunt van de meting om de milieuzonering op te zetten geldt de locatie waar een woning is gelegen. Bij de woning geldt het hoofgebouw als uitgangspunt omdat daar de hoofdfunctie wordt 'uitgeoefend'. Een garage of een berging achter in de tuin geldt niet als startpunt voor de meting.

Op deze manier is een voldoende afstand gewaarborgd tussen de bestaande gevoelige bestemmingen en de nieuwe bedrijfsfuncties.

Zoals is gezegd is de zoneringsmethode en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten indicatief. Voor de benodigde extra flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-publicatie deze kent met een naasthogere categorie dan dat bestemd is. Dit kan alleen nadat burgemeester en wethouders toestemming hebben gegeven het plan te wijzigen. Daarnaast mogen er, na afwijking, bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Generiek versus specifiek

Via de zonering krijgt het bedrijventerrein een generieke bestemming met flexibele gebruiksmogelijkheden. Er is een aantal bedrijven die niet passen binnen deze zonering.

Bedrijven die niet binnen de zonering passen, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een categorie 4.1 bedrijf zijn welke zich bevindt in een zone die is bedoeld voor de milieucategorieën 1 en 2.

Het feit dat bovenstaande bedrijven niet conform de zonering het terrein gebruiken is in het algemeen onwenselijk, maar leidt in voorliggende gevallen niet tot ongewenste situaties waar tegen opgetreden moet worden. Deze bedrijven hebben een specifieke bestemming (maatbestemming) gekregen, naast de algemene bedrijventerreinbestemming. Wanneer deze bedrijven verdwijnen mag er alleen een zelfde bedrijf of een bedrijf voor terugkomen welke past in de betreffende toegestane categorie. Zo wordt ervoor gezorgd dat deze bedrijven een positieve bestemming krijgen en dus niet 'wegbestemd' worden. Via de Wet milieubeheer kan het functioneren van deze bedrijven nader vormgegeven worden.

Mogelijkheden

In het voorgaande is ingegaan op de beperkingen die gesteld worden aan de bedrijven. Hierdoor ontstaat wellicht de indruk dat er vooral beperkingen aan de bedrijven opgelegd worden; dit is geenszins het geval. Het is belangrijk te beseffen dat het plangebied een bedrijventerrein is waar de bedrijfsfunctie met nadruk voorop staat.

Bedrijventerreinen zijn vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt van groot belang. Er is daarom voor gekozen om de bedrijven veel mogelijkheden te geven. Deze mogelijkheden bestaan ten eerste uit een flexibele gebruiksregeling. Binnen de kaders van de beschreven zonering zijn alle soorten bedrijvigheid toegestaan zonder verdere procedures vanuit de optiek van het bestemmingsplan. Als bijvoorbeeld een drukkerij vertrekt dan kan bijvoorbeeld een aannemer direct het pand betrekken. Daarnaast wordt er veel bebouwing toegestaan en gelden er weinig regels aan de bebouwing.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) is uitgesloten. Dergelijke bedrijven passen niet bij het karakter van het bedrijventerrein.

2.3.2.2 Detailhandel

Voor het plangebied geldt dat na afwijking bij alle bedrijven detailhandel is toegestaan. De detailhandel moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf.

Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte dat ten dienste staat van de detailhandel deel substantieel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie.

Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het bedrijventerrein. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde volumineuze goederen. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld een tapijtcentrum of een winkel in caravans of keukens. Dergelijke grootschalige detailhandelsactiviteiten passen niet goed op een andere locatie in de gemeente.

In de visie voor het bedrijventerrein is aangegeven dat het streven is om grootschalige detailhandel in de meubelbranche te situeren aan de oostzijde van de Eektestraat ter hoogte van de bestaande concentratie. De bedoeling is om hier een meubelboulevard te creëren. In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande detailhandelsvestigingen in de meubelbranche in deze zone voorzien van de aanduiding 'dhv' (detailhandel volumineus).

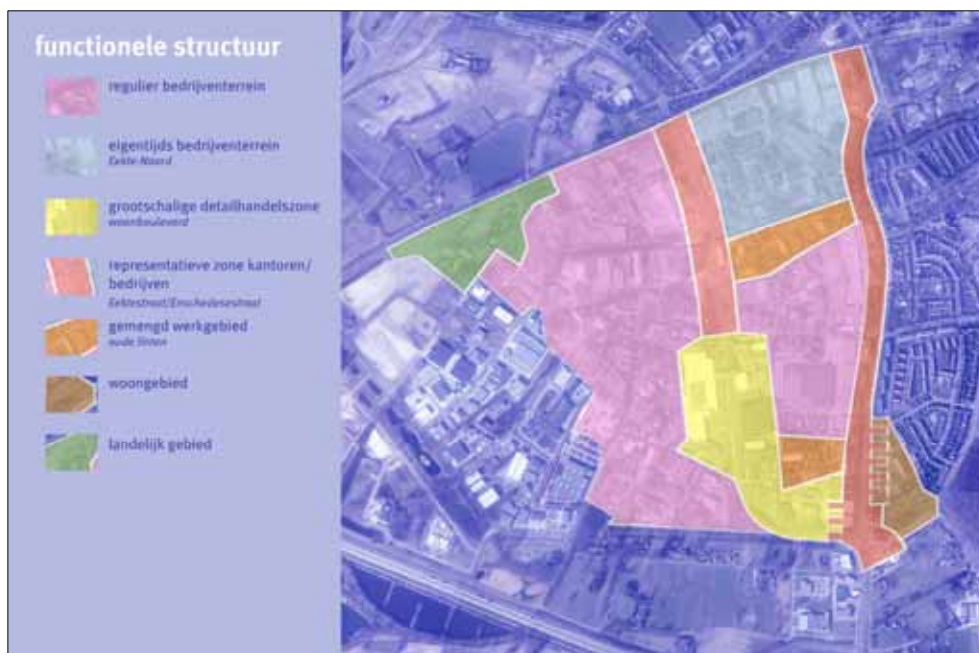
Tevens is een zone opgenomen (Wro-zone ontheffingsgebied 1) waar, na afwijking nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van bouwmarkten, woninginrichting, waaronder meubels, keukens en badkamers is toegestaan. Met het oog op de uitvoering van visie De Eekte-Hazewinkel zijn dergelijke vormen van volumineuze detailhandel na afwijking uitsluitend binnen deze zone toegestaan.

Ten slotte is binnen het gehele bedrijventerrein, na afwijking, volumineuze detailhandel in de vorm van autobedrijven, boten en caravans toegestaan.

Bestaande vestigingen met volumineuze detailhandel die buiten de zone liggen waar volumineuze detailhandel wordt toegestaan, zijn toegestaan en kunnen worden gehandhaafd. Naast de bestaande bouwmarkten en meubelzaken binnen de aanduiding 'dhv' zijn deze vestigingen specifiek aangeduid (bijvoorbeeld 'specifieke vorm van bedrijventerrein – keukencentrum').

2.3.2.3 Kantoren

Uit de visie De Eekte-Hazewinkel volgt dat langs de Eektestraat en de Enschedesestraat de ontwikkeling van kantoren en bedrijven met een meer representatief uiterlijk wordt voorgestaan. Deze zone is op navolgende afbeelding, afkomstig uit de visie, weergegeven. Binnen deze zone zoals aangegeven in de visie hebben bestaande, zelfstandige kantoren de bestemming 'kantoor' gekregen. Voor de overige percelen binnen de zone zijn kantoren toegestaan, waar naast de onderliggende bedrijfsfunctie, tevens de vestiging van nieuwe zelfstandige kantoren is toegestaan. De zone is zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande kavelgrenzen. Overigens is er al sinds enige jaren sprake van kantoorontwikkeling aan de Enschedesestraat. Dit geldt ook voor de kruisingen Eektestraat – Enschedesestraat en Schelmaatstraat – Enschedesestraat.



Streefbeeld functionele structuur

bron: visie bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Aangezien dienstverlening in de vorm van kantoren reeds in het vigerende plan bij recht is toegestaan is hier geen sprake van een nieuwe planologische ontwikkeling. Er is wel sprake van een gewenste concentratie van dergelijke functies in de genoemde zones.

2.3.2.4 Horeca

Horeca is binnen het plangebied uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie bij luchtbrug 1. Hier zijn in de huidige situatie reeds horeca-activiteiten aanwezig, welke in dit plan positief worden bestemd. Ook ter plaatse van de beoogde meubelboulevard worden bepaalde vormen van horeca (zoals ontbijtbuffet, koffie, frisdrank en gebruik van diners tijdens openingstijden) passend geacht. Om die reden is ook in dit gebied winkelondersteunende horeca toegestaan. De begrippen 'horeca' en 'winkelondersteunende horeca' zijn in de begripsbepalingen verklaard. Ten slotte is ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' (voormalige Geldermanfabriek) uitsluitend ter plaatse van de opgenomen aanduiding lichte horeca toegestaan uit de Staat van lichte horeca-activiteiten.

2.3.2.5 Bedrijfswoningen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie.

In dit bestemmingsplan worden daarom uitsluitend bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. De bestaande bedrijfswoningen mogen alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar ze nu staan. Dit is gedaan om te voorkomen dat een bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en zo dicht bij een ander bedrijf komt te liggen.

Aan dat andere bedrijf zouden dan wellicht extra eisen moeten worden gesteld via het spoor van de Wet milieubeheer omdat een bedrijfswoning dichterbij is komen te liggen.

Het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel herbergt van oudsher veel bedrijfswoningen. Met name rondom de Eekboerstraat en de Kleibultweg ten oosten van de Eekboerstraat zijn thans meerdere bedrijfswoningen gelegen.

Uit de visie voor het bedrijventerrein blijkt dat wordt nagestreefd om deze woningen te handhaven en, aansluitend hierop, de rest van de straat aan te vullen met kleinschalige bedrijvigheid met het karakter van een bebouwingslint.

In voorliggend bestemmingsplan is dit bewerkstelligd door voor deze gebieden de bestemming "Bedrijventerrein-Wonen-Werken" (BTWW) op te nemen.

Vanwege de functie en het kleinschalige karakter zijn relatief kleine percelen toegestaan, met een maximale kavelgrootte van 2.500 m². Gezien de combinatie van wonen en werken en tegelijkertijd de min of meer centrale ligging op het bedrijventerrein is in deze zone maximaal bedrijvigheid in categorie 2 toegestaan.

2.3.2.6 Agrarische hinder

In of nabij het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied. Anderzijds worden bestaande agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door dit, grotendeels consoliderende, bestemmingsplan.

2.3.2.7 Bebouwing

Om de bedrijven tegemoet te komen zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing mag overal 12 m hoog zijn. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimte, maar past ook nog bij de schaal van Oldenzaal. Hierop is een tweetal uitzonderingen:

- locaties nabij burgerwoningen; hier is de bestaande hoogte opgenomen;
- om een accent te creëren en/of een entreepartij te markeren is op enkele locaties een hogere bouwhoogte toegestaan. Een en ander vloeit voort uit de visie Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel.

Middels afwijking kan een hoogte worden toegestaan tot maximaal 15 m, mits dit uit oogpunt van luchtverkeersveiligheid aanvaardbaar is. Daarnaast zullen bij de toepassing hiervan de eventuele gevolgen voor het woon- en leefklimaat op mogelijk aangrenzende woonpercelen worden onderzocht.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt op het bouwperceel een ruim bebouwingspercentage. Hierdoor kan de ruimte op het terrein maximaal benut worden. Een hoger bebouwingspercentage is gezien de noodzakelijke bereikbaarheid en veiligheid (denk aan eisen brandweer) niet gewenst. Dit intensieve ruimtegebruik komt tegemoet aan de wens om zuinig om te gaan met de beperkte ruimte die er is.

2.3.3 *Verkeer, groen en water*

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alledag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen.

De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn zeker op meerdere locaties voorkomen. Dit plan voorziet er in dat deze veranderingen mogelijk zijn, doordat een ruime verkeersbestemming is opgenomen, waarbinnen ook groen en water kunnen worden gerealiseerd.

De grotere groene gebieden zijn, met inachtneming van het Groenstructuurplan, wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden dat het groen er blijft en dat daar niet een weg aangelegd zou kunnen worden. Een paadje of recreatief fietspad door het groen is wel weer mogelijk.

De watergangen in het plangebied zijn bestemd tot 'water'. Daarbij is voor de A-watergangen een beschermingszone opgenomen. Daarnaast zijn watergerelateerde functies in meerdere bestemmingen toegestaan, om zo de benodigde retentie mogelijk te maken, zonder dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

2.3.4 Wonen, agrarisch

Naast de bedrijfsfunctie en de openbare ruimte zijn er nog twee functies aanwezig in het plangebied, te weten de woonfunctie en de agrarische functie. Deze functies worden hier kort beschreven.

De woonfunctie voor 'gewone' woningen (burgerwoningen) komt voor in een gebied aan de noordwestzijde van het plangebied, alsmede een wooncluster aan de Enschedesestraat. Het betreft uitsluitend vrijstaande woningen.

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde 'aan huis verbonden beroepen' mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Belangrijk is wel dat het beroep ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het feit dat ze woningen dicht bij het bedrijventerrein zijn gelegen wil niet zeggen dat de burgerwoningen ook zomaar een bedrijf/kantoor mogen worden; daarvoor is een herziening nodig van dit bestemmingsplan.

Een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan na afwijking.

De burgerwoningen zijn, ondanks de nabijheid van het bedrijventerrein, gesitueerd in een landelijke omgeving, waaraan overeenkomstig het huidige gebruik een agrarische bestemming is toegekend. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

3 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie op het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor dit gebied de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan, onder andere met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan “De Eekte-Hazewinkel” is op een aantal plaatsen in nieuwe ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen vloeien voort uit de visie die is opgesteld voor het bedrijventerrein en de ontwikkelingen die de laatste jaren al in gang zijn gezet, zoals ook beschreven in hoofdstuk 2.

Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- 1 gemengd werkgebied rondom Eekboerstraat en Kleibultweg
- 2 perifere detailhandelszone (meubelboulevard);
- 3 herinrichting Stakenbeek;
- 4 herinrichting Eektestraat en Enschedesestraat;
- 5 herontwikkeling Geldermanfabriek.

Gemengd werkgebied rondom Eekboerstraat en Kleibultweg

Rondom de Eekboerstraat en de Kleibultweg, ten oosten van de Eektestraat wordt het streven naar kleinschalige bebouwing bewerkstelligd door het toestaan van kleinere kavels dan elders (maximaal 2.500 m²). Deze ambitie komt voort uit het feit dat het karakter van het gebied reeds kleinschaliger is dan op veel andere gebieden in De Eekte – Hazewinkel. Ook is dit een gebied waar relatief veel bedrijfs-woningen zijn gelegen. Zodoende passen de mogelijkheden die hier worden gegeven goed bij het bestaande karakter van deze zones.

Grootschalige detailhandelzone (meubelboulevard)

Detailhandel in de meubelbranche is reeds geconcentreerd in het gebied aan de zuidzijde van de Eektestraat. In de visie voor het bedrijventerrein is aangegeven dat het streven is om grootschalige detailhandel in de meubelbranche te situeren aan de oostzijde van de Eektestraat ter hoogte van de bestaande concentratie. De ambitie is om hier een meubelboulevard te creëren. Met de toepassing van een afwijking (omgevingsvergunning) kan medewerking worden verleend aan de nieuwvestiging van volumineuze detailhandel in de meubelbranche binnen het op de verbeelding aangegeven gebied.

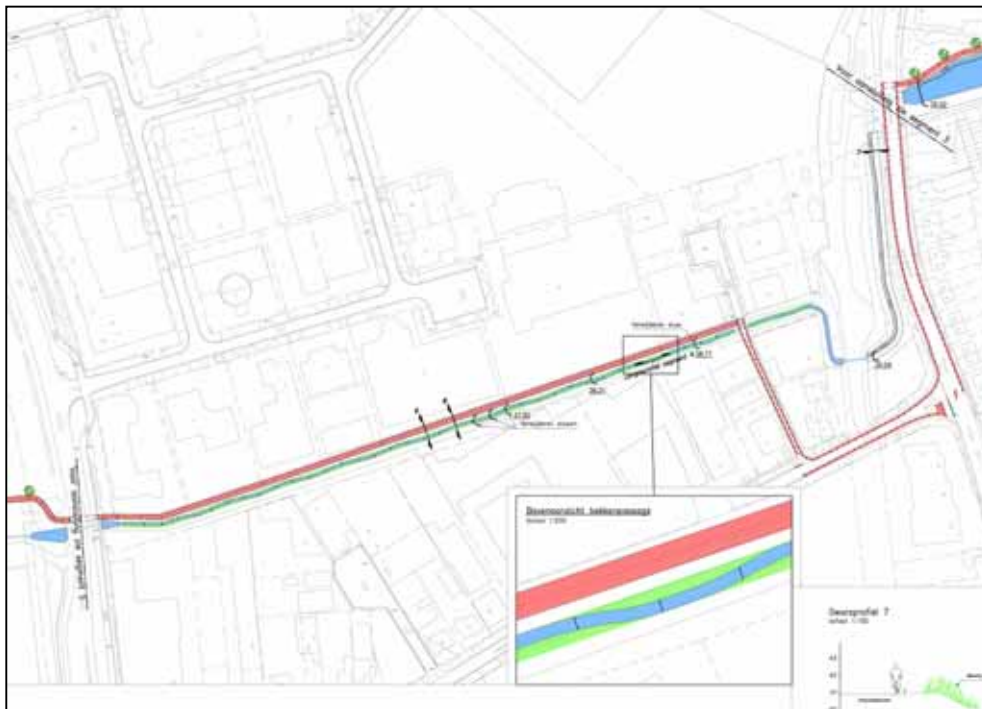
Herinrichting Stakenbeek

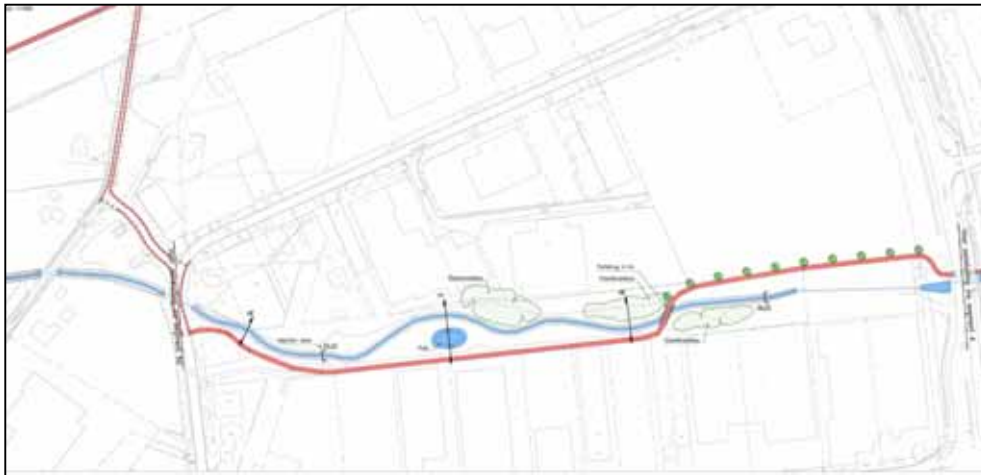
In het kader van het project ‘Rondje Oldenzaal’ heeft de gemeente Oldenzaal een visie en concrete plannen ontwikkeld om de (recreatieve) aantrekkelijkheid van het stedelijk water te vergroten. Hierbij is een traject, bestaande uit 9 segmenten uitgezet die het mogelijk maakt om een ‘rondje langs Oldenzaals stedelijk water’ te lopen. Een onderdeel van het ‘rondje Oldenzaal’ betreft de herinrichting van de Stakenbeek. Het is de bedoeling om de Stakenbeek in de toekomst meer ruimte te geven, waardoor de beek beter beleefbaar wordt gemaakt en samen met het omliggende gebied een verblijfsfunctie krijgt. Er wordt gestreefd naar meer ruimte voor de beek. Deze ruimte kan gecreëerd worden op momenten dat bij bedrijven grenzend aan de beek sloop/nieuwbouw plaatsvindt. De segmenten 4 en 5 maken onderdeel uit van onderhavig plangebied.

Ter plaatse van segment 4 is in de huidige situatie sprake van een 'pijpenlaasje'; de Stakenbeek manifesteert zich hier als een gekanaliseerd en gestuwd lijnelement met een zeer nauw profiel. Ter plaatse van segment 5 is in de huidige situatie sprake van de Stakenbeek opgestuwd als vijverpartij, omzoomd door bomen en struiken met daarachter de bedrijfsbebouwing.

Aan de oostkant van het 'pijpenlaasje' kunnen de beek en het rondje wat meer ruimte krijgen. Hier wordt de beek verbreed en wordt aangesloten op de vormtaal van segment 3 aan de overkant van de Enschedesestraat. Daarbij zal de beleevingswaarde verder toenemen door het creëren van een langzaamverkeersroute langs de Stakenbeek.

In segment 5 is relatief veel ruimte, waardoor voor de beek een meanderende vorm is voorzien, met kleine en grote bochten en met een verschillende breedte. De stuw blijft op de huidige plaats aanwezig. Over de hele lengte van de beek komt een langzaamverkeersroute met halverwege het segment een nieuwe voetgangersbrug. Aan de oostzijde, nabij de Eektestraat is het plan om de beek ook weer bovengronds te laten stromen. Hier is niet veel ruimte beschikbaar waardoor de beek hier smal en recht zal zijn.





Herinrichting Eektestraat en Enschedesestraat

In de visie zijn de volgende ambities ten aanzien van de verkeersstructuur uitgesproken:

- verdubbeling van de rijbaan van de Eektestraat, waarmee de Eektestraat de centrale ontsluitingsstraat van het bedrijventerrein wordt;
- de secundaire wegen krijgen een uniform profiel met aan twee zijden van de weg bomen(rijen) en ruimte voor parkeren;
- over het terrein worden een aantal fietsroutes gepland die aansluiten op bestaande of gewenste fietsroutes in de omgeving.

Deze ontwikkelingen, zoals voorgestaan in de visie De Eekte-Hazewinkel, kunnen plaatsvinden binnen de gegeven verkeersbestemming.

Herontwikkeling van de Geldermanfabriek

In de huidige situatie heeft de bebouwing van de voormalige Geldermanfabriek aan de Enschedesestraat 2 een kantoorbestemming. Met het oog op de toekomst en het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een ruimere bestemming met ruimere gebruiksmogelijkheden gewenst. Om die reden is aan een deel van het perceel de bestemming 'Gemengd' toegekend, waar naast kantoorfuncties ook dienstverlenende functies en bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca in categorie 1' is tevens lichte horeca toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van lichte horeca-activiteiten.

Bovengenoemde ontwikkeling past in de Visie Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel. Het functioneel streefbeeld in de visie spreekt over de ontwikkeling van kantoren en bedrijven met een representatief uiterlijk langs de Eektestraat en de Enschedesestraat. Ook past de ontwikkeling in het 'streefbeeld hoofdstructuur' en het 'streefbeeld groen en water' waarbij respectievelijk wordt gesproken over een representatief beeld aan de Eektestraat en Enschedesestraat door concentratie van nieuwe bebouwing met een representatieve functie (met name showrooms en kantoren) en een nieuwe representatieve groene ruimte in combinatie met de grootschalige representatieve bebouwing.

Ondergrond in bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel

Algemeen

Op 9 juli 2009 is door het Rijk, VNG, IPO en Unie een convenant bodembeleid getekend. Hierin is overeengekomen dat er op rijksniveau en op provinciaal/regionaal niveau een visie op de ondergrond wordt gemaakt, met als doel het beter en efficiënter benutten van de ondergrond.

Op 16 april 2010 is de Rijkvisie op het duurzaam gebruik van de ondergrond verschenen. De provincie Overijssel geeft in haar Omgevingsvisie uit 2009 tevens een visie op de ondergrond. De provincie heeft afspraken gemaakt over de uitvoering van een viertal pilots die zijn gericht op het gebruik en het beschikbaar komen van bodeminformatie. Elke pilot bodeminformatie staat in het teken van het bevorderen van het gebruik van bodeminformatie bij beslissingen over ruimtelijke inrichting, waardoor deze beslissingen duurzaam zijn ten aanzien van de bodem en de ondergrond en het bevorderen van de ontsluiting van die bodeminformatie.

In één van de pilots dient centraal te staan hoe de provinciale visie kan worden doorvertaald/geconcretiseerd naar gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel heeft de gemeente Oldenzaal contact gehad met de provincie Overijssel inzake het doorvertalen van de visie op de ondergrond in een 3d-bestemmingsplan.

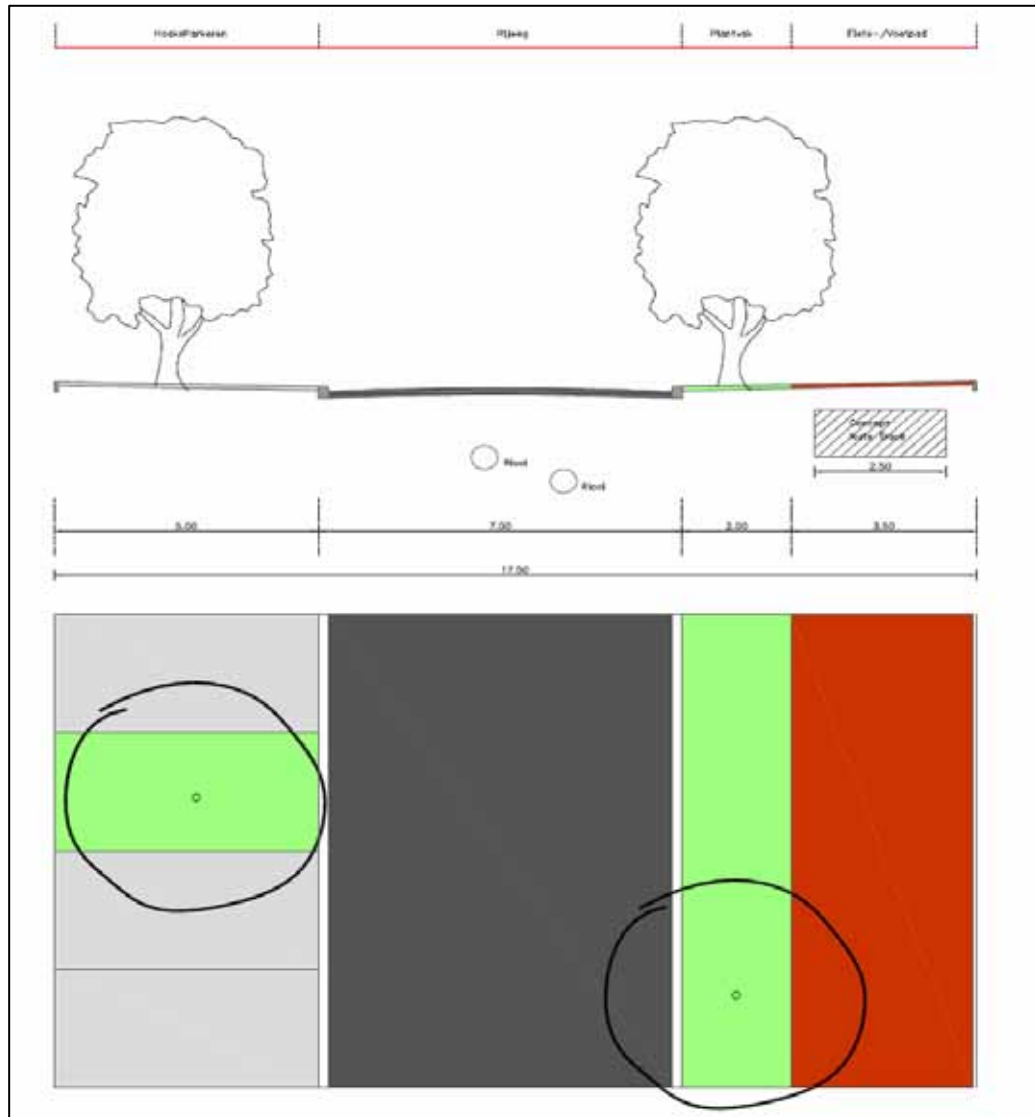
Vanuit enerzijds recentelijk vastgesteld gemeentelijk beleid (Stadsvisie, actualisering bedrijventerreinvisie, waterplan, bodembeleidsplan, milieubeleidsplan e.d.) en anderzijds de provinciale Omgevingsvisie Overijssel en de Visie op de ondergrond, is een analyse gemaakt van de boven- en ondergrondse thema's die binnen de gemeente Oldenzaal spelen en een rol spelen binnen de ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel. Het betreft thema's als: verontreinigingen, kabels en leidingen, waterberging, ondergronds bouwen/parkeren et cetera. Gedurende het traject is gebleken dat meerdere thema's niet konden worden verankerd in dit (voornamelijk consoliderende) bestemmingsplan, aangezien andere (beleids-)documenten en/of informatiesystemen hier beter voor zijn ingericht. Een voorbeeld betreft het weergeven van ondergrondse verontreinigingen. Het betreft hier een dynamisch thema, dat niet geschikt is om op te nemen in een bestemmingsplan met de werkingsduur van 10 jaar. Het bodeminformatiesysteem van de gemeente Oldenzaal, dat op internet te raadplegen is, is hiervoor meer toereikend.

Dit bestemmingsplan

In het gevolgde traject ten aanzien van het 3d-bestemmingsplan zijn de volgende voor dit bestemmingsplan relevante zaken naar voren gekomen:

Wegprofielen

In het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is een aantal wegprofielen ontworpen. Hier is een voorkeursprofiel uit voortgekomen, welke onderstaand is weergegeven.



Voorkeursprofiel bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

bron: Incite projects

Het getoonde profiel betreft nadrukkelijk een wensprofiel, wat het perspectief voor de komende 40 jaar weergeeft. Daar waar mogelijk wordt gestreefd naar dit profiel ter plaatse van de Kleibultweg, Eekboerstraat, Kelvinstraat en eventueel Schelmaatstraat.

Kenmerkend voor het voorkeursprofiel is de scheiding van bomen enerzijds en kabels, leidingen en lichtmasten etc. anderzijds. Vanwege het gewenste en noodzakelijke onderhoud is een scheiding van deze functies de beste garantie voor een duurzame (openbare) ruimte.

Waterberging

Om in de toekomst wateroverlast te voorkomen is een verantwoorde inrichting van onder andere stedelijke gebieden noodzakelijk. Ook het bestaand stedelijk gebied biedt hiervoor mogelijkheden.

In onderhavig plangebied komt oppervlaktewater voor in de vorm van de Stakenbeek. Het profiel van de Stakenbeek is voorzien van de bestemming 'water'.

Ook de naastgelegen bestemming 'Groen' biedt ruimte voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Hetzelfde geldt voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'; de bestemmingen met het grootste ruimtebeslag in het plangebied.

In de omgeving van de Textielstraat wordt in de toekomst mogelijk een wadi gerealiseerd. De ter plaatse aanwezige bestemmingen bieden hiervoor de mogelijkheid.

Voor het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is een afkoppelplan¹ opgesteld. Met afkoppelen van verhard oppervlak worden overstorten op oppervlaktewater voorkomen, wordt wateroverlast door water op straat gereduceerd en wordt de aanvoer van verdund rioolwater aan de RWZI zoveel mogelijk voorkomen. Voor meer informatie over het afkoppelplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3. De maatregelen uit het afkoppelplan kunnen worden gerealiseerd binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Ondergronds bouwen

In onderhavig bestemmingplan zijn de mogelijkheden voor ondergronds bouwen expliciet vastgelegd. Het ondergronds bouwen op een bedrijventerrein is planologisch gezien een gewenste ontwikkeling aangezien dit een intensivering van het grondgebruik inhoudt. Het betreft een duurzame ontwikkeling op het gebied van meervoudig grondgebruik. De ruimtewinst en ruimtelijke kwaliteit die behouden kan blijven zijn een motivatie om te kiezen voor ondergronds bouwen.

De regeling die in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen houdt in dat ondergronds bouwen is toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, met een maximale verticale diepte van 4 m. Direct aansluitend aan de aangegeven bouwvlakken mogen ook in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd.

¹ Geofox-Lexmond BV (2010), Afkoppelplan fase 1. Bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel. Projectnummer: 20092284/ESTA, 8 april 2010.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel 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 in het plan zijn opgenomen.

4.1.2 *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, afwijking van de bouwregels, afwijking van de gebruiksregels en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden 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;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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 artikel 25 (algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag 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, hoogspanningsverbinding, hoofdwatertoevoer en waterloop is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Algemeen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheersgericht bestemmingsplan. Naast de huidige functies blijven ontwikkelingen en veranderingen in meerdere of mindere mate op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

4.2.2 De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijfs-Nutsvoorziening", "Bedrijventerrein", "Bedrijventerrein-Wonen-Werken", "Gemengd", "Groen", "Kantoor", "Recreatie-Volkstuin", "Tuin", "Verkeer", "Verkeer – Railverkeer", "Verkeer- Verblijfsgebied", "Verkeer-Parkeerterrein", "Water" en "Wonen".

Bestemming Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor het agrarisch gebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Hier is sprake van een agrarisch gebruik zonder dat er agrarische bedrijven aanwezig zijn. In de regels is dan ook bepaald dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Bestemming "Bedrijfs-Nutsvoorziening"

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige nutsvoorzieningen in het plangebied. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en met inachtneming van de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

Bestemming Bedrijventerrein

De bestemming "bedrijventerrein" is enerzijds op gericht om het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel de mogelijkheden te bieden waar het voor is bedoeld en anderzijds op het feit dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "staat van bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de regels opgenomen).

Voor de achtergrond van de zonering wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.1. Daar waar de bestaande bedrijvigheid niet in de zonering past, zijn deze bedrijven specifiek aangeduid op de plankaart.

Conform de regels kan worden afgeweken ten behoeve van andere bedrijven, die niet in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn. Via wijziging zijn ook bedrijven mogelijk uit een hogere milieucategorie dan op basis van de verbeelding is toegestaan.

In het gebied met de aanduiding 'detailhandel volumineus' is volumineuze detailhandel in de meubelbranche bij direct recht toegestaan. Het betreft hier bestaande volumineuze detailhandel in de meubelbranche. Bestaande volumineuze detailhandel buiten het gebied met de aanduiding 'detailhandel volumineus' is specifiek aangeduid op de verbeelding (bijvoorbeeld 'specifieke vorm van bedrijventerrein – keukencentrum').

In het gebied met de aanduiding 'Wro zone ontheffingsgebied 1' is, in aansluiting op de bestaande concentratie volumineuze detailhandel in de meubelbranche na afwijking detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van bouwmarkten, woninginrichting, waaronder meubels, keukens en badkamers toegestaan.

Voor zowel ondergeschikte en aan de bedrijfsvoering gerelateerde detailhandel als detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van auto's, boten en caravans is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Met bovengenoemde regeling wordt ingespeeld op de visie voor het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel om rond de zuidoostzijde van de Eektestraat een concentratie van detailhandel in de meubelbranche te behouden en te ontwikkelen en wordt tegelijkertijd voorkomen dat op het bedrijventerrein detailhandel kan ontstaan die plaats dient te vinden binnen de bestaande winkelgebieden in Oldenzaal.

Behalve bedrijfsbebouwing zijn ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande bedrijfswoningen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.

De maximale (goot)hoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage is per bedrijf op de kaart aangegeven.

In het plangebied komt op een tweetal plaatsen een luchtbrug voor, welke bedrijfsgebouwen aan weerszijden van een straat met elkaar verbindt. Aangezien in één van de luchtbruggen detailhandel plaatsvindt (gerelateerd aan één van de bedrijven) en horeca is gevestigd is hiervoor een specifieke regeling opgenomen in de regels. Ook de maximale hoogten en onderdoorgang van de luchtbruggen zijn bepaald. Ten slotte is ook het begrip 'luchtbrug' in de begripsbepalingen opgenomen.

Kantoren zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein als zelfstandige functie in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein, behalve met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid binnen de zone 'Wro zone ontheffingsgebied 2'.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde strook vóór de voorgevel van bebouwing op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' geldt dat de in artikel 5.1.1 genoemde functies zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding niet alleen bedoeld zijn voor een specifiek bedrijf, maar voor het bedrijventerrein als geheel. In die zin is de bestemming Bedrijventerrein per definitie een globale bestemming.

Bestemming Bedrijventerrein-Wonen-Werken

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bestaande woningen die in combinatie met een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten een woon-werkunit vormen. De oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 2.500 m² woon-werkunit bedragen.

Bestemming Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan het terrein van de voormalige Geldermanfabriek. Hier is zowel de kantoorfunctie toegestaan als dienstverlening en bedrijfsmatige activiteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van het bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is voor een deel van de bebouwing de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is, onder voorwaarden, een omzetting van de bestaande functies naar een vergaderaccommodatie, praktijkruimte en onderwijs, alsmede museum, wellness en/of theater.

Bestemming Groen

Structureel groen op het bedrijventerrein heeft de bestemming "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming Kantoor

De binnen het plangebied voorkomende kantorencomplexen hebben deze bestemming gekregen. Wat onder kantoor wordt verstaan is in artikel 1 (begripsbepalingen) nader omschreven.

Bestemming Recreatie-Volkstuin

Deze bestemming is gegeven aan het aanwezige volkstuintencomplex aan de noordzijde van het plangebied. Uitsluitend bouwwerken ten dienst van de bestemming zijn toegestaan. Daarbij geldt onder andere dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd op een volkstuin met een oppervlakte van ten minste 100 m².

Bestemming Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "wonen" en zijn bestemd voor tuin. Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers zijn, mits wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringen, toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen, zoals erf- en terreinafscheidingen, zijn toegestaan.

Bestemming Verkeer, Verkeer-Parkeerterrein, Verkeer – Railverkeer, Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de wegen in het plangebied is de bestemming "Verkeer" toegekend. De spoorlijn heeft de bestemming "Verkeer – Railverkeer" gekregen. Aan een bestaand parkeerterrein aan de westzijde van de Eektestraat is de bestemming "Verkeer-Parkeerterrein" toegekend.

Tot slot is er aan de gronden bedoeld voor de verblijfsfunctie de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gekregen.

Binnen de bestemmingen "Verkeer-Parkeerterrein" en "Verkeer-Railverkeer" zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is hier mogelijk.

De bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer-Verblijfsgebied” laten gebouwen toe ten dienste van de bestemming en/of nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

Kleine, niet structurele grasveldjes en beplantingsstroken zijn ook in deze bestemmingen opgenomen. Dit is gedaan om een flexibele inrichting van de openbare gebieden mogelijk te maken.

Bestemming Water

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding, alsmede de overige grotere wateroppervlakten, zijn bestemd tot “water”. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming Wonen

De bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd tot “Wonen”. Het betreft uitsluitend de bestaande woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak mogen worden gerealiseerd.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij direct recht toegestaan, terwijl aan huis gebonden bedrijven na afwijking mogelijk worden gemaakt. Beide begrippen worden in de begripsbepalingen verklaard.

4.2.3 De dubbelbestemmingen

Naast de ‘gewone’ bestemmingen zijn binnen het plan vier dubbelbestemmingen opgenomen: “Leiding – Gas”, “Leiding-Hoogspanningsverbinding”, “Leiding - Water”, “Waarde - Archeologie” en “Waterstaat - Waterlopen”.

Dubbelbestemmingen ‘vallen’ over ‘onderliggende’ (primaire) bestemmingen en regelen heel specifieke ruimtelijke belangen.

In de regels betreffende de dubbelbestemmingen “Leiding – Gas”, “Leiding - Hoogspanningsverbinding” en “Leiding – Water” is een regeling opgenomen met betrekking tot de in het plangebied voorkomende (hoofd)gasleidingen, respectievelijk hoogspanningsverbindingen en (hoofd)waterleidingen.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” wijst die gronden aan die mede bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden.

De dubbelbestemming “Waterstaat - Waterlopen” regelt de bescherming en het beheer van de watergang de Stakenbeek. De zone is, met inachtneming van de Keur van het waterschap, gesteld op vier meter vanaf de insteek.

Bouwen ten behoeve van de voor deze gronden geldende ‘onderliggende’ bestemmingen, is uitsluitend toegestaan na afwijking, waarbij aangetoond moet worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

5 Haalbaarheid van het plan

5.1 Beleid

5.1.1 *Provinciaal beleid*

5.1.1.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2009

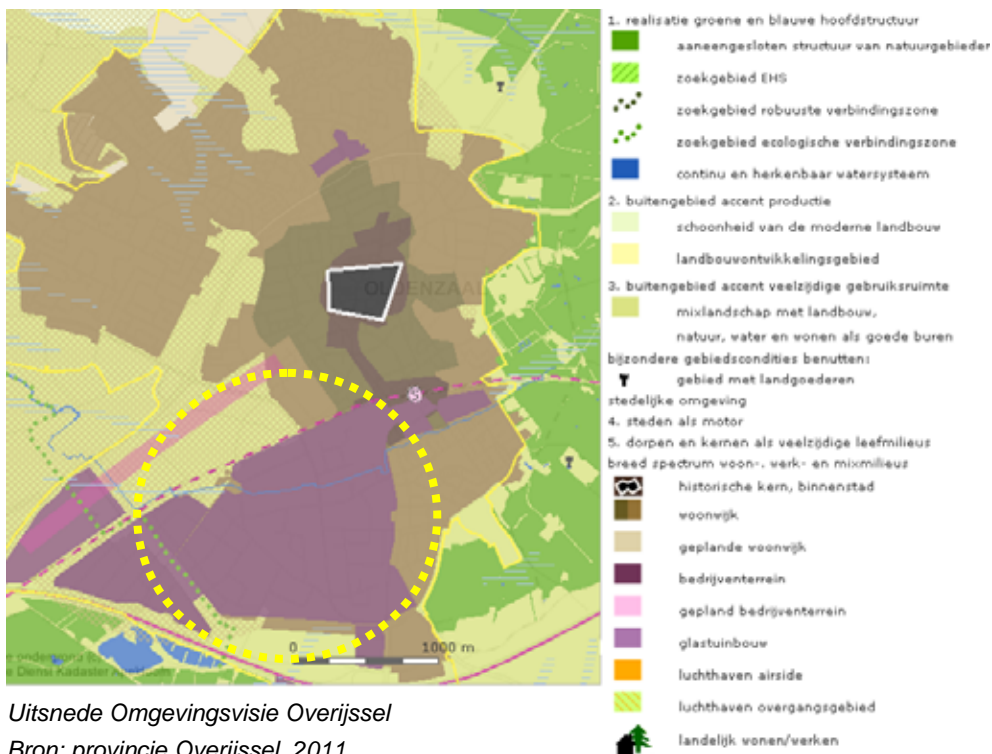
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven.



Uitsnede Omgevingsvisie Overijssel

Bron: provincie Overijssel, 2011

Het plangebied is daarbij gelegen in de stedelijke omgeving en is daarbij aangegeuid als zijnde 'bedrijventerrein'. Deze gebieden omvatten bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hier is ruimte voor herstructurering van bestaande mono-functionele werkmilieus. Oldenzaal is overigens gelegen binnen de Netwerkstad Twente.

Werkgelegenheid

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers wordt bepaald door een mix van in elkaar grijpende factoren, zoals een goed woningaanbod, een aantrekkelijk landschap, goede culturele en recreatieve voorzieningen, voldoende en goed opgeleid personeel, een goede bereikbaarheid, aanwezigheid van relevante kennisinstellingen en andere bedrijven en niet in de laatste plaats geschikte vestigingslocaties. Hierdoor biedt de provincie voldoende en goede ruimte aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid in Overijssel, ook voor transport, logistiek en zwaardere industrie. De provincie heeft als doel dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Werklocaties moeten fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie. Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de nu geldende inzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrain.

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering.

Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door (kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen. Herstructurering is vaak zo complex dat voor elk terrein door maatwerk creatieve oplossingen moeten worden gevonden.

Voorzieningen/detailhandel

De beschikbaarheid van voorzieningen is een belangrijke vestigingsfactor. In dorpen en kernen gaat het om basisvoorzieningen en in de stedelijke netwerken om (grootstedelijke) voorzieningen met (boven)regionale uitstraling, als (inter-)nationale treinverbindingen, winkelcentra, zorg, sportaccommodaties, culturele voorzieningen als goede bibliotheken, bioscopen, musea, theaters met goede programmering, poppodia, festivals en hoogwaardige voorzieningen als dans, opera en orkesten, et cetera.

Het provinciaal belang zit in de betekenis van voorzieningenniveaus voor het vestigingsklimaat van mensen en bedrijven. De uitvoering vindt onder regie van gemeenten plaats. In aanvulling op het basisinstrumentarium van de SER-ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat grootschalige en perifere detailhandel buiten bestaande 'stedelijke omgeving' niet kan plaatsvinden. Kortom, geen weidewinkels die de basisvoorzieningen in dorp of binnenstad uithollen.

De detailhandel is een belangrijke motor van de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. Dankzij de investeringen van de detailhandel in aantrekkelijke winkelomgevingen en in cultuurhistorisch waardevolle centra geldt dat ook voor de onroerendgoedsector en de toeristisch-recreatieve sector. Daarom wordt de winkelfunctie in de binnensteden ondersteund. Dit bewerkstelligd de provincie door in de Omgevingsverordening beperkingen op te leggen aan detailhandel buiten de kernen.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

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.

Gekeken naar het aspect bedrijventerreinen, dient de ontwikkeling in lijn te zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en door Gedeputeerde Staten aangemerkt als zijnde ontwikkelingskader voor vestiging en uitbreiding van bedrijven. Ten aanzien van detailhandel is met name beleid ten aanzien van volumineuze detailhandel relevant. Dit zijn winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken. De provinciale verordening stelt dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop vormen locaties voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

5.1.1.2 Toets provinciaal beleid

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is in de Omgevingsvisie aangegeven als bestaand bedrijventerrein. Hiermee staat de locatie van het bedrijventerrein alsmede de omvang niet ter discussie. De provincie stimuleert herstructurering. Herstructurering, waarbij ruimte kan worden geboden in een combinatie met transformatie en uitbreiding, is maatwerk. Voor elk terrein afzonderlijk moeten creatieve oplossingen worden gevonden.

Met oog op de SER-ladder dient echter wel te worden aangetoond dat de ontwikkelingen en ruimte die onderhavig bestemmingsplan biedt, ook daadwerkelijk worden gedragen door de markt. In paragraaf 5.1.2 wordt nader ingegaan op de bedrijventerreinvisie van de gemeente Oldenzaal en de keuze waarom volumineuze detailhandel rondom de Eektestraat wordt gepositioneerd.

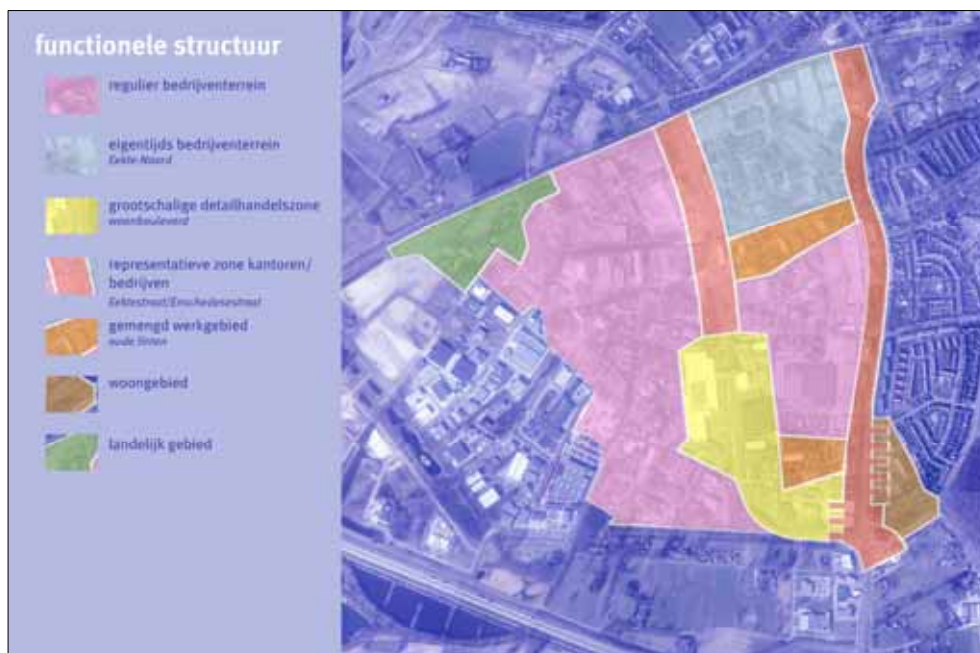
5.1.2 **Gemeentelijk beleid**

5.1.2.1 Visie bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Ter voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan is in 2004 door SAB de visie 'bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel' opgesteld. In de visie wordt aandacht besteed aan de gewenste toekomstige ruimtelijke en functionele structuur op het bedrijventerrein. Daarnaast is de na te streven beeldkwaliteit in beeld gebracht. Het streefbeeld is in de visie opgedeeld in een viertal thema's: functionele structuur, hoofdstructuur, verkeersstructuur en groen- en waterstructuur.

Ten aanzien van de functionele structuur worden meerdere ontwikkelingen nagestreefd, onder andere:

- langs de Eektestraat en de Enschedesestraat ontwikkeling van kantoren en bedrijven met een representatief uiterlijk;
- nieuwe grootschalige detailhandel in de meubelbranche wordt gesitueerd aan de oostzijde van de Eektestraat ter hoogte van de bestaande concentratie;
- rondom de Eekboerstraat en de Kleibultweg, ten oosten van de Eektestraat, liggen nu meerdere bedrijfswoningen. Het streven is om deze woningen te handhaven en, aansluitend hierop, de rest van de straat aan te vullen met kleinschalige bedrijvigheid met het karakter van een bebouwingslint (traditionele uitstraling).



Streefbeeld functionele structuur bron: visie bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel, 2004

Wat betreft de hoofdstructuur worden in de visie onder andere de volgende doelstellingen genoemd:

- de Eektestraat en de Enschedesestraat krijgen een representatief beeld door nieuwe bebouwing met een representatieve functie hierlangs te concentreren (met name showrooms en kantoren);
- op de koppen van de Enschedesestraat en de Eektestraat komen (hoogte)accenten zodat de entrees aan de zuidzijde van Oldenzaal meer herkenbaar worden en deze plekken meer allure krijgen;
- de Stakenbeek heeft de potentie om het beeld op het bedrijventerrein aanzienlijk te verbeteren en tevens een extra verblijfsgebied te vormen.

Voor de verkeersstructuur worden onder meer de volgende maatregelen voorgesteld:

- verdubbeling van de rijbaan van de Eektestraat, waarmee de Eektestraat de centrale ontsluitingsstraat van het bedrijventerrein wordt;
- de secundaire wegen krijgen een uniform profiel met aan twee zijden van de weg bomen(rijen) en ruimte voor parkeren;
- over het terrein wordt een aantal fietsroutes gepland die aansluiten op bestaande of gewenste fietsroutes in de omgeving.

Ten aanzien van het groen is het uitgangspunt het handhaven en versterken van een landelijke (westzijde), respectievelijk stedelijke (oostzijde) groenzone. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het zoveel mogelijk handhaven van bestaande bomenrijen en het aanvullen van eventuele gaten.

Voor het water worden, met inachtneming van het Waterplan Oldenzaal, onder meer de volgende maatregelen voorgestaan:

- meer ruimte voor de Stakenbeek met een natuurlijkere inrichting;
- meer ruimte voor retentie, ook ondergronds.



Streefbeeld groen en water

bron: visie bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel, 2004

5.1.2.2 Detailhandelsstructuurvisie Oldenzaal

In 2005 is een detailhandelsstructuurvisie Oldenzaal opgesteld. Naast het feit dat nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel leiden tot nieuwe initiatieven, dient de detailhandelsstructuurvisie opgesteld te worden zodat planologisch-juridische procedures getoetst kunnen worden aan ruimtelijk detailhandelsbeleid. Hierbij is specifieke aandacht besteedt aan de binnenstad van Oldenzaal en de perifere detailhandelslocatie aan de Eeksestraat.

Oldenzaal heeft een heldere en hiërarchische aanbodstructuur. Aan de top van de piramide staat het centrum, met een gecombineerde functie voor dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen. Op wijkniveau zijn enkele kleine centra voor dagelijkse boodschappen. In de periferie is een gericht bezocht winkelaanbod, met als belangrijkste cluster het thematische woonwinkelcentrum rond de Eektestraat. De gemeente ziet geen aanleiding deze hoofdstructuur ingrijpend te wijzigen. Wel staan de kleinste centra aan de basis van de piramide onder druk. Daarnaast zijn keuzes noodzakelijk ten aanzien van grootschalige (perifere) detailhandel. Voor de toekomstige ruimtelijk-economische structuur wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- optimaliseren van het centrum van Oldenzaal door een combinatie van verschillende typen winkelfuncties, met de nadruk op recreatief winkelen;
- het bieden van een compleet en aantrekkelijk pakket dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving (woonwijken);
- versterking van het thematische winkelgebied rond het thema wonen.

Ten aanzien van het thema wonen beschikt Oldenzaal met Van Gils Woonpromenade (circa 20.000 m² verkoop vloeroppervlak (vvo)) over een sterk, vanuit één concept ontwikkeld, woonthemacentrum. Deze regionale publiekstrekker vormt de basis voor een breder aanbod binnen dit thema. De Eektestraat kan gezien worden als (aanzet tot) een samenhangende woonboulevard met een omvang circa 30.000 m² vvo.

Het is op voorhand niet aan te geven hoe groot het aanbod woninginrichting binnen Oldenzaal zou moeten of kunnen zijn. De functie kan worden afgebouwd tot lokaal, maar ook uitgroeien tot (boven)regionaal voor Twente en omgeving. Rekening houdend met ontwikkelingen in Enschede en Hengelo en de functie van deze beide steden, ligt het niet voor de hand het aanbod in Oldenzaal in één keer sterk te vergroten. Wel is het gewenst marktinitiatieven van bestaande en nieuwe aanbieders te faciliteren.

Voorwaarde voor het functioneren van een thematisch winkelgebied is een goede onderlinge samenhang en een voldoende grote basis (indicatie: minimaal 20.000 m² vvo). Met de Woonpromenade Van Gils wordt hieraan goed voldaan. Het is gewenst nieuwe ontwikkelingen binnen dit thema hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten. Zodoende kan geprobeerd worden meer samenhang te creëren met elders aan en rond de Eektestraat gelegen aanbieders.

Als locatie voor de verdere ontwikkeling van de woonboulevard van Oldenzaal komt de Eektestraat zelf als eerste in aanmerking. Deze doorgaande weg vormt een goede zichtlocatie en sluit direct aan op de rijksweg A1 (Oldenzaal Zuid).

5.1.2.3 Evaluatie detailhandelsbeleid 2009

Op verzoek van de gemeenteraad is de detailhandelsvisie in 2009 (DTNP, 16 juli 2009) geëvalueerd. Uit deze evaluatie werd duidelijk dat de uitgangspunten die in 2002 voor perifere detailhandel zijn vastgesteld, voor een groot deel gerealiseerd zijn. De woonboulevard is verder versterkt. Er heeft schaalvergroting plaatsgevonden en het aanbod is uitgebreid. Daarnaast heeft groei van de PDV-branches veelal plaatsgevonden op bedrijventerrein De Eekte, nabij de woonboulevard. In het algemeen is ingezet op beperking van het winkelaanbod in de periferie, om de positie van de bestaande winkelgebieden te behouden. Het verspreid gelegen aanbod is tussen 2002 en 2008 zelfs iets afgenomen. Het beleid uit 2002 voor perifere detailhandel is succesvol gebleken en kan ook voortgezet worden. Dat betekent dat het uitgangspunt blijft dat winkels thuishoren in winkelgebieden. Om daarvan af te wijken is een gemotiveerde (ruimtelijk relevante) reden nodig. De structuur als geheel is gebaat bij clustering van winkels, hetgeen per saldo leidt tot een ruimer aanbod aan voorzieningen.

Een uitzondering kan worden gemaakt volumineuze detailhandel (auto's, boten, caravans, tenten, bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair). Concentratie van aanbod in woninginrichting op of aansluitend aan de woonboulevard is gewenst. Daarnaast is zoveel mogelijk concentratie van overige PDV-branches op bedrijventerrein De Eekte, nabij de woonboulevard, gewenst. Hierdoor blijven publieksvoorzieningen geclusterd, wordt herontwikkeling van oude locaties gestimuleerd en verrommeling van overige (perifere) locaties tegengegaan.

Conclusie uit de evaluatie is dat het perifere detailhandelsbeleid kan worden voortgezet; dat betekent geen reguliere detailhandel buiten bestaande winkelgebieden en traditionele PDV-branches zoveel mogelijk geclusterd op het bedrijventerrein.

5.1.2.4 Nota economie Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal wil optimale randvoorwaarden creëren die het voor het bedrijfsleven aantrekkelijk maakt zich in Oldenzaal te vestigen.

Ook het bieden van (ruimtelijke) groeimogelijkheden en het zich laten thuisvoelen van ondernemers in de Oldenzaalse setting is één van de redenen om de 'Nota economie Oldenzaal' op te stellen.

De relatief grote belangstelling van ondernemers naar bedrijfsterrein wijst er op dat de stad een goed vestigingsklimaat heeft. Dit klimaat wordt in hoofdzaak bepaald door voldoende bedrijfsterrein en een goede bereikbaarheid van de bedrijfsterrinen en de stad Oldenzaal. Daarnaast zijn factoren als werkgelegenheid en onderwijs, dienstverlening en het woon- en leefklimaat van belang voor een aantrekkelijk ondernemersklimaat van de stad Oldenzaal.

Ook pakt de gemeente de revitalisatie van het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel op. Hierbij wordt gestreefd naar intensivering en duurzaam ruimtegebruik. Intensief ruimtegebruik ziet de gemeente Oldenzaal als het stapelen, schakelen en realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen.

5.1.2.5 Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

- Oldenzaal, binnenstad met sfeer;
- bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
- Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
- Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
- verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
- Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

5.1.2.6 Herontwikkelingsplan De Eekte Hazewinkel, Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal heeft in 2010 de herontwikkelingsvisie voor bedrijventerrein De Eekte - Hazewinkel vastgesteld. De gemeente wil de komende jaren stevig inzetten op het verbeteren van De Eekte - Hazewinkel, zodat een concurrerend bedrijventerrein blijft bestaan dat voldoet aan de wensen van deze tijd. Het ontwikkelingsplan richt zich op een aantal onderdelen, om de huidige en potentiële kwaliteit van het bedrijventerrein optimaal te benutten.

Op basis van de karakterisering van het bedrijventerrein, de gevestigde ondernemers, vigerend beleid en reeds uitgevoerde onderzoeken en studies is een visie voor de komende 10 jaar opgesteld. Deze visie is verder uitgewerkt in concrete projecten.

De visie op de ontwikkeling van De Eekte – Hazewinkel typeert zich aan de hand van twee termen: diversiteit en flexibiliteit.

Het bedrijventerrein herbergt een grote diversiteit aan bedrijven. Dit is een kwaliteit die behouden dient te worden. Het gevolg hiervan is dat er in het plangebied plaats moet zijn voor allerlei typen bedrijven en zodoende voor een diversiteit aan bedrijfsgebouwen. Dit heeft diversiteit in gebruik, grootte en uitstraling van de bedrijfsbebouwing tot gevolg. Zodoende is flexibiliteit in de inrichting en gebruik van de openbare ruimte gewenst.

Ook de eisen die bedrijven stellen aan de vestigingslocatie zijn door deze diversiteit van gebruikers zeer uiteenlopend. De ontwikkelingsvisie heeft dan ook een flexibel karakter. Maatregelen ter verbetering van het bedrijventerrein dienen dan ook zo flexibel te zijn dat voor ieder wat wils is en blijft.

De visie die door SAB in 2004 is opgesteld, staat nog steeds overeind. De visie is een leidraad voor herontwikkeling van bedrijventerrein De Eekte – Hazewinkel.

Op basis van de lange termijnvisie zijn een aantal concrete acties en projecten uitgezet om tot de lange termijnvisie te komen. Enkele acties en projecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant of worden niet geregeld binnen dit bestemmingsplan. In andere projecten voorziet dit bestemmingsplan wel.

5.1.2.7 Bedrijventerreinvisie Oldenzaal

In de provinciale omgevingsvisie en de omgevingsverordening ligt de focus op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Oldenzaal heeft met de 'bedrijventerreinvisie' in 2010 deze beleidslijn verder uitgewerkt. De Nota economie en de Stadsvisie 2025 hebben als input gediend voor deze visie.

De gemeente Oldenzaal heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van circa 275 hectare bruto. Dit zijn 181 hectare netto. Deze terreinen zijn hoofdzakelijk in de kern Oldenzaal gesitueerd.

De bedrijventerreinen in Oldenzaal kenmerken zich door een dichte bebouwingsgraad. Daardoor is de ruimtewinst die op deze terreinen door middel van herstructurering kan worden behaald beperkt. De herstructureringsopgave is dan ook meer kwalitatief dan kwantitatief van aard. De totale ruimtewinst wordt zodoende geschat op circa 2 hectare. Daarnaast wordt het huidige beleid van stapeling van kantoren op bedrijfsfuncties verder voortgezet en wordt nadruk gelegd op een effectieve invulling en verdeling van de beschikbare parkeerruimte.

De laatste vijf jaar is er circa 31 hectare bedrijventerrein uitgegeven, wat neer komt op circa 6 hectare bedrijventerrein per jaar. Het jaar 2008 blijft hierin achterwege, wegens gebrek aan direct uit te geven terrein. De uitgifte van deze terreinen was hoofdzakelijk aan lokale ondernemers.

Ruimtebehoefte

Op basis van de bedrijfslocatiemonitor (BLM) is de totale ruimtebehoefte bepaald voor de gemeente Oldenzaal. Hierbij is de BLM-prognose voor de provincie Overijssel en de Corop-regio Twente doorvertaald naar de gemeente Oldenzaal. Op basis van de BLM zal in de gemeente Oldenzaal in 2020 de behoefte circa 49 hectare zijn. Daarnaast zal in deze periode een vervangingsvraag van circa 8 hectare zijn en zal er door de gunstige ligging van Oldenzaal aan de A1 een bovenregionale vraag van circa 2,5 – 5 hectare zijn. Dit is in totaal een behoefte van circa 59,5 – 62 hectare. Wanneer hier de ruimtewinst af wordt gehaald die door herstructurering wordt bewerkstelligd, zal de totale ruimtebehoefte in Oldenzaal in 2020 circa 57,5 – 60 hectare bedragen.

Aanbod

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen is op de lange termijn circa 63 hectare. Hiervan is echter 2,6 hectare direct uitgeefbaar, de overige plannen zijn harde plannen (circa 21 hectare) of zachte plannen (circa 39 hectare).

Gelet op het langjarige uitgiftegemiddelde van circa 5 hectare bedrijventerrein per jaar, is er een tekort aan direct uitgeefbaar bedrijventerrein.

Herstructurering

Voor het plangebied De Eekte – Hazewinkel ligt een herstructureringsopgave. Deze is in totaal circa 88 hectare. Er wordt geconstateerd dat bepaalde delen van het terrein een kwaliteitsimpuls nodig hebben, zoals de gebieden rondom de Enschedestraat en de Eektestraat. Ook dient de riolering binnen een tiental jaren vervangen te worden en wordt begonnen met het zogenaamde afkoppelen. Ook de huidige infrastructuur moet worden verbeterd. De aanpak van deze aspecten op bedrijventerrein De Eekte – Hazewinkel is een goede gelegenheid om ook met de revitalisering van het terrein te starten.

5.1.2.8 GVVP Oldenzaal 2004 (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door de kern gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden. Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente de verkeersveiligheid wil verbeteren, de leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken wil vergroten, maar ook de bereikbaarheid van economische centra in Oldenzaal wil waarborgen en binnen de mogelijkheden een redelijke verkeersafwikkeling bieden.

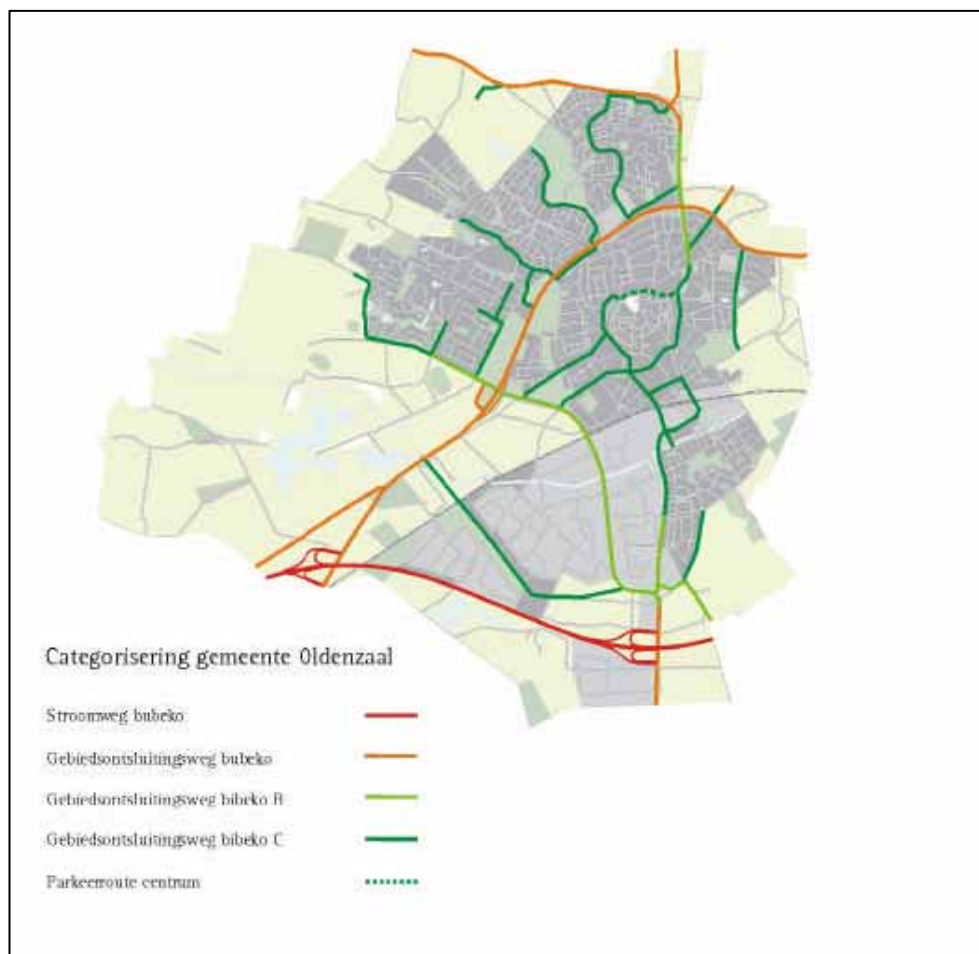
De voor het plangebied relevante punten uit het GVVP zijn:

- (doorgaand) verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is);
- de gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken;
- het gebruik van de auto wordt niet tegengegaan, maar ook niet bevorderd. De relatief beperkte capaciteit van het wegennet in de kern van Oldenzaal wordt hierbij niet gezien als 'zwakte', maar vanuit het oogpunt van garanderen van

- leefbaarheid en verkeersveiligheid vooral als 'sterkte', waarvan verkeersdeelnemers in 'optimale harmonie' gebruik maken;
- er moet een constante optimale afstemming blijven plaatsvinden tussen het totale verkeers- en vervoersysteem en het economisch functioneren van specifieke (werk)gebieden, waaronder de binnenstad (bijvoorbeeld het aanleggen van centrale parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen en/of de mogelijke bevoorradiging van winkels vanuit een distributiedepot);
 - het bevorderen van gebruik van het openbaar vervoer. Hiertoe wordt gestreefd naar een optimaal buslijnennet voor de ontsluiting van alle wijken en goede verbindingen met de omliggende plaatsen en dan vooral de steden van de netwerkstad;
 - De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt ten opzichte van (toenevend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

De gemeente Oldenzaal heeft haar wegennet gecategoriseerd (en in 1999 bestuurlijk vastgesteld) conform een duurzaam veilige inrichting. Hierdoor is op hoofdlijnen al een indeling ontstaan in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, die voorwaarden schept voor zowel het stimuleren van fietsen en lopen voor de korte afstanden als voor het beteugelen van de 'niet-essentiële' automobiliteit.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Wegencategorisering Oldenzaal

bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

De hoofdstructuur in Oldenzaal (binnen de bebouwde kom), wordt gevormd door de zogenaamde gebiedsontsluitingswegen type B en type C. Beide typen wegen hebben een 50 km/uur-regime en zijn voorzien van fietsvoorzieningen. Het belangrijkste verschil tussen type B en type C is gelegen in de mate van belang die de weg heeft in de externe ontsluiting van Oldenzaal. Het verschil komt bijvoorbeeld tot uiting in het toepassen van vrijliggende fietsvoorzieningen dan wel fietsstroken. Op erftoegangswegen (30 km/h) zijn in principe geen fietsvoorzieningen noodzakelijk / gewenst.

Buiten de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied zijn de Eektestraat en de Enschedesestraat aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen vormen een belangrijke verbinding tussen de binnenstad ten noorden van het plangebied en de A1 ten zuiden van het plangebied.

5.1.2.9 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.

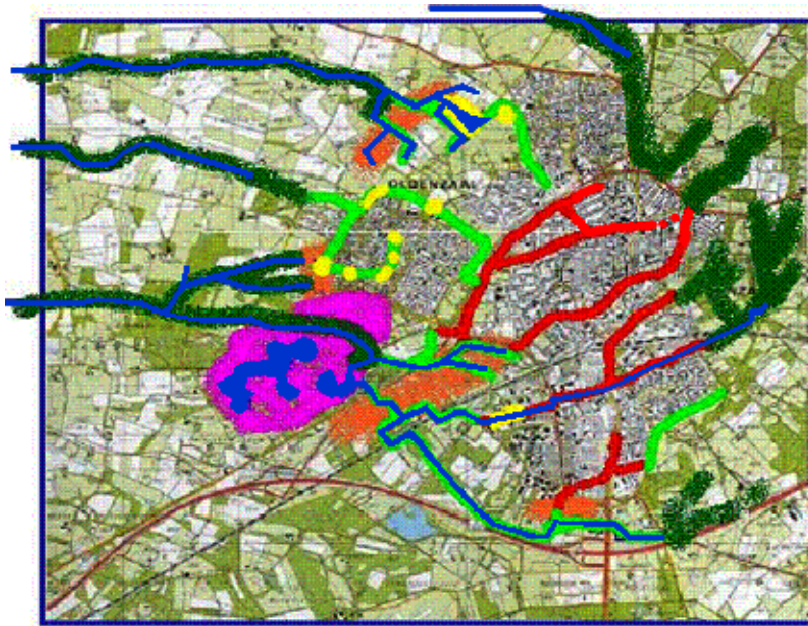
De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- 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.

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;
- nadruk op recreatie.



Eindbeeld gemeentelijk waterplan

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. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan hierdoor 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).

5.1.2.10 Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied "bedrijventerreinen".

Goed ontsloten door Hengelosestraat, Eektestraat en Enschedesestraat liggen de meeste bedrijventerreinen van Oldenzaal, waaronder Eekte – Hazewinkel, ten zuiden van de kern tussen de spoorlijn en de A1. Langs de Bentheimergraven en de Essenlaan zijn nog enkele kleine bedrijventerreinen.

Hoewel de grotere bedrijventerreinen naast elkaar gesitueerd zijn, hebben ze conform hun periode van ontstaan een eigen identiteit. Het oudste bedrijventerrein (Parallelstraat) ligt in het oosten, dicht bij het station en het centrum, de jongere zijn aan de snelweg gelegen.

Karakteristiek voor alle bedrijventerreinen is de doelmatige, rechtlijnige verkaveling met een duidelijke rooilijn. Bestaande groenelementen, zoals houtwallen, zijn bewust in de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Aan beide zijden van de weg zijn oorspronkelijk groenstroken gepland. Deze zijn deels vervangen door parkeerplaatsen. Parkeren geschiedt meest op eigen terrein. Erfafscheidingen bestaan uit groen of hekken, afhankelijk van de aard van het bedrijf. De bedrijfsgebouwen hebben een functionele, duidelijke en eenvoudige uitstraling. De massa van de gebouwen is wisselend. De meeste panden bestaan uit twee bouwlagen, veelal met plat dak. Gevelbeplating bedekt grotendeels de wanden van de bedrijfsruimten. Er is veel variatie in materiaal, kwaliteit van het materiaal en kleurgebruik. Er is diversiteit in verschijningsvorm van de bedrijfspanden en de situering ten opzichte van de weg.

Ten oosten van de Kleibultweg worden de bedrijfspanden afgewisseld met woningen. Deze bezitten een eenvoudige, rechthoekige plattegrond, met gevels van gebakken klinkers in aardkleuren en een zadeldak. Soms staan ze in grote tuinen.

5.1.2.11 Toets gemeentelijk beleid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden voor het bedrijventerrein De Eekte – Hazewinkel. Naast het consoliderende karakter worden ook enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bovendien biedt dit plan, waar nodig, de juridisch-planologische kaders waarbinnen de revitalisering van het bedrijventerrein kan plaatsvinden. Zo speelt dit bestemmingsplan in op de concentratie van kantoren langs de Enschedesestraat - Eektestraat, het mogelijk maken van een woonboulevard rondom de Eektestraat, het faciliteren van een gemengd werkgebied, het opwaarderen van de openbare ruimte en het ruimte bieden voor de herinrichting van de Statenbeek. Zodoende voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste kaders voor de kwaliteitsslag die in De Eekte – Hazewinkel gerealiseerd dient te worden.

Door juridisch-planologische kaders te bieden dat deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden wordt ook meer ruimte geboden aan direct uitgeefbaar terrein, wat op de korte termijn in de gemeente Oldenzaal schaars is.

Daarnaast is in de detailhandelsstructuurvisie de ambitie uitgesproken de locatie aan de Eektestraat te profileren als een thematisch winkelgebied rond het thema wonen. Deze visie en de keuzes die hierin zijn gemaakt ten aanzien van het positioneren van volumineuze detailhandel met het thema wooninrichting nabij de Eektestraat vormt de verantwoording die de provincie noodzakelijk acht om volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein toe te staan. Het bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologische kaders; middels het toepassen van een afwijking kan nieuwe perifere detailhandel in de meubelbranche binnen de zone rondom de Eektestraat worden toegelaten.

Ten aanzien van de wateropgave past de beoogde afkoppeling van het riool naar een gescheiden stelsel en de ruimte die aan de Statenbeek wordt gegeven binnen de kaders van het gemeentelijke Waterplan. De verbetering van de wegen en de openbare ruimte komt naast de gehele uitstraling van het plangebied, ook de functie van gebiedsontsluitingsweg van de Eektestraat en Enschedesestraat ten goede en met name de algehele, kwalitatieve verbetering van het bedrijventerrein.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Geluid - wegverkeerslawaai

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

In verband met de herinrichting van de Eektestraat is door SAB een akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij één woning (Eektestraat 29) er sprake is van reconstructie in de zin van de Wgh. Ten opzichte van de huidige geluidsbelasting neemt de geluidsbelasting met bijna 2,5 dB toe in 2022. De hoogste geluidbelasting bij deze woning bedraagt 61 dB.

Voor deze woning kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het beleid van de gemeente ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. Aangezien de gemeente de bereidheid heeft uitgesproken om deze woning en ondergrond te verwerven tegen (minnelijke) onteigening is besloten om voor deze woning geen hogere grenswaarde vast te stellen.

Gesteld kan worden dat het aspect 'geluid-wegverkeerslawaai' geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

5.2.1.2 Geluid - industrielawaai

Het bedrijventerrein De Eekte – Hazewinkel is geen een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat deze gronden geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Ten aanzien van bedrijven- en milieuzonering wordt in paragraaf 5.2.3 nader ingegaan op de aanwezigheid van bedrijvigheid in het plangebied en hoe dit zich verhoudt tot de omgeving.

Op basis van de Wet milieubeheer wordt op basis van vergunningverlening getoetst op het aspect geluid van het concrete bedrijf.

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

² SAB (2011), Akoestisch onderzoek bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel. Projectnummer: 60959.01. 18 mei 2011.

5.2.1.3 Geluid - luchtvaartlawaai

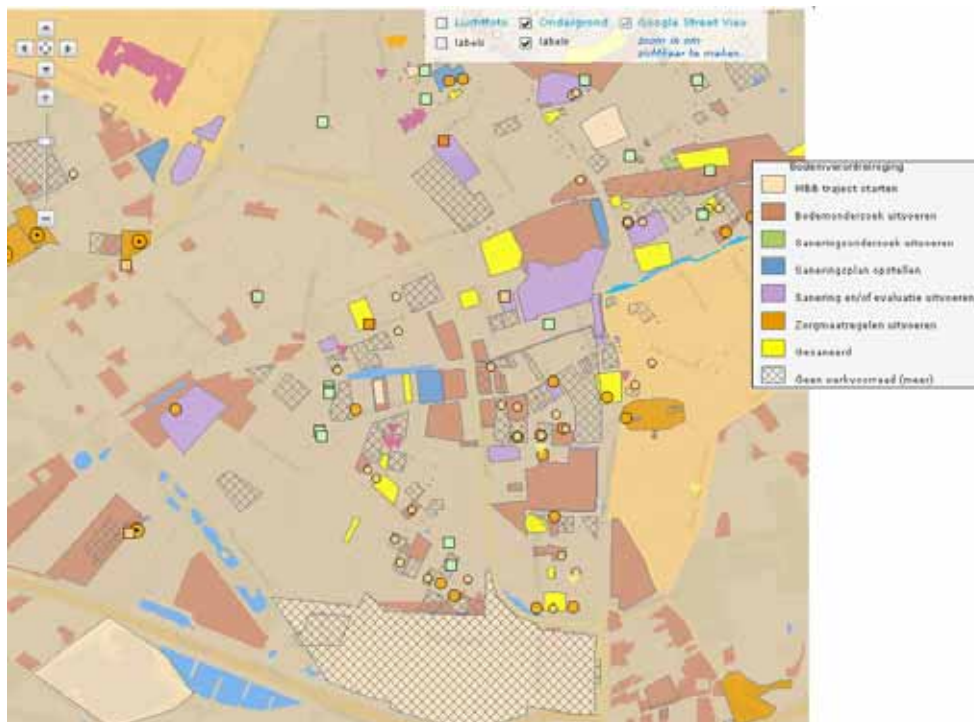
Ten zuidwesten van het plangebied ligt het vliegveld Twente. Het vliegveld heeft een geluidscontour van 8 km² en een buffer van 10,6 km². Deze contour valt gedeeltelijk binnen het plangebied. Binnen de geluidscontour mogen geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden gerealiseerd. Een uitzondering geldt voor bestaand geluidsgevoelige functies die worden gemoderniseerd of vervangen door andere. De geluidscontour is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt overwegend de bestaande situatie vastgelegd en/of er is sprake van ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een langdurig verblijf van personen of een risicovolle activiteit voor de bodem. De in het plangebied voorkomende functies zijn reeds gerealiseerd.

Bij eventuele ontwikkelingen welke binnen de kaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt vanuit de bouwverordening binnen de vergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.



Uitsnede provinciale bodematlas

bron: provincie Overijssel, 2011

Uit de geraadpleegde informatie van de provinciale bodematlas blijkt dat er diverse terreinen binnen het plangebied in het verleden zijn gesaneerd (gele gebieden). Ook staan er enkele saneringswerkzaamheden in het plangebied gepland (paarse gebieden).

Overigens zijn binnen het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend.

5.2.3 Bedrijvigheid/zonering

In voorliggend bestemmingsplan worden qua nieuwbouw geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor ten aanzien van de bedrijvigheid/zonering slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven, die gezien hun categorie, te dicht bij woningen zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Kortom, de bestaande situatie kan voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden.

In onderhavig plangebied is overal bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, aangezien de woningen die direct grenzen aan het bedrijventerrein in een gemengd gebied zijn gelegen. Daar waar het plangebied niet grenst aan hindergevoelige functies, is bedrijvigheid tot met milieucategorie 4.1 toegestaan.

Via de Wet milieubeheer worden normen gesteld ten aanzien van hinder op gevoelige functies. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. In paragraaf 2.3.2.1 is uitgebreid beschreven wat de achtergrond is van de opgenomen zonering in dit plan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan maakt bij direct recht één ontwikkeling mogelijk die mogelijk van invloed is op de luchtkwaliteit, te weten de herinrichting van de Eektestraat en Enschedesestraat.

In juni 2011 is ten behoeve van deze ontwikkeling een onderzoek luchtkwaliteit³ uitgevoerd.

³ Windmill (2011), Onderzoek luchtkwaliteit herinrichting Eektestraat. Rapportnummer: 2011.008.00-1, 1 juni 2011.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, eerste lid, onder a), ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit kan worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden.

Gezien de blootstellingconcentraties, onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van de ontwikkeling.

Hiermee vormt de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Het onderzoek luchtkwaliteit is opgenomen in de bijlage.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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 (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. 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 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. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico 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. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij 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 ontwrichting, 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. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13).

De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.2.5.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en valt binnen het invloedsgebied van meerdere inrichtingen en transportroutes met gevaarlijke stoffen. Voor deze risicobronnen zijn berekeningen van het plaatsgebonden risico en groepsrisico nodig. Het betreft de volgende transportroutes en inrichtingen:

- Bevoorradingsroute naar LPG-tankstation Belderink;
- Spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim;
- Hogedruk aardgasleiding van de Gasunie;
- LPG-tankstation Belderink;
- PGS-15 inrichting Vecom/Eurochemie.

Hiertoe is door Adviesgroep AVIV BV een onderzoek externe veiligheid⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Weg
<p><i>Plaatsgebonden risico:</i> De berekeningen leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$/jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen beperkingen voor het bestemmingsplan.</p>
<p><i>Groepsrisico:</i> De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico meer dan 100 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.</p>
Spoor
<p><i>Plaatsgebonden risico:</i> Het plaatsgebonden risico is berekend voor de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim. De berekeningen voor het gerealiseerde transport 2009, de marktverwachting voor 2020 en volgens het ontwerp Basisnet Spoor leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$/jr. Hiermee wordt voldaan aan de huidige normen van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen beperkingen voor het bestemmingsplan.</p>
<p><i>Groepsrisico:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Ter hoogte van het plangebied wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden in de berekeningen voor de marktverwachting voor 2020;– In de huidige bebouwingssituatie is door het gerealiseerde vervoer in 2009 het groepsrisico 0,43 keer de oriëntatiewaarde;– In de huidige bebouwingssituatie is door het toekomstige vervoer volgens de marktverwachting 2020 het groepsrisico 3,83 keer de oriëntatiewaarde;– In de huidige bebouwingssituatie is door het toekomstige vervoer volgens het ontwerp Basisnet Spoor het groepsrisico 0,03 keer de oriëntatiewaarde.
<p><i>Plasbrandaandachtsgebied (PAG)</i> In de voortgangsbrief over het ontwerp Basisnet Spoor is de spoorlijn Hengelo-Bad Bentheim aangemerkt als 'zwarte' spoorlijn. Dit betekent dat hierover significante hoeveelheden van het vervoer van gevaarlijke stoffen mogen worden verwacht. Voor dergelijke spoorlijnen wordt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld ter breedte van 30 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het onderzoeksgebied ligt buiten het PAG.</p>
Aardgasleiding

⁴ Adviesgroep AVIV BV (2011), Externe veiligheid bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel te Oldenzaal. Project: 111945, 24 juni 2011.

<p><i>Plaatsgebonden risico:</i></p> <p>Ter hoogte van het plangebied wordt geen plaatsgebonden risicocontour berekend voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.</p>
<p><i>Groepsrisico:</i></p> <p>De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. In de situatie conform het bestemmingsplan is het groepsrisico meer dan 300 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.</p>
<p>LPG-tankstation Belderink</p>
<p><i>Plaatsgebonden risico:</i></p> <p>Binnen de plaatsgebonden risicocontouren liggen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risicocontour vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel.</p>
<p><i>Groepsrisico:</i></p> <p>Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde, bij zowel bevoorrading overdag als 's avonds. Het maximum aantal slachtoffers bij bevoorrading overdag is circa 250 en bij bevoorrading 's avonds circa 100. De hoogte van het groepsrisico wordt zowel bepaald door de ondergrondse tank, als door het lossen van de tankauto.</p>
<p>Vecom</p>
<p><i>Plaatsgebonden risico:</i></p> <p>Binnen de plaatsgebonden risicocontour liggen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Eekte-Hazewinkel.</p>
<p><i>Groepsrisico:</i></p> <p>Gelet op de persoonsdichtheid binnen het invloedsgebied is het niet aannemelijk dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Naar verwachting zal het groepsrisico niet toenemen door het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan.</p>

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan ter plaatse van de voormalige Geldermanfabriek (Enschedesestraat 2) ter plaatse van de betreffende aanduiding lichte horeca is toegestaan is door Adviesgroep AVIV een navullende notitie⁵ opgesteld waarin de invloed van deze horecavestiging op het groepsrisico wordt gepresenteerd. Hieruit volgt dat het groepsrisico nog steeds (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde blijft. De aanvullende notitie is opgenomen in de bijlage.

5.2.5.3 Gemeentelijke verantwoording groepsrisico

In het of nabij het plangebied liggen een aantal risicobronnen. Die risicobronnen kunnen bij een calamiteit een effect hebben binnen het plangebied. Het gaat om de volgende hierbij om de volgende risicobronnen:

- LPG tankstation Belderink Eekboerstraat 50, alsmede de bevoorradersroute
- Vecom/Eurochemie aan de Textielstraat 13
- De spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim
- De hogedruk aardgastransportleiding

⁵ Adviesgroep AVIV BV (2012), Notitie groepsrisico spoortransport ter hoogte van RTC-terrein gemeente Oldenzaal. Project: 111945, 27 januari 2012

Met betrekking tot de externe veiligheid is door het adviesbureau AVIV een rapport opgesteld waarin de voornoemde risicobronnen aan de orde komen. Tevens heeft de Brandweer veiligheidsregio Twente een advies in deze uitgebracht. Voorts is met betrekking tot Vecom/Eurochemie door Mil-Tech milieuadviesering geadviseerd aangaande de relatie externe veiligheid versus ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van het plaatsgebonden en het groeprisico met betrekking tot die risicobronnen.

LPG station Belderink

Binnen de veiligheidszone van 45 m liggen enkele beperkt kwetsbare objecten in de vorm van bedrijfswoningen. De veiligheidszone van 45 m is gerelateerd aan een lpg-doorzet van 1000m³. Er zal echter op korte termijn voor het bedrijf een nieuwe milieuvergunning worden opgesteld gebaseerd op een doorzet van 500m³. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) staat onder artikel 9, lid 2a voor bestaande situaties met een doorzet van 500 m³ afstandsnormen aangegeven van 25m ten opzichte van het vulpunt en tank en van 15 m ten opzichte van de afleverzuil. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning ligt in de huidige situatie op circa 27 m afstand van het vulpunt. Daarmee achten wij de situatie aanvaardbaar.

Beheersmaatregelen

De aanwezigen rond het tankstation zijn over het algemeen zelfredzaam aangezien het bedrijven betreft. Voor ontvluchting zijn voldoende wegen van de bron af beschikbaar. Daarmee zijn voldoende randvoorwaarden aanwezig voor een snelle ontvluchting.

Opkomst brandweer

Uit testen blijkt dat een BLEVE van een tank –afhankelijk van de vullingsgraad en inhoud- in 10 tot 25 minuten na het ontstaan van de aanstralende brand kan plaatsvinden. Er is derhalve zeer beperkte tijd voor bestrijding beschikbaar. Een snelle opkomsttijd van de brandweer en snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging. De bereikbaarheid voor de brandweer is voldoende gewaarborgd.

Bluswatervoorziening

Voor het voldoende koelen van een (gemiddelde) aangestraalde tank wordt uitgegaan van een benodigde capaciteit van 2.000 liter water per minuut (ca. 10 liter water per minuut per m² tankoppervlak voor koeling). In de directe nabijheid van het vulpunt zijn brandkranen aanwezig. In het rampbestrijdingsplan van het LPG tankstation zijn deze aangegeven. Secundaire bluswatervoorzieningen (de Stakenbeek op ca. 500 meter en de vijver aan de Eektestraat op ca. 800 m) zijn ook beschikbaar. De capaciteit van de brandkranen is niet optimaal. In het rampbestrijdingsplan is hier rekening mee gehouden. Zowel de primaire als de secundaire bluswatervoorzieningen zijn aangegeven.

Planvorming

Voor het LPG tankstation zijn een actuele bereikbaarheidskaart en rampbestrijdingsplan beschikbaar.

Vecom/Eurochemie

Binnen de invloedssfeer van het bedrijf is een praktijkschool gelegen. In relatie tot de ruimtelijke ordening worden in het bestemmingsplan een aantal maatregelen getroffen gebaseerd op het rapport van Mil-Tech. Tevens worden in het kader van de milieuvergunning een aantal maatregelen getroffen.

Ten aanzien van De Basis wordt gesteld dat een algemene onderwijs niet thuis hoort op een bedrijventerrein. De activiteiten die hier echter worden uitgevoerd zijn echter wel activiteiten die thuis horen op een bedrijventerrein. Door het nemen van een aantal maatregelen is er wel sprake van ruimtelijke inpasbare situatie.

In het bestemmingsplan zijn de navolgende maatregelen opgenomen:

- Binnen de 20 m zone worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen toegestaan
- Binnen het invloedsgebied van 90 m zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- Op het terrein achter de achtergevel van De Basis is geen schoolfunctie toegestaan.
- De basis is specifiek aangeduid als onderwijsvoorziening.

Beheersmaatregelen

Het bedrijf heeft twee opslagen.

Voor opslagvoorziening B2 zijn bronmaatregelen getroffen en deze zijn geborgd in de vergunning, waardoor de kans op brand dusdanig klein is dat aanvullende maatregelen niet realistisch zijn.

Opslagvoorziening 0.1 is voorzien van een automatische sprinklerinstallatie. Ondanks deze installatie bestaat de kans op een uitlaande brand, al is deze kans klein.

De bereikbaarheid van het bedrijf is met een ontsluitingsweg niet optimaal. In geval van een calamiteit bestaat de kans dat het gebied niet bovenwinds te benaderen is.

Bluswatervoorziening

Ten aanzien van de bluswatervoorziening wordt door Brandweer Oldenzaal aangegeven dat diverse brandkranen in de omgeving van Vecom gesitueerd zijn.

Desgewenst kan aanvullend een tankwagen (watercapaciteit 14 m³) als buffer worden ingezet. Secundaire watervoorziening ontbreekt zodat bij een calamiteit direct dient te worden overgegaan op tertiaire watervoorziening. Dit dient in de planvorming geborgd te worden. Brandweer Oldenzaal geeft aan dat gelet op de constructie van de opslag in combinatie met de eerste inzet mag worden verondersteld dat de gewenste bluswatercapaciteit binnen 60 minuten is gewaarborgd. Brandweer Oldenzaal geeft aan dat in noodgevallen Vecom via een ander terrein te benaderen is. Hiervoor zullen twee hekken geforceerd moeten worden. Van belang is dat voor het betreffende object de bereikbaarheidskaart actueel is en dat er een ontruimingsplan voor Vecom is waarbij ook de buurbedrijven in zijn meegenomen.

Zelfredzaamheid

Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zichzelf zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is een belangrijke voorwaarde voor de beperking van slachtoffers. De aanwezigen op het plangebied zullen over het algemeen voldoende zelfredzaam zijn. De dekking van het sirenenetwerk is voldoende.

Een complicerende factor bij Vecom is de aanwezigheid van minder zelfredzame personen in twee objecten die dicht bij Vecom zijn gelegen. In overleg met de gebruikers dient hiervoor een ontruimingsplan te worden opgesteld.

Spoorlijn Hengelo – Bad Bentheim.

De spoorlijn is de noordelijke grens van het plangebied. Binnen het plangebied is in principe conserverend van aard. In de noordoosthoek van het plangebied ter plaatse van de Spoorstraat worden enkele kantoren ontwikkelt deels in bestaande bebouwing en deels nieuwbouw e.e.a. op basis van het bestaande planologische regiem. In de groepsrisico berekening is met deze aantallen rekening gehouden evenals met de woonontwikkeling van het oostelijk en buiten het plangebied gelegen ontwikkelingsgebied Stationspark Oldenzaal Centraal.

De bebouwingsgrens ter plaatse van de spoorlijn is afgestemd op de bestaande bebouwing. Binnen de 30 m plasbrandzone worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden.

Op basis van de vervoerde stoffen kan worden uitgegaan van de volgende calamiteiten:

- Plasbrand als gevolg van transport van brandbare vloeistoffen(bijv. benzine)
- Koude/warme BLEVE als gevolg van transport van brandbare gassen (bijv. LPG)
- Emissie van een toxische wolk als gevolg van transport van e vloeistoffen en gassen (bijv.ammoniak).

Maatgevend scenario

Gelet op de frequentie van vervoer houden wij voornamelijk rekening met een plasbrand en een BLEVE. Een toxisch incident kan ondanks de lagere frequenties van vervoer toch voorkomen, waarbij de effecten (afhankelijk van o.a. de weersomstandigheden en windrichting) zich over het gehele plangebied kunnen uitstrekken. De effecten van een plasbrand reiken deels over het plangebied. Gelet op de mogelijke effecten en de hoeveelheid transport is een BLEVE-scenario voor ons leidend bij de beoordeling.

Bron- en beheersmaatregelen

De mogelijkheden van de gemeente om bronmaatregelen te treffen bij het spoorvervoer zijn zeer beperkt. De kaders daarvoor worden op landelijk niveau door ministeries bepaald. In dat kader heeft de minister van Verkeer en Waterstaat opdracht gegeven tot de ontwikkeling van een zogenaamd basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen, onder andere voor het spoorvervoer. Binnen dit basisnet spoor wordt gekeken naar bronmaatregelen. Door deze maatregelen zal het groepsrisico dalen. Eén van de voorgenomen maatregelen is het warme-BLEVE-vrij samenstellen van de treinen, waarbij tussen wagons met brandbare vloeistoffen en wagons met brandbare gassen een afstand van 18 meter wordt aangehouden. De kans op het worst-case BLEVE-scenario neemt daardoor af. Ons is onbekend in hoeverre de maatregel daadwerkelijk voor het voorkomen van een warme BLEVE kan zorgen. Wel is bekend dat deze maatregel de hoogte van het groepsrisico aanzienlijk laat dalen.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een plasbrandzone van 30m. Bestaande bebouwing binnen de zone is bestemd. Binnen de 30m zone worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden.

Zelfredzaamheid

Het bevorderen van zelfredzaamheid kan het aantal slachtoffers bij een incident verlagen. Bij zelfredzaamheid kan gedacht worden aan vluchtwegen (op objectniveau de richting van de uitgangen en op bestemmingsplanniveau de capaciteit van de wegen van de risicobron af), alarmering/voorlichting en het type aanwezigen in de omgeving van het spoor. Verminderd zelfredzame personen kunnen zichzelf niet redden bij een incident en moeten daardoor zoveel mogelijk bij risicobronnen weg worden gehouden. Op basis van het bestemmingsplan zullen in het plangebied voornamelijk zelfredzame personen aanwezig zijn.

Hogedruk aardgastransportleiding

In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt ter plaatse van de Kleibultweg een hogedruk aardgastransportleiding. In het bestemmingsplan ter weerszijden van de leiding een 4m brede belemmeringenstrook opgenomen. Binnen die strook mag in principe niet worden gebouwd tevens mogen zich hier geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er bijzonderheden zijn met betrekking tot het plaatsgebonden en groepsrisico.

Beheersmaatregelen

Directe bronbestrijding van het incident door de brandweer is niet mogelijk vanwege de aanhoudende toevoer van aardgas (of andere brandstof) uit het kapotte leidingdeel. De brandweer richt zich daarom primair op het redden van mens en dier, ontruimen van het gebied en het bestrijden van secundaire branden. De brandweer moet daarbij echter rekening houden met de warmtestraling en kan daardoor slechts op grote afstand van het incident opereren. De Gasunie zal zich richten op de bronbestrijding bij de gasleiding, maar een medewerker van de Gasunie zal niet direct na het incident beschikbaar zijn.

De effecten van een incident doen zich onmiddellijk voor of binnen zeer korte tijd, waardoor de brandweer per definitie niet op tijd aanwezig kan zijn om directe slachtoffers te voorkomen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft onzes inziens alleen nut voor het bestrijden van secundaire branden als gevolg van de fakkelbrand, maar niet voor het bestrijden van de fakkel zelf.

Op basis van deze punten is reductie van de kans op een incident het meest voor de hand liggend. Omdat de buisleidingen al zo zijn aangelegd dat de situatie voldoet aan de wet- en regelgeving zijn aanvullende maatregelen niet realistisch.

Restrisico

Reeds in de huidige situatie is het mogelijk dat er zich een incident voordoet bij één van de risicobronnen. In een bebouwde omgeving leidt een incident met gevaarlijke stoffen tot een groot aantal slachtoffers. De capaciteit van de hulpverleningsdiensten schiet in die gevallen tekort, omdat deze capaciteit grotendeels gebaseerd is op de dagdagelijkse basiszorg. Voor grote rampen moeten de hulpdiensten gebruik maken van bijstand uit andere regio's. Bijstand is echter pas na langere tijd beschikbaar.

Conform Maatrap en Operationele Prestaties Twente (2002) bereiden de hulpdiensten zich voor op maatscenario V (van ramptype 4 'ongeval met brandbare/explosieve stof in open lucht').

Dit komt overeen met een BLEVE-scenario bij een LPG-tankstation in bebouwd gebied. Rond Vecom en het spoor is sprake van bebouwd gebied.

De capaciteit van de hulpdiensten zal bij een incident niet direct toereikend zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat vooral op het gebied van geneeskundige hulpverlening nog tekorten in de benodigde capaciteit voor dit scenario worden geconstateerd. Dit 'restrisico' dient zichtbaar deel uit te maken van de verantwoording van het groepsrisico door de gemeente.

De situatie bij de aardgastransportleiding voldoet aan de geldende grenswaarden van het plaatsgebonden risico en de richtwaarden voor het groepsrisico. Desondanks is het ook hier mogelijk dat er zich een incident met de buisleiding voordoet, ook al is de kans erg klein. Doordat het effect zich onmiddellijk of binnen korte tijd zal voordoen is het niet te voorkomen dat er dodelijke en gewonde slachtoffers vallen. De hulpdiensten zullen niet op tijd arriveren om dit te voorkomen en ook voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zichzelf zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is (te) weinig tijd beschikbaar. Bovendien kunnen de hulpdiensten enkel tot grote afstand van de incidentlocatie naderen, vanwege de sterke warmtestraling. In de objecten binnen de effectgebieden kunnen daardoor slachtoffers vallen.

Conclusie

De actualisatie van het bestemmingsplan Eekte - Hazewinkel leidt niet tot een toename van het aantal aanwezigen in het plangebied. Maatregelen aan de bron dragen bij aan een verlaging van de risico's, maar liggen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en door buisleidingen niet binnen de verantwoordelijkheid van de gemeente. Op landelijk niveau worden binnen de kaders van het basisnet weg en spoor bronmaatregelen getroffen die de kans op een incident laten afnemen. Voor de twee risicovolle bedrijven zijn dusdanige bronmaatregelen getroffen dat wij aanvullingen hierop niet noodzakelijk achten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Het onderzoek externe veiligheid is opgenomen in de bijlage.

5.3 Water

5.3.1 *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 vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties. 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.

5.3.2 *Beleid gemeente Oldenzaal*

Voor het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel is een afkoppelplan⁶ opgesteld.

Aanleiding hiervoor is de opgave van de gemeente om:

- uiterlijk eind 2010, 10 hectare af te koppelen op het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel;
- eind 2011, 10 hectare af te koppelen op het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel;
- in de daarop volgende jaren een zo hoog mogelijk percentage verhard oppervlak af te koppelen (circa 80%, 37 hectare), waarbij rekening wordt gehouden met de kosteneffectiviteit.

De gemeentelijke opgave komt voort uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het waterplan van de gemeente Oldenzaal. Hierbij dient te worden voldaan aan de basisinspanning (afkoppelen minimaal 20% bestaand verhard oppervlak op industrieterrein De Eekte).

Het afkoppelplan heeft betrekking op fase 1. Hierin is een beperkt deel van het bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel opgenomen. In het afkoppelplan is een globale inrichting gemaakt waarin op hoofdlijnen de mogelijkheden ten aanzien van de wijze van afkoppeling zijn geschetst. In de navolgende tabel is een samenvatting van de oppervlakken opgenomen:

Globale inrichting systeem afkoppeling op hoofdlijnen		
<i>Globale inrichting systeem</i>	<i>Oppervlakte (m²)</i>	<i>Aantal percelen</i>
Niet afkoppelen	3.161	3
Rechtstreeks en bovenstrooms op Stakenbeek	5.757	9
Rechtstreeks op perceelsloot Eektestraat	28.849	18
Rechtstreeks via perceelsloten bovenstrooms op Stakenbeek	88.479	9
Centrale ringleiding vanaf verzamelput Schelmaatstraat	4.050	2
Centrale ringleiding vanaf verzamelputten Jaartveldstraat/Nijverheidsstraat	55.356	7
Via centrale ringleiding Eekboerstraat, benedenstrooms op Stakenbeek	67.850	41
Via centrale ringleiding Textielstraat, benedenstrooms op Stakenbeek	24.076	12
Totaal	277.578	101

Bron: Geofox-Lexmond

5.3.3 *Situatie plangebied*

De komende 10 jaar zullen in het plangebied enkele riolen vervangen moeten worden, waarbij wordt ingezet op een gescheiden stelsel. Dit zijn activiteiten die kunnen plaatsvinden binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

⁶ Geofox-Lexmond BV (2010), Afkoppelplan fase 1. Bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel. Projectnummer: 20092284/ESTA, 8 april 2010.

Deze ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding en komt de waterhuishouding op de lange termijn enkel ten goede. Ook staat dit bestemmingsplan deze activiteit niet in de weg. De uitvoerbaarheid is wat dat betreft gewaarborgd. Het bestaande bergbezinkbassin in het plangebied blijft behouden en heeft een passende bestemming.

Daarnaast is het de bedoeling om de Stakenbeek in de toekomst meer ruimte te geven, in verband met de wateropgave bij de afkoppeling van het plangebied en het beleefbaar maken van de beek.

Het water van de Statenbeek zal, evenals overig open water in de vorm van vijvers of watergangen, zijn voorzien van een waterbestemming. Overigens is de functie 'water' toegestaan in meerdere bestemmingen, zoals Groen, Verkeer - Verblijfsgebied.

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het plangebied is ook niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet van toepassing.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.4.1 Verkennend onderzoek Flora- en faunawet rijbaanverdubbeling Eektestraat, fase 2

Binnen het plangebied vindt een rijbaanverdubbeling van de Eektestraat plaats. Hiertoe zal een deel van de aanwezige beplanting langs de weg moeten verdwijnen. Ook leidt dit mogelijk tot enkele aanpassingen van de aanwezige vijver en beek. Woningen aan de Edisonstraat, die onderdeel uitmaken van het onderzoeksgebied, worden gesloopt.

In oktober 2010 is in opdracht van de gemeente Oldenzaal een verkennend onderzoek ('quick-scan') uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet voor de projectlocatie Eektestraat in Oldenzaal⁷.



Locatie rijbaanverdubbeling
bron: Eelerwoude, 2010

⁷ Eelerwoude B.V. (19 december 2010) Verkennend onderzoek Flora- en faunawet rijbaanverdubbeling Eektestraat, fase 2.

Het onderzoek is noodzakelijk in verband met de voorgenomen rijbaanverdubbeling.

Het gebied is op 5 oktober 2010 (overdag) bezocht. Aanvullend is de omgeving van de beek bezocht op 25 oktober 2010. De veldbezoeken waren verkennend van aard, waarbij aan de hand van aanwezige terreintypen het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten is bepaald dan wel ingeschat.

Uit de quick-scan blijkt dat het gebied een geschikt leefgebied vormt voor een beperkt aantal beschermde soorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, vogel- en zoogdiersoorten. Met de voorgenomen ontwikkelingen gaat voor deze soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Na de rijbaanverdubbeling ontstaat naar verwachting ook weer nieuw leefgebied, bijvoorbeeld door de aanplant van nieuwe groenelementen.

5.4.2 Nader onderzoek

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In verband met mogelijk negatieve effecten op verblijfplaatsen van huis- en gierzwaluw in de te slopen woningen is nader veldonderzoek noodzakelijk.

Bij wijzigingen in de situatie rond de gebouwen in de oksel van de disostraat/Eektestraat kunnen negatieve effecten optreden op verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze panden een functie hebben als verblijfplaats voor deze (strikt) beschermde soorten. Noodzakelijk is het ook om de opgaande beplanting langs de Eektestraat te onderzoeken. De lijnvormige beplantingen kunnen een functie hebben als vliegrouwe voor vleermuizen van en naar hun foerageergebieden en verblijfplaatsen in de omgeving. Paragraaf 3.1 van het flora- en faunaonderzoek toont aan dat ook in het pand Eektestraat 29 verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Indien te zijner tijd mogelijk wordt overgegaan tot sloop van deze woning dan dienen te zijner tijd de nodige passende maatregelen te worden genomen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Nader onderzoek is noodzakelijk naar de mogelijke aanwezigheid van de strikt beschermde drijvende waterweegbree. Gelet op de bijzondere flora op diverse locaties in de wegbermen en slootkanten, wordt geadviseerd om tijdens dit veldonderzoek ook aandacht te besteden aan andere beschermde plantensoorten zoals grasklokje, zwanebloem en de mogelijke aanwezigheid van orchideeën.

De resultaten van het nader onderzoek flora en fauna zijn beschreven in de definitieve flora- en faunarapportage⁸.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten.

Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, met name amfibieën, (broed)vogels en enkele zoogdieren.

Met de voorgenomen herinrichtingsmaatregelen gaat weliswaar (tijdelijk) leefgebied verloren, bijvoorbeeld door de sloop van gebouwen, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verstoring of verlies van leefgebied.

De voorgenomen herinrichtingsmaatregelen zullen leiden tot een (tijdelijke) verstoring en vernieling van geschikt leefgebied van een aantal algemeen voorkomende, licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten echter niet aan de orde.

Voorts mogen verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

De broedlocaties van enkele vogelsoorten zijn jaarrond beschermd, bij verwijdering of aantasting van deze nesten kan een ontheffing noodzakelijk zijn. In onderhavige situatie betreft dit alleen de huismus.

Ten aanzien van de aangetroffen verblijfplaatsen van de huismus wordt verwacht dat met het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is, omdat negatieve effecten (en overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet) kunnen worden voorkomen. Het broedseizoen van de huismus loopt globaal van begin maart tot half augustus. Een belangrijke mitigerende maatregel is dat sloop buiten deze periode plaatsvindt. Compensatie van verblijfplaatsen bestaat uit het ophangen van nestkasten in de omgeving.

Met de voorgenomen reconstructie van de Stakenbeek en Eektestraat worden geen negatieve effecten verwacht op de groep van overige strikt beschermde soorten.

Het flora- en faunaonderzoek is opgenomen in de bijlage.

5.5 Cultuurhistorie - archeologie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Archeologie

De Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Oldenzaal toont aan dat binnen het plangebied "De Eekte-Hazewinkel" terreinen met een lage archeologische verwachting, terreinen met een gematigde archeologische verwachting en terreinen met een hoge archeologische verwachting voorkomen.

⁸ Eelerwoude BV (29 november 2011), Flora- en faunaonderzoek Eektestraat & Stakenbeek, Oldenzaal.

Het beleid is erop gericht om gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde te beschermen. Dit gebeurt door in de regels voor deze gebieden een vergunningenstelsel op te nemen. Het criterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten wanneer archeologisch onderzoek benodigd is, is $> 250 \text{ m}^2$ voor terreinen met een hoge archeologische verwachting en $> 50 \text{ m}^2$ voor terreinen met een archeologische waarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting of geen verwachting, zijn geen regels opgenomen.



In het kader van de verbreding van de Eektestraat is door SyntheGra een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag kan worden bijgesteld, met uitzondering van de boringen 13 en 27. De middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd en de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld, met uitzondering van de boringen 16, 21, 23, 31 en 33.

Voor de beide boringen met een deels intacte podzolbodem (boring 13 en 27) geldt de aanbeveling een karterend booronderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit te voeren. Voor de boringen met een AC profiel (boring 16, 21, 23, 31 en 33) wordt aanbevolen een karterend onderzoek voor nederzettingssporen uit te voeren.

Vervolgens is aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 20 boringen per hectare uitgevoerd in de geselecteerde gebieden met een verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd (boring 13 en 27).

Uit het karterend booronderzoek blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

⁹ SyntheGra (2011), Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend en deels karterend booronderzoek. Eektestraat te Oldenzaal gemeente Oldenzaal. Projectnummer: SyntheGra Rapport S110097-0164, 15 augustus 2011

Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Het plangebied wordt overwegend gekenmerkt door verstoringen tot in de C-horizont. Aangezien de bodem grotendeels /is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld. In boring 106, 113 en 131 waar een restant van de oorspronkelijke podzolgrond is aangetroffen geldt dat vuursteenconcentraties of haardkuilen nog aanwezig kunnen zijn. Er zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen ter plaatse van deze boringen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken. De aangetroffen verstoringen reiken overwegend tot in het niveau van de C-horizont de kans dat archeologische resten uit deze periode intact aanwezig zijn wordt daarom klein geacht. Bovendien zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

In boring 106, 113 en 131 is de bodem nog redelijk intact en kunnen archeologische resten uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd voorkomen. Hetzelfde geldt voor de boringen met de AC profielen (boring 99, 103, 105, 107, 108, 110-113, 115, 116, 128, 132, 137 en 138), diepere sporen kunnen daar nog deels aanwezig zijn. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode.

Daarom kan ook voor deze locaties de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het archeologisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van onderhavig plan.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

Gezien de ligging nabij de op-/afrit naar de A1 en het station Oldenzaal is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein op het hoofdwegennet goed.

In de visie voor het bedrijventerrein zijn diverse maatregelen opgenomen om de interne en externe ontsluiting van het bedrijventerrein verder te verbeteren.

Deze maatregelen zijn er met name op gericht de verkeerstructuur te vereenvoudigen, de onderlinge hiërarchie te verduidelijken. Tevens is het verbeteren van de fietsroute-structuur een uitgangspunt.

5.6.2 Parkeren

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Door het gebrek aan parkeer-ruimte zijn in het verleden groenstroken verkocht ten bate van parkeerruimte. Van deze grond dient 50% als groen in gebruik te blijven terwijl de andere helft mag worden verhard voor parkeren.

Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van (parkeerplaatsen langs) de openbare weg.

Voor wat betreft de bedrijvigheid in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de feitelijke parkeerbehoefte sterk afhankelijk is van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas worden beoordeeld bij de omgevingsvergunning. Daarom is er ook met nadruk voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen normen te noemen en zo vanuit juridische optiek de bouwverordening geldingskracht te geven bij de vergunningverlening. Op deze manier kan het beste vormgegeven worden aan het parkeren op eigen terrein.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming voor het overgrote deel van het plan gehandhaafd; het is een overwegend consoliderend plan.

De kosten welke gemoeid zijn met de samenstelling van dit plan, alsmede met de daarmee samenhangende procedure om tot inwerkingtreding ervan te komen, kunnen worden gedekt uit algemene middelen binnen de reguliere begroting.

De ontwikkelingen welke binnen de regels van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betreft met name herinrichting en reconstructies van bestaande voorzieningen (baansverdubbeling Eektestraat met bijbehorende aanpassingen van aansluitingen op andere wegen). De kosten welke met de realisering van deze aanpassingen zijn gemoeid bedragen circa € 6,2 miljoen en worden gedekt door bijdragen van de Provincie Overijssel (ImG-gelden en projectbijdrage), de Regio Twente (BBT-programma en BDU) alsmede eigen middelen van de gemeente Oldenzaal, ieder in totaal voor globaal 1/3 van de gehele investering.

Voor een deel van het plan gelegen langs de Eektestraat wordt de huidige bestemming, zijnde bedrijventerrein, bestendigd. Het huidige gebruik van wonen werd onder het regime van het voorgaande plan niet gewijzigd. Effectuering van de bedrijfsbestemming is echter uit oogpunt van meerdere belangen (belendend bedrijventerrein, hinder wegverkeerslawaaï et cetera) gewenst. Middels aankopen, sloop van bestaande opstallen, herontwikkeling tot bedrijventerrein en uitgifte voor bedrijvigheid is de gemeente voornemens het daadwerkelijk gebruik aan te passen aan de juridische bestemming. Een relatief klein deel van de aan te kopen percelen is tevens bestemd voor de realisering van de baansverdubbeling van de Eektestraat.

Kostenverhaal zal maximaal plaatsvinden via de grondprijzen van het uit te geven bedrijventerrein.

Van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro is voor het overige geen sprake. Omdat kostenverhaal, voor zover van toepassing in dit plan, zoals vorenstaand is aangegeven, is verzekerd, zal niet worden overgegaan tot het opstellen van een exploitatieplan.

De economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6 Procedure

6.1 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

In het periodiek overleg tussen de gemeente en de provincie Overijssel, dat heeft plaatsgevonden op 12 juli 2011, is onderhavig bestemmingsplan voorbesproken. De provincie heeft daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de reguliere overleginstanties geïnformeerd. Dit heeft niet geleid tot reacties van de betrokken overleginstanties.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "De Eekte-Hazewinkel" heeft vanaf 7 september 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht.

In het raadsvoorstel welke als bijlage is toegevoegd zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan:

- Aan het achterste deel van het perceel Visschedijkweg 15/15a is een agrarische bestemming toegekend;
- Op het inventarisatiekaartje 'detailhandel' in de toelichting is de aanduiding 'autodealer' toegevoegd ten aanzien van het perceel Eekboerstraat 33;
- Aan het perceel Enschedesestraat 2 (voormalige Geldermanfabriek) is de bestemming 'Gemengd' toegekend, met als hoofdfuncties 'kantoor' en 'dienstverlening'. Tevens is 'lichte horeca' toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Ten slotte is ten behoeve van dit perceel een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen ten behoeve van een vergaderaccommodatie, praktijkruimte en onderwijs, museum, wellness en theater, alsmede een fitnessruimte;
- De bouwgrens ter plaatse van het Eekboerplein 9 is aangepast;
- Het bedrijf aan de Schuttersveldstraat 6 is specifiek bestemd middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'. Tevens is de bouwgrens aangepast;
- Paragraaf 2.3.2.7 is aangepast;
- In de toelichting is het nader onderzoek flora en fauna opgenomen ten behoeve van de Eektestraat en Stakenbeek;
- Het archeologisch onderzoek is opgenomen in de toelichting;
- De ondergrondse hoogspanningsverbinding Oldenzaal-Losser is opgenomen op de verbeelding en in de regels;

- Paragraaf 5.7 (Economische uitvoerbaarheid) is aangepast.

6.3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het onderhavige bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- In artikel 5.1 is toegevoegd dat detailhandel niet is toegestaan;
- In artikel 5.4.1 b is toegevoegd dat bij omgevingsvergunning kan worden afge-
weken van het bepaalde in artikel 5.1.1 voor het toestaan van ondergeschikte
detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen.