

**Bestemmingsplan
Toelichting**

Wolbertdijk 6 te Oldenzaal

Opdrachtgever
de heer N. Kienhuis
Reininksweg 8
7562 PJ DEURNINGEN

Adviesbureau
Geofox-Lexmond bv
Eektestraat 10-12
Postbus 221
7510 AE Oldenzaal
Tel. 0541 - 585544
Fax 0541 - 522935

Status
definitief
Datum
September 2010
Projectnummer
20080951

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot herziening	4
1.2	Inhoud herontwikkeling	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	Opzet van de toelichting	5
2	Gebiedsprofiel	6
2.1	Plangebied en omgeving	6
2.2	Fysische geografie	6
2.3	Cultuurhistorie en archeologie	7
2.4	Landschap en natuur	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Onderzoeksresultaten	12
4.1	Milieuaspecten	12
4.1.1	Bodem	12
4.1.2	Waterparagraaf	13
4.1.3	Archeologie	13
4.1.4	Milieuzones	13
4.1.5	Akoestisch onderzoek	14
4.1.6	Luchtkwaliteit	14
4.1.7	Externe veiligheid	15
4.1.8	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	15
5	Toelichting op de regels	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Opzet van de regels	17
5.3	Nadere toelichting per artikel	17
6	Economische uitvoerbaarheid	19
6.1	Algemeen	19
7	Overleg en inspraak	20
7.1	Inspraak	20
7.2	Overleg	20

Bijlagen:

1	Inrichtingsschets
2	Bodemonderzoek
3	Akoestisch onderzoek
4	Ecologisch onderzoek
5	De als geografisch vlak vastgelegde bestemmingen (NL.IMRO.0173.BP16031-on01.gml).

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot herziening

Op 11 juli 2007 is door Eelerwoude, namens de heer Kienhuis, een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van de locatie Wolbertdijk 6 te Oldenzaal in het kader van een rood voor rood regeling met gesloten beurs. De gemeente Oldenzaal heeft bij brief van 18 februari 2008 haar principe medewerking gegeven aan het ingediende verzoek. Middels het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kan uitvoering worden gegeven aan de herontwikkeling op het betreffende perceel.

1.2 Inhoud herontwikkeling

Bij de algemene herziening van het bestemmingsplan zijn alle bestaande agrarische bedrijven van voldoende omvang positief bestemd. De bouwpercelen zijn hierbij concreet begrensd. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" zijn de betreffende gronden bestemd als 'Agrarisch-Bouwblok' (A-BB) en 'Agrarisch- Landschappelijke waarde' (A-LW), zie figuur 1. De heer Kienhuis is eigenaar geworden van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Wolbertdijk 6 te Oldenzaal. Een gedeelte van deze bedrijfsgebouwen is in gebruik geweest als caravanstalling. Nu bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden en deze functie niet meer zal terug komen is het voornemen om een aantal bedrijfsgebouwen te slopen. De Rood voor Rood regeling biedt mogelijkheden. Het doel van deze regeling is "de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken". De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Oldenzaal met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de beleidsnotitie 'Rood voor Rood'. In deze notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling. In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn de voorwaarden voor de Rood voor Rood- regeling ook opgenomen.

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het streekplan van Overijssel biedt de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood met gesloten beurs beleid. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

Figuur 1: Bestemmingsplankaart



De herontwikkeling van de locatie aan de Wolbertdijk bestaat uit een aantal onderdelen. Allereerst zal een aantal schuren worden gesloopt, in totaal 951 m². Om de kosten van onder andere de sloop van de schuren te dekken is de heer Kienhuis voornemens om in het kader van de rood voor rood regeling één nieuwe woning met berging te realiseren. In bijlage 1 is de inrichtingsschets voor het perceel Wolbertdijk 6 opgenomen. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het aanplanten van erfbeplanting, fruitgaarden en het creëren van een karakteristiek erf, wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Oldenzaal versterkt. De rangschikking onder de Natuurschoonwet van het

landgoed waarborgt de duurzame instandhouding van het landschap en erf. Daarnaast is de situering van de nieuwbouw afgestemd op de bestaande erf- en bebouwingstructuur. Deze ontwikkelingsplannen sluiten tevens goed aan op de in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 vastgelegde ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wolberdijk 6" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

In de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen als geometrisch vastgelegde vlakken vastgelegd. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek wordt beschreven. Ook zijn hierin de aan het plan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen verwoord en wordt een toelichting gegeven op de voorschriften.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. Het gebiedsprofiel wordt uitgewerkt in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader voor het bestemmingsplan "Wolberdijk 6", bestaande uit het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten van de verrichte onderzoeken weergegeven, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting wordt gegeven op de voorschriften. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 bevat de resultaten van de inspraak en het artikel 3.1.1 Bro-overleg.

2 Gebiedsprofiel

2.1 Plangebied en omgeving

Het perceel Wolbertdijk 6 ligt in de gemeente Oldenzaal aan de westkant van Oldenzaal. De oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 5 hectare. Op figuur 2 is de situering van het plangebied weergegeven. Op het voormalige agrarische bouwperceel vond veehouderij plaats. Nu bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden dient de huidige bestemming (A-BB) te worden omgezet in de bestemming Wonen-2 (functie: wonen). De overige bestemmingen binnen het perceel blijven gehandhaafd conform de in het door de gemeente Oldenzaal opgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007" opgenomen bestemmingen.



2.2 Fysische geografie

Geologie en geomorfologie

De geologie en geomorfologie zijn bepalend voor de bodemgesteldheid en de opbouw van het landschap. Afzettingen uit zowel het Pleistoceen als uit het Holoceen dazomen. Voor het landschap van

Figuur 2: Plangebied en omgeving

de gemeente Oldenzaal is de stuwwal Oldenzaal-Enschede van belang. Deze stuwwal strekt zich uit van Beuningen tot ten zuiden van Enschede.

De stuwwal is gevormd in het Saalien, circa 200.000 jaar geleden, toen het landijs vanuit Scandinavië Nederland bereikte. De stuwwal van Oldenzaal-Enschede is in de laatste fase van het Saalien vanuit het noorden in zuidelijke richting overreden door een ijsstroom, waardoor er m.n. aan de oostzijde van de nu verlaagde stuwwal keileem werd afgezet. In latere tijden zijn de hoogteverschillen door verstuiving en uitspoeling van bodemmateriaal verder genivelleerd. Grote delen van het landschap zijn later bedekt met een laag dekzand. Door het weinig doorlatende moedermateriaal is de stuwwalrug relatief nat.

Waterhuishouding

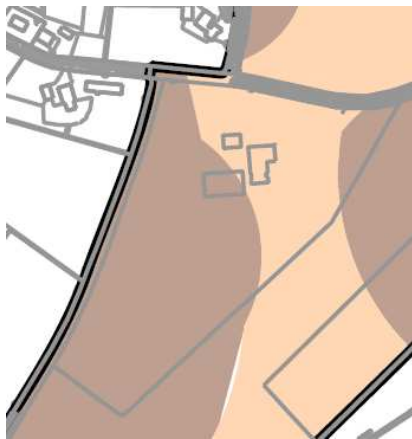
Bij de waterhuishouding wordt een onderscheid gemaakt in grond- en oppervlaktewater. Op het betreffende perceel komt geen oppervlaktewater voor (uitgezonderd greppels e.d.).

Grondwater

Neerslag die op de stuwwal in het oosten van het plangebied valt, infiltreert ter plaatse. De grondwaterstanden op de stuwwal variëren nogal; het grondwater op de hogere delen van de stuwwal staat lokaal ongeveer 20-30 meter lager dan het maaiveld, terwijl op de andere delen het grondwater bijna aan het maaiveld staat als gevolg van de ondiep liggende keileem. Door de bodemopbouw en het maaiveldverloop van de stuwwal komt het geïnfiltreerde water aan de randen van de stuwwal weer als kwelwater aan het maaiveld.

Bodem

Uit figuur 3¹ is af te leiden dat voor het betreffende perceel de bodem bestaat uit dikke eerdgronden en podzolgronden.

**Dikke eerdgronden**

Dikke eerdgronden worden gekenmerkt door een humushoudende minerale bovenlaag van soms meer dan 50 cm dik. Deze laag is ontstaan door menselijke activiteit. Omdat het moedermateriaal uit zand bestaat, wordt gesproken van enkeerdgronden. Deze zijn ontstaan door geleidelijke ophoging van eenmaal ontgonnen grond met materiaal uit de potstal. Bij deze voormalige bemestingswijze maakte men gebruik van stalmest, gemengd met plaggen, strooisel en zand.

■ Dikke eerdgronden

■ Podzolgronden

Figuur 3: Bodemkaart

Dit mengsel werd jaarlijks op een beperkte oppervlakte bouwland gebracht, waardoor het land geleidelijk werd opgehoogd. Daardoor zijn op sommige plaatsen in combinatie met de geomorfologische structuur herkenbare bolle akkers (essen of enken genaamd) ontstaan. De grondwaterstand op de eerdgronden is overwegend laag.

Podzolgronden

Deze gronden liggen veelal op de locaties van de vroegere, nu ontgonnen heidevelden, waar vanaf de Late Middeleeuwen de plaggen werden gestoken voor gebruik in de potstallen. Deze gronden zijn vaak pas in een later stadium (na 1900) definitief ontgonnen en als weiland en hooiland in gebruik genomen.

2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied rond Oldenzaal hangt sterk samen met het reliëf. Het Twentse zandgebied bestaat uit een afwisseling van grote en kleine hoogteverschillen: stuwwallen, grote en kleine dekzandruggen- en koppen en beekdalen. De eerste mensen in het gebied hebben op deze hoogteverschillen ingespeeld. Samen met de bodemgesteldheid, de bodemvruchtbaarheid, de waterhuishouding en het afwateringspatroon bepaalt dit de oorspronkelijke ruimtelijke geleding van het cultuurlandschap.

Archeologie

Voor de gemeente Oldenzaal is een archeologische inventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het buitengebied van de gemeente diverse deelgebieden zijn te onderscheiden met een hoge archeologische verwachting. Vooral essen worden beschouwd als de archeologisch meest waardevolle gebieden.

2.4 Landschap en natuur

Landschap

¹ Bron: bodemkaart uit het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldenzaal

Het perceel aan de Wolbertdijk 6 ligt in het aangemerkte kampenlandschap (zie figuur 4²). Het is ontstaan door ontginning vanuit het oudere essenlandschap. De bouwgronden betroffen particuliere ontginningen. Het kampenlandschap kent veel reliëfverschillen: beekdalen, kleine zandruggen en de stuwwal. In het landschap liggen verspreid staande boerderijen en het agrarisch grondgebruik betreft zowel bouwland als weiland. Door de vele landschapselementen en bosgebiedjes is het een besloten landschap.



 Kampenlandschap
Figuur 4: Landschapstypen

Natuur

Het kampenlandschap is een zeer besloten landschap. Voorkomende flora en fauna zijn vaak gebonden aan de (afwisseling van) bospercelen, weidegronden en landschapselementen. De aanwezige reliëfverschillen en de aanwezigheid van keileem in de ondergrond hebben invloed op de hoogte van de grondwaterstand en op de daarvan afhankelijke flora en fauna. Op de podzolgronden zijn voedselarmere bossen aanwezig.

² Bron: landschapstypenkaart uit het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldenzaal

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland op hoofdlijnen en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld (deel 3). De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft op meerdere dagen plaatsgevonden. De Tweede Kamer heeft een groot aantal moties ingediend. Zowel de aangenomen moties, als de in het debat gedane toezeggingen, zijn verwerkt tot deel 3a van de Nota Ruimte. Deze versie van de Nota Ruimte is in maart 2005 goedgekeurd door de Tweede Kamer, en in januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer.

Een van de hoofddoelen van het nationaal ruimtelijke beleid is het bevorderen van de leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land om zodoende bij te dragen aan de vitaliteit van het platteland. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijke beleid in het buitengebied. Het kabinet stimuleert in de Nota Ruimte wel dat meer ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen in het buitengebied. Het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan een andere bestemming krijgen, b.v. voor de functie wonen of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

Het verzoek van de heer Kienhuis om bestaande agrarische opstallen te slopen en daar een woning voor terug te bouwen, past binnen het bovengenoemde rijksbeleid om bij te dragen aan de vitaliteit van het platteland.

Overig rijksbeleid

Voor een toelichting op de Natuurbeschermingswet 1998, Nota Belvédère en Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) verwijzen wij naar het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldenzaal.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Overijssel heeft in juli 2009 haar Omgevingsvisie Overijssel 2009 en haar Omgevingsverordening 2009 vastgesteld. De Omgevingsvisie presenteert het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motor voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur landbouw en water elkaar versterken.

Voor het realiseren van een vitale samenleving in een mooi landschap is een negental thema's benoemd waarvoor aandacht dient te zijn. Twee thema's zijn voor dit plan met name van belang:

1. Woonomgeving

Ambitie: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag

Hoofdlijn beleid: Als aanvulling op de woonmilieus in de steden en dorpen is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied

4. (Binnen-)steden en landschap

Ambitie: Versterken identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen.

Hoofdlijn beleid: Ontwikkelingen in het landelijk gebied dragen bij aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. De fysieke landschapsstructuren worden versterkt.

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.

Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet de zogenaamde SER-ladder worden doorlopen. Hierbij worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd. Echter, aangezien de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling kleinschalig is en plaats heeft in de Groene omgeving, is de SER-ladder niet toegepast. Wel zijn de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gevolgd:

- (Her)benutting van bestaande bebouwing;
- Combinatie van functies conform gebiedskenmerken;
- Uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform gebiedskenmerken.

Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het aanplanten van erfbeplanting, fruitgaarden en het creëren van een karakteristiek erf, wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Oldenzaal versterkt. De rangschikking onder de Natuurschoonwet van het landgoed waarborgt de duurzame instandhouding van het landschap en erf. Daarnaast is de situering van de nieuwbouw afgestemd op de bestaande erf- en bebouwingstructuur. Hiermee past het verzoek van de heer Kienhuis binnen het hierboven beschreven provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft voor de verschillende voorkomende functies in het plangebied beleidsuitgangspunten opgesteld. Deze beleidsuitgangspunten zijn weergegeven in een aparte beleidsnotitie die door het college van Burgemeester en Wethouders op 6 juni 2006 is vastgesteld. Deze relevante beleidsuitgangspunten zullen hieronder worden weergegeven.

Rood voor Rood met gesloten beurs

Het hoofddoel van 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied kan o.m. worden bereikt door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologische aanvaardbare locaties.

Voor het slopen van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en de herbouw van compensatiewoningen wordt in het bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling opgenomen. Het voormalige agrarische bouwperceel krijgt via deze regeling een passende herbestemming (woonbestemming).

In de ontwikkelingsregeling worden voorwaarden opgenomen over:

- aard en omvang van de bouwkavels;
- sloop van bedrijfsgebouwen;
- locatie van de compensatiewoning;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- uitvoering en financiën.

De gemeente Oldenzaal beschikt over een door gemeenteraad in 2004 vastgestelde Woonvisie. In deze woonvisie is niet specifiek ingegaan op een mogelijke relatie met de beschreven regeling. Ten tijde van het opstellen van de woonvisie was er namelijk nog geen concreet zicht op de Rood voor Rood regeling. Op voorhand is de nieuwbouw van een (beperkt) aantal woningen in het buitengebied niet in strijd met de woonvisie. Verwacht wordt dat er maar een beperkt aantal nieuwe woningen via deze regeling zal worden gerealiseerd, zodat de invloed daarvan op de woningmarkt nauwelijks merkbaar zal zijn.

Overige gemeentelijke beleidsdocumenten
Welstandsnota Gemeente Oldenzaal

De nota onderscheidt in Oldenzaal verschillende deelgebieden. Het betreffende perceel ligt in het buitengebied en dit valt onder het deelgebied 'stadsrandgebied'. Voor dit gebied is het doel dat het bestaande onderscheid tussen bebouwing in het buitengebied en die van het stedelijk gebied in stand wordt gehouden en waar mogelijk wordt versterkt. Het beleid richt zich op het creëren van samenhang en continuïteit tussen de bebouwing en het omringende landschap.

Voor een toelichting op het Waterplan Oldenzaal en het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan verwijzen wij naar het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldenzaal, vastgesteld op 5 maart 2009.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Milieuaspecten

De ruimtelijke ordening en het milieubeleid richten zich op dezelfde omgeving; de wettelijke basis is echter verschillend. Het belangrijkste kader voor het milieubeleid is de Wet milieubeheer en voor de ruimtelijke ordening is dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). Omdat beide beleidsvelden zich met dezelfde omgeving bezighouden, kan van een wederzijds negeren geen sprake zijn. Zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau laat het omgevingsbeleid een integratie van de twee beleidsterreinen zien. Het bestemmingsplan mag ook geen belemmering zijn voor de uitvoering van het milieubeleid en omgekeerd. Het bestemmingsplan kan niet in de plaats treden van milieubeleid. Het wettelijke kader is daar niet op toegesneden, hetgeen zou kunnen leiden tot een stelsel van dubbele of elkaar overlappende regels. Hierdoor kan het milieubeleid op een hinderlijke wijze worden doorkruist, waardoor de rechtszekerheid wordt geschaad.

4.1.1 Bodem

Algemeen

Op de locatie aan de Wolbertdijk 6 te Oldenzaal zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, conform de NEN5740:

- verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, projectnummer: 20062893, 12 januari 2007;
- verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, projectnummer: 20080951, mei 2009.

In bijlage 2 zijn de rapporten opgenomen.

Het verkennend onderzoek uit 2007 is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen eigendomsoverdracht. Hiertoe is enkel het bebouwde gedeelte van de locatie onderzocht.

In het kader van de voorgenomen nieuwbouw in het kader van de Rood voor Rood regeling is op aangeven van de gemeente Oldenzaal een verkennend bodemonderzoek (het onderzoek van mei 2009) uitgevoerd op het deel van de locatie waar de geprojecteerde nieuwbouw gesitueerd zal worden en de directe omgeving daarvan.

In afwijking op de onderzoeksopzet conform de NEN5740, is met de gemeente Oldenzaal voor het onderzoek uit 2009 een verminderde inspanning afgesproken voor het aantal ondiepe boringen (zes in plaats van negen). Daarnaast is, conform het gemeentelijk beleid, één mengmonster genomen vanuit alle boorgaten, dat is geanalyseerd op asbest.

Samenvatting bodemkwaliteit

Op de locatie aan de Wolbertdijk 6 te Oldenzaal hebben in het verleden bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden in de vorm van een veehouderij. Op het bebouwde gedeelte van het perceel bevindt zich ondermeer: een open stalling waar onder andere een bovengrondse olietank en een aantal campers aanwezig zijn; een opstal met een volle mestkelder; een gedempte sloot.

Het onbebouwde gedeelte is in gebruik als bosgebied en grasland.

In tabel 4.1 is een samenvatting van de bodemkwaliteit weergegeven.

Tabel 4.1: Samenvatting bodemkwaliteit op basis van bovengenoemde onderzoeken

Deellocatie

	Zintuiglijke waarnemingen	Kwaliteit grond	Kwaliteit grondwater
Bebouwd	In een aantal boringen sporen puin	Cadmium >S	Cadmium, chroom >S
Onbebouwd	Sporen puin in boring 109	PCB (som7), PAK >A	Barium, dichloorethenen (som cis+trans) >S

Toelichting tabel 1:

>S = het gehalte is groter of gelijk dan de streefwaarde

>A = het gehalte is groter of gelijk dan de achtergrondwaarde (sinds 2007 heeft er beleidswijziging plaatsgevonden waardoor men bij grond niet meer spreekt over streefwaarde, maar van achtergrondwaarde).

Conclusies

Formeel is in de grond een achtergrondwaarde-overschrijding voor PCB's en in het grondwater een streefwaarde-overschrijding voor dichloorethenen aangetoond.

De licht verhoogde concentraties in het grond- en het grondwater zijn waarschijnlijk niet veroorzaakt door de activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden, maar zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie).

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de deellocaties nagenoeg vrij zijn van verontreinigingen. Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen milieuhygiënische risico's opleveren voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de compartiment bodem geschikt voor de voorgenomen bestemming/functie, zijnde wonen.

4.1.2 Waterparagraaf

Onderdeel van 'Waterbeheer 21^e eeuw' (WB21) is de invoering van de watertoets. De watertoets moet ervoor zorgen dat alle wateraspecten expliciet worden betrokken bij alle vanuit waterhuishoudkundig oogpunt relevante ruimtelijke plannen en besluiten van het Rijk, provincies en gemeenten. Dit zijn onder meer de op de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) gebaseerde ruimtelijke plannen. In 2003 is in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) de watertoets verankerd. De wetwijziging verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van de ruimtelijke plannen. De watertoets moet een rol spelen gedurende het hele proces van de ruimtelijke planvorming. Bij het opstellen van het bestemmingplan "Buitengebied 2007" is het waterschap Regge en Dinkel geconsulteerd. Het waterschap heeft in dat stadium aangegeven geen opmerkingen te hebben t.a.v. dit bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie op het betreffende perceel vinden geen ingrijpende veranderingen voor de waterhouding plaats. Er vindt geen vergroting van het verhard oppervlakte plaats, aangezien een deel van de huidige opstallen gesloopt zal worden. Het vuilwater van de nieuw te bouwen woning wordt aangesloten op de bestaande riooluitlegger Wolbertdijk. Het hemelwater wordt afgekoppeld en naar een perceelsloot geleid, waar het zal infiltreren in de bodem.

4.1.3 Archeologie

Uit de beleidsadvieskaart (zie website gemeente Oldenzaal) blijkt dat er op de locatie sprake is van een hoge archeologische verwachting.

Indien de geplande nieuwbouw groter is dan 250m² dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. In het onderhavige geval is dat niet het geval, zodat het onderzoek achterwege kan blijven.

4.1.4 Milieuzones

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies. Door de bedrijfsbeëindiging wordt er een burgerwoning gerealiseerd op de locatie Wolbertdijk 6 te Oldenzaal. Deze functie wordt beschouwd als een milieugevoelige functie en

niet als een milieubelastende functie. In de directe omgeving zijn twee bedrijven aanwezig die vanuit het aspect geurhinder invloed kunnen hebben op het voorgenomen bouwplan. Eén bedrijf aan de Stegmanweg 2 en één bedrijf aan de Wolbertdijk 4.

Stegmanweg2

Aan de Stegmanweg 2 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een inrichting voor rundvee en paardenhouderij annex de opslag van mest en dieselolie. Artikel 3 lid 2a van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft aan dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom, ten minste 50 meter dient te bedragen. De afstand tussen de inrichting en het gevoelige object is meer dan 50 meter. Ook in de Wm-vergunning van deze inrichting staat vermeld dat een afstand van 50 meter tot stankgevoelige objecten noodzakelijk is om stankhinder te beperken. Dit betekent dat de inrichting aan de Stegmanweg 2 niet beperkt wordt in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit bestemmingsplan.

Wolbertdijk 4

Aan de Wolbertdijk 4 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een varkenshouderij. Ook voor dit bedrijf zegt artikel 3 lid 2a van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom, ten minste 50 meter dient te bedragen. De afstand tussen de inrichting en het gevoelige object is meer dan 50 meter. In de Wm-vergunning van deze inrichting staat vermeld dat een afstand van minimaal 99 meter noodzakelijk is tussen deze inrichting en de omliggende bebouwing. De afstand tussen de Wolbertdijk 4 en de voorgenomen nieuwbouw aan de Wolbertdijk 6 is beduidend meer dan 99 meter. Dit betekent dat de inrichting aan de Wolbertdijk 4 niet beperkt zal worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden t.g.v. van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder zijn de geluidszones gedefinieerd. De geluidszones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van niet geprojecteerde, geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

De situatie van de nieuwe woning en de omliggende objecten die voor afscherming en/of reflectie van belang kunnen zijn, zijn in een overdrachtmodel opgenomen. Het overdrachtmodel is opgezet overeenkomstig Standaard Rekenmethode I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De invoergegevens en resultaten zijn weergegeven in bijlage 3. Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) moet het woongebouw minimaal 10 meter vanuit de weg worden gebouwd. De afstand van de woning tot de weg is ruim meer dan 10 meter en zodoende wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) aan de geprojecteerde gevel niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, hoeft er geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelden- en uurgemiddelden concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Hierbij wordt verwezen naar het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM uit februari 2005.

Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan nu. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan. Gelet op de situering van het plangebied en de aard van het gebied worden voor het gebied geen gezondheidsrisico's of ecologische risico's verwacht. Overigens brengt het plan geen ontwikkelingen met zich mee, die van invloed zouden kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

4.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied wordt op het gebied van plaatsgebonden en/of groepsrisico voldaan aan de eisen van externe veiligheid. Er bevinden zich geen bedrijven of functies die in het kader van externe veiligheid een risico vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.1.8 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van een Natura 2000 gebied. Ook is er geen sprake van externe werking gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de ingreep. De conclusie is dat geen ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Er zijn geen floristische waarden in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, reptielen en zoogdieren niet. Vissen komen niet in plangebied voor.

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Een goede afweging over de gevolgen moet worden gemaakt. Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of –populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen worden begonnen als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

Naar aanleiding van het veldbezoek heeft er een uitgebreid vleermuizen onderzoek plaatsgevonden. In het kort volgen hier de bevindingen:

- De rij zomereiken in het plangebied fungeert als vaste vliegroute voor gewone dwergvleermuizen. Omdat er al vroeg in de avond een grootoorvleermuis tussen deze bomen foerageerde, is het waarschijnlijk dat ergens in de bomen een holte zit die fungeert als dagrustplaats van een solitaire grootoorvleermuis.
- Kolonieverblijven van vleermuizen zijn in het plangebied niet waargenomen.
- In het plangebied bevindt zich een nest van een kerkuil dat zal worden behouden. In een van de gebouwen van de naast het plangebied gelegen boerderij bevindt zich waarschijnlijk een steenuilennest. Het plangebied maakt waarschijnlijk deel uit van het foerageergebied van zowel steenuil als kerkuil.

Omdat de bomen in het plangebied worden behouden, worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd. Tevens zal de geprojecteerde singel (11 op de inrichtingsschets van bijlage 1) additionele rust- en verblijfplaatsen opleveren. Bij het aanbrengen van verlichting dient wel rekening te worden gehouden met eventuele verstoring door licht op deze vaste vliegroute. Er dient spaarzaam te worden omgegaan met verlichting rondom de bomen en bij voorkeur dient de verlichting omlaag te zijn gericht.

| In bijlage 4 zijn de rapporten opgenomen.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels van een nadere toelichting voorzien.

De regels geven inhoud aan de bestemmingen van de in de verbeelding geografisch vastgelegde vlakken. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Ook zijn in het bestemmingsplan verschillende flexibiliteitsbepalingen opgenomen, te weten de vrijstellingsbepalingen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 Wro. De uitvoering ervan berust bij het college van burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling, waarvoor een procedureregeling is opgenomen, maakt geringe afwijkingen mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

5.2 Opzet van de regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende regels.
- II. Bestemmingsregels.
- III. Algemene regels.
- IV. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen; raadpleegbaarheid en leesbaarheid worden zo verhoogd. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. De Wijze van meten is bindend voorgeschreven (SVBP2008).

In hoofdstuk 2 worden de in de verbeelding geografisch vastgelegde bestemmingen omschreven d.m.v. bestemmingsregels en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden in deze regels de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 zijn aanvullende bestemmingsbepalingen opgenomen. In dit hoofdstuk kunnen ook de regels met betrekking tot een of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen.

Hoofdstuk 4 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.3 Nadere toelichting per artikel

Hiernavolgend worden, voor zover nodig, de regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Woondoeleinden

Bij de benadering van deze functie is uitgegaan van een inhoud tot 750 m³. Dit betekent, dat een kleinere woning mag worden vergroot tot maximaal 750 m³. Per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan tenzij anders in de verbeelding aangegeven. Het is niet de bedoeling dat overal

binnen het bestemmingsvlak een woning kan worden herbouwd. Hiervoor zijn in het artikel nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

De maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen is op 100 m² bepaald. Ten behoeve van een zekere sanering in de hoeveelheid bijgebouwen is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen teneinde meerdere bijgebouwen te kunnen vervangen. Voorwaarde is wel dat de landschappelijke situatie wordt verbeterd.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich vooral voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van bijvoorbeeld het bebouwingspercentage.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

In dit artikel zijn de ontheffingsbevoegdheden opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing (kunnen) zijn. De ontheffingsregels betreffen de mogelijkheid om op ondergeschikte punten van het plan af te wijken, bijvoorbeeld in verband met de aanpassing aan de werkelijke afmetingen.

Gebruiksregels

Het gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is. Bij sommige bestemmingsregels is 'nadrukkelijk' aangegeven wat onder 'strijdig gebruik' wordt verstaan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

Voorts is bepaald dat het gebruik van gronden ten behoeve van kortstondige en incidentele evenementen en dergelijke, waarvoor op basis van een andere wettelijke regeling een vergunning of ontheffing is verleend, niet wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dit tijdstip is aangevraagd en die afwijken van het bestemmingsplan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Indien het bouwwerk door een calamiteit teniet gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstellen in strijd met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van kracht worden ervan, mag in beginsel worden voorgezet.

Procedureregels

In deze regel is aangegeven dat bij de voorbereiding van besluiten tot verlening van ontheffing en wijziging van het plan dezelfde procedure van toepassing is.

Strafbepaling

Overtreding van de gebruiksregels, alsmede het verrichten van werken, of werkzaamheden zonder, of in afwijking van een aanlegvergunning, zijn in het artikel **Overige regels** uitdrukkelijk strafbaar gesteld.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Op grond van het gemeentelijke beleid over het verhaal van planschade heeft, voordat de planologische procedure wordt gestart/verleend, een overleg plaatsgevonden met de afdeling grondzaken van de gemeente Oldenzaal. Hieruit is naar voren gekomen dat een planschadeovereenkomst niet nodig wordt bevonden. De financieel-economische haalbaarheid van het plan is in voldoende mate aangetoond.

7 Overleg en inspraak

7.1 Inspraak

Op basis van afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 3.15 en 3.16, wordt gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. Vanaf 24 maart 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend bij de gemeente. Op 3 juni 2010 is het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Vanaf 30 juni 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen gekomen. Het bestemmingsplan is 20 september 2010 vastgesteld.

7.2 Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Bro 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 de belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is overleg gevoerd met de Provincie Overijssel, de gemeente Dinkelland en het Waterschap Regge en Dinkel.

De provincie Overijssel heeft in een reactie, d.d. 27 mei 2010 laten weten dat zij de relatie tussen de regels en de verbeelding onduidelijk vindt. De regels 3.2.1 lid a en b in relatie tot de aangegeven bouwvlakken en de bestemming W-2 kunnen anders worden uitgelegd, waardoor er meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe zijn, in overleg met de gemeente Oldenzaal, de regels 3.2.1. lid a en b en de verbeelding zodanig aangepast dat de relatie tussen de regels en de verbeelding duidelijk is en slechts op één wijze kan worden geïnterpreteerd.

De gemeente Dinkelland en het Waterschap Regge en Dinkel hebben beide aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

