



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.

Gemeente Oldenzaal



Datum: 26 juni 2023

Projectnummer: 190186

ID: NL.IMRO.0173.BP06005-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plan	6
2.1	Huidige situatie en omgeving plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleidsmatige haalbaarheid	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	30
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	Haalbaarheidsonderzoek	34
4.1	Milieuaspecten	34
4.2	Bodem	34
4.3	Water	36
4.4	Natuur	39
4.5	Archeologie	44
4.6	Cultuurhistorie	45
4.7	Verkeer en parkeren	47
4.8	Geluid	52
4.9	Niet gesprongen explosieven	57
4.10	Bedrijven en milieuzonering	58
4.11	Externe veiligheid	63
4.12	Luchtkwaliteit	66
4.13	Trillingen	68
5	Wijze van bestemmen	70
5.1	Algemeen	70
5.2	Dit bestemmingsplan	72
6	Economische uitvoerbaarheid	76
6.1	Uitvoerbaarheid	76

7	Procedure	77
7.1	Ontwerpbestemmingsplan	77

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Oldenzaal is sprake van enkele locaties waar grootschalige transformatie van bestaand bebouwd gebied aan de orde is. Een van deze locaties is het gebied rondom Oldenzaal Centraal. Het betreft een gebied van circa 38 hectare rondom het station, waar een herontwikkeling tot hoogwaardig (woon)gebied wordt beoogd. Ter uitvoering hiervan is de gemeente gestart met een visie op hoofdlijnen, genaamd 'Stationspark Oldenzaal Centraal', welke in juni 2003 door de gemeenteraad is vastgelegd.

De visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de documenten 'Masterplan Stationspark Oldenzaal Centraal' en de visie 'Oldenzaal Stationsplein' (vastgesteld d.d. 15 december 2005 en herijkt in augustus 2011).

Het gebied ten zuiden van het spoor wordt ook herontwikkeld. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van een bedrijventerrein. In voorgenoemd masterplan werd al aangegeven dat de wijk Zuid-Berghuizen meer betrokken moet worden met het centrum van Oldenzaal. Om dit te bereiken is in het masterplan opgenomen dat de ten zuiden van het spoor gelegen bedrijventerreinen getransformeerd moeten worden naar woningbouw.

De eerste stap, fase 1, is al gezet met het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.'. Dit deelgebied is inmiddels gerealiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de transformatie van fase 2, de gronden langs de Parallelstraat. Het betreft hier de transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een hoogwaardig woon- en werkgebied.

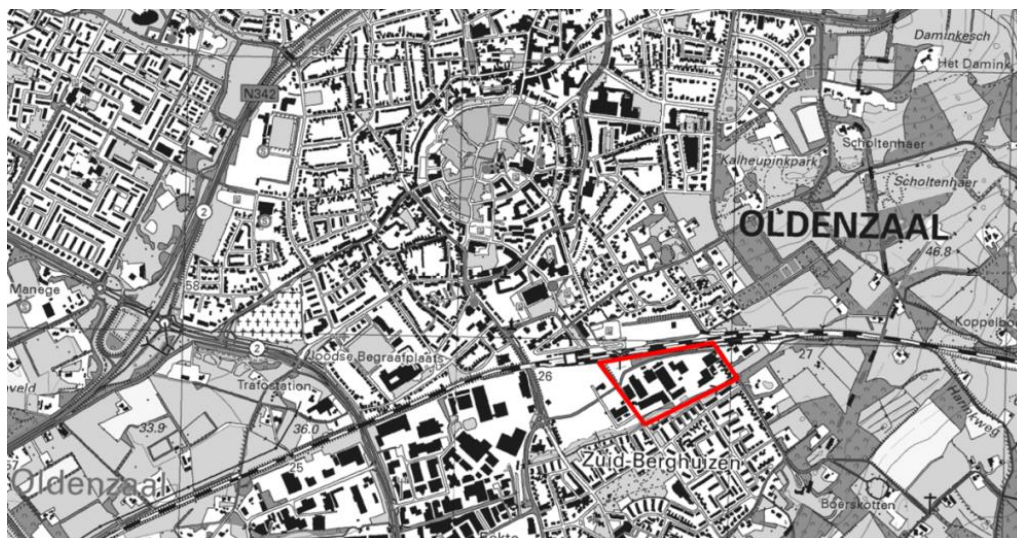
Na het bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein' en het bestemmingsplan voor het deelgebied Bisschop Balderikstraat e.o. (1^e fase) is het nu tijd om de gronden langs de Parallelstraat te herontwikkelen.

De structuurvisie kent het vergroten van het stedelijk gebied als een van de prioriteiten. Het plangebied is een van de aangewezen plekken die meer stadsfuncties moeten krijgen. De focus ligt onder andere op een betere verbinding van de historische binnenstad met haar omgeving, een stevig netwerk van groengebieden en het gebied klimaatbestendig maken. Daarnaast is het van belang dat een diversiteit van programma's ontstaat.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het centrum van Oldenzaal en ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Deventer-Bad Bentheim en de woonwijk Zuid-Berghuizen. De locatie wordt begrensd door het spoor aan de Noordzijde, de Boerskottenlaan aan de oostzijde, de Stakenbeek aan de zuidzijde en de Helmichstraat aan de westzijde.

De volgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Tevens is een luchtfoto van de locatie opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische atlas)



Plangebied op luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Het Paraplubestemmingsplan met de nota parkeernormen waarin de regels omtrent het parkeren per bestemming worden omschreven. Dit bestemmingsplan is op 12 november 2018 vastgesteld;
- Het bestemmingsplan Zuid-Berghuizen waarin het plangebied 'handel en nijverheid' als bestemming heeft. Dit plan werd op 14 augustus 1972 vastgesteld.
- Het bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe-Noord', dat is vastgesteld op 12 maart 2018. Het plangebied 'Oldenzaal Parallelstraat e.o.' ligt in de contouren van het geluidshinder en ook laserstraalvrijgebied (zie verder paragraaf 3.2.2.1).

Op grond van bovengenoemde bestemmingsplannen is de beoogde herontwikkeling in het plangebied niet mogelijk. Het is nodig om voor dit plangebied een specifiek bestemmingsplan op te stellen. Met voorliggend document wordt hierin voorzien.

1.4 Leeswijzer

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

2 Plan

2.1 Huidige situatie en omgeving plangebied

Het wegennetwerk van het plangebied is makkelijk afleesbaar. Het vormt een vierhoek met de Stakenbeek als zuidelijke grens. Dit gebied heeft lang een sterke industriële geschiedenis gehad waardoor de bestemming 'wonen' beperkt is gebleven. Er staan een paar huizen aan de oostelijke kant van het plangebied, langs de Boerskottenlaan. De rest van het plangebied is gekenmerkt door bedrijvigheid. Desondanks hebben de afgelopen jaren veranderingen plaatsgevonden. De gebouwen die midden op het terrein stonden zijn gesloopt. Aan de noordzijde staan nog twee kantoreengebouwen. Aan de oostelijke kant, staan nog panden van een textielbedrijf dat verhuisd is.



Huizen aan de oostzijde en doorgang naar de voormalige fabriek 'Zwartz' (bron: Google Maps)



Parallelstraat aan de noordelijke kant van het plangebied: kantoorgebouw aan de rechterkant, spoorweg achter de bomen aan de linkerkant (bron: Google Maps)



De Stakenbeek aan de zuidzijde (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Uitgangspunten

Afgezien van een paar hoekhuizen, bevindt het plangebied zich in een naoorlogse wijk. Om aan de doelstellingen van de structuurvisie te voldoen en goed aan te sluiten bij de omliggende bebouwing, zijn voor de beoogde bebouwing uitgangspunten geformuleerd. Concreet betekent dit het volgende:

- Afscherming spoorlijn met geluidschermen en groene zone langs de Parallelstraat.
- Versterking stedelijk aanzicht: er wordt naar een diversiteit van programma's en functiemenging gestreefd.
- Versterking waterberging: het watersysteem vanuit onder andere de stuwwal wordt hersteld waardoor de beken weer opnieuw en beter zichtbaar worden.
- Fietspaden en groene looper bevorderen: meer aandacht naar de openbare ruimte zodat dit gebied aantrekkelijker wordt en een mooie overgang wordt naar de stuwwal.
- Accentuatie hoogteverschillen: er bestaat ongeveer 10 meter hoogteverschil binnen het plangebied. De dwarsstraten zullen dit verschijnsel versterken door het volgen van hoogtelijnen.

In de loop van de tijd zijn diverse omstandigheden veranderd. Dit geldt niet alleen voor de woningbehoefte en marktomstandigheden, maar ook voor gemeentelijk beleid en andere wettelijke kaders. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de ruimtelijke structuur, maar wel in de geest van het herijkte Masterplan uit 2011. De belangrijkste gewijzigde uitgangspunten zijn:

- Het verloop van de Parallelstraat. Twee bestaande kantoorpanden aan het spoor blijven behouden, waardoor de Parallelstraat een andere ligging heeft gekregen. De Parallelstraat sluit vloeiend aan op de Boerskottenlaan en Bisschop Balderikstraat en krijgt een vergelijkbaar laanprofiel als in fase 1.
- De oude fabriekspanden van Zwartz hebben lange tijd de identiteit van het gebied bepaald en zijn dan ook cultuurhistorisch waardevol. Inpassing van (een deel van) deze panden is dan ook een belangrijke ambitie. Tegelijkertijd is het niet zeker of het technisch en financieel haalbaar is de panden te herontwikkelen en een

passende functie te geven. Daarom is het raamwerk flexibel; de panden kunnen worden ingepast, maar ook een ontwikkeling zonder de voormalige bedrijfspanden is mogelijk. De ligging van de noord-zuidstraten en bouwvelden daartussen is hierop afgestemd. Zo kan vanuit het westen het gebied fasegewijs ontwikkeld worden en kan de beslissing over het al dan niet inpassen van de panden van Zwartz later genomen worden.

- Omwille van flexibiliteit en bereikbaarheid voor bijvoorbeeld hulpdiensten en vuilnisophaaldiensten worden de noord-zuidstraten via dwarsstraten verbonden.
- Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en versterken van de biodiversiteit is het uitgangspunt om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Bebouwing langs de Stakenbeek is dan ook niet langer wenselijk. Hier wordt voorzien in een brede parkzone, die ruimte biedt aan waterberging, een speelplek en een informele wandel- en fietsroute langs de Beek. Aan de Stakenbeek zijn wel bijzondere woningen gesitueerd die een tweezijdige oriëntatie kennen.

2.2.2 Hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur zal veranderen om aan de uitgangspunten te voldoen. Momenteel loopt de Parallelstraat grenzend aan de spoorlijn Deventer-Bad Bentheim. Het idee is dat een groene buffer ontwikkeld wordt tussen het spoor en de toekomstige woonwijk. Daarom is het nodig om deze straat te herstructureren. De straat wordt enkele meters naar het zuiden verschoven. De bedoeling is om een straat te krijgen die meandert in plaats van een rechtlijnige doorkijk te hebben. Dat impliceert dat de ingangen van bestaande kantorenpanden zich niet meer aan de noordelijke kant bevinden, maar naar de zuidelijke richting worden 'omgedraaid'.

Als principe geldt dat deelgebieden met een open structuur, met in de tussenruimtes veel groen en bomen, worden afgewisseld door gebieden met een meer gesloten structuur. Het gebied met een gesloten structuur is dat tussen de (nieuwe) Parallelstraat en het spoor. De Parallelstraat blijft de enige oost-west verbinding in de wijk. Het versterkt de rol van belangrijkste verbinding van het plangebied, naar het station aan de westzijde en naar het buitengebied aan de oostzijde. De dwarsstraten die noord-zuid gericht zijn, dienen de omwonenden.



Stedenbouwkundig raamwerk (bron: ontwerp SAB adviseurs)

2.2.3 Uitwerking hoofdstructuur en stedenbouwkundig plan

Het plangebied is een gebied met verschillende sferen en is daarmee op te delen in enkele deelgebieden. Voor de inrichting van dit plan is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad waardoor deze onderdeel uit gaat maken van de Welstandsnota en als toetsingskader geldt. Voor elk deelgebied wordt de beeldkwaliteit voor de bebouwing en erfinrichting in samenhang beschreven.

1 Vrije elementen in het groen

Dit zijn de bestaande kantoorpanden, aangevuld met een nieuw woongebouw tussen de geluidswal en het Spoor.

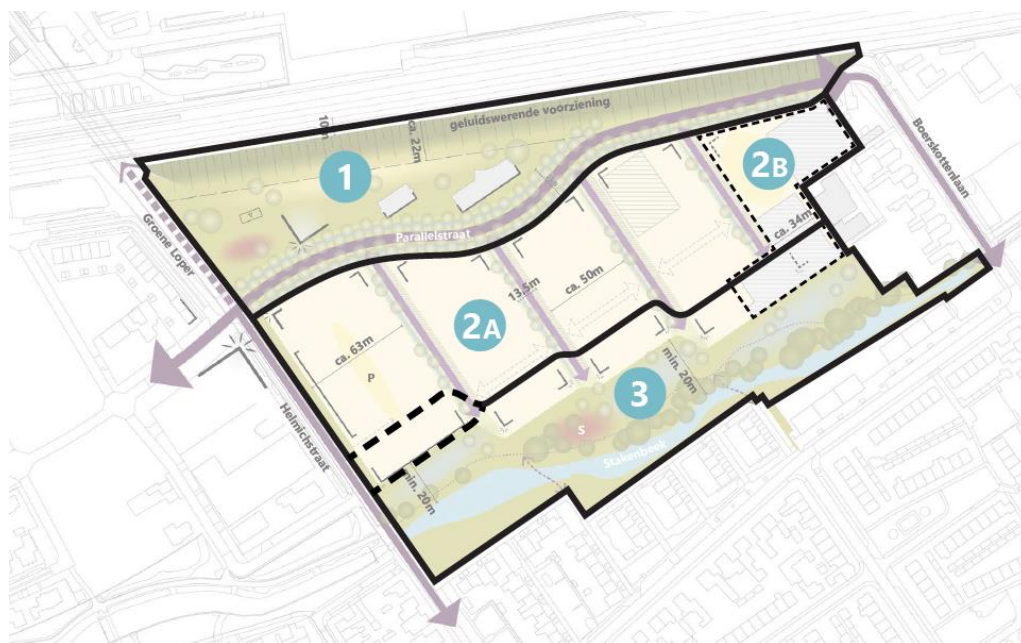
2 Woongebieden en inpassing bestaande panden

De woongebieden beslaat het grootste deel van het gebied. Er worden kaders voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen in dit gebied gegeven (2a). De inpassing van de panden van Zwartz vraagt om eigen spelregels. Het gebied wordt wel aangegeven (2b), maar de spelregels worden te zijner tijd bepaald wanneer gebruikgemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel is de wens om de historie terug te laten komen.

3 Beekwoningen

De Stakenbeek kent een bijzondere groene kwaliteit. De beekwoningen krijgen een bijzondere architectonische uitstraling passend bij deze unieke situering.

¹ SAB. Beeldkwaliteitsplan Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.. Projectnummer 190186. juni 2022.



Weergave van de deelgebieden (bron: Beeldkwaliteitsplan SAB)

2.2.4 Programma

Voor plangebied is een woningbouwprogramma opgesteld voor maximaal 160 woningen. In het programma is ruimte voor vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen, patio's en appartementen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij ook de bestaande bedrijfspanden omgezet kunnen worden naar woningen.

Globaal kan het volgende programma binnen het plangebied worden gerealiseerd:

Voorbeeld uitwerking 1 met behoud van bedrijfspanden:

Type	Aantal	P-norm	P eigen terrein	P-norm o.r.	P in o.r.	Gerealiseerd
Vrijstaand met dubbele oprit	22	2,2	2	0,3	6,6	
Twee-onder-één-kap met dubbele oprit	18	2,1	2	0,3	5,4	
Tussen/hoek met parkeerplaats	13	1,9	1	0,9	11,7	
Tussen/hoek	24	1,9	0	1,9	45,6	
Patio met enkele oprit	4	1,9	1	0,9	3,6	
Appartementen ca. 85 m ² - 110 m ²	14	1,8	0	1,8	25,2	
Totaal	95				98,1	99

Parkeerplaatsen voor huidige textielpanden						54
Parkeerplaatsen voor huidige twee kantoorpanden						26



Voorbeeld uitwerking 1 met behoud van bedrijfspanden

Voorbeeld uitwerking 2 zonder bedrijfspanden:

Type	Aantal	P-norm	P eigen terrein	P-norm o.r.	P in o.r.	Gerealiseerd
Vrijstaand met dubbele oprit	25	2,2	2	0,3	7,5	
Twee-onder-één-kap met dubbele oprit	22	2,1	2	0,3	6,6	
Tussen/hoek met parkeerplaats	16	1,9	1	0,9	14,4	
Tussen/hoek	24	1,9	0	1,9	45,6	
Patio met enkele oprit	6	1,9	1	0,9	5,4	
Appartementen ca. 85 m2 - 110 m2	42	1,8	0	1,8	75,6	
Totaal	135				155,1	156



Voorbeeld uitwerking 2 zonder bedrijfspanden

2.2.5 **Beeldkwaliteit bebouwing**

1. Vrije elementen in het groen

De ruimte tussen de Parallelstraat, het spoor en de Groene Loper is grotendeels groen ingericht. Twee bestaande kantoorpanden worden mogelijk gehandhaafd, maar krijgen bij voorkeur een nieuw gezicht aan de Parallelstraat. Een nieuw woongebouw wordt als derde blok aan het rijtje toegevoegd. Deze blokken liggen rondom vrij in het groen. In bouwmassa en oriëntatie, vertonen de gebouwen samenhang. De bestaande gebouwen hebben een lichte kleurstelling. Het nieuwe gebouw krijgt een lichte, natuurlijke uitstraling die past bij de bestaande kantoorpanden. Door dezelfde materialisatie en eenvoudige vormtaal te gebruiken worden de drie gebouwen familie van elkaar.

Daarnaast is het mogelijk de twee bestaande kantoorpanden te slopen en drie nieuwe woongebouwen in het groen te ontwikkelen.

Typologieën, oriëntatie en rooilijnen

- Nieuwe gebouwen krijgen de functie wonen.
- De minimale afstand tussen woongebouwen is 20 meter, tussen een woongebouw en gebouw zonder woonfunctie geldt minimaal 15 meter.
- Nieuwe gebouwen reageren op dwarsstraten doordat zij deels in de zichtlijn staan.
- Gebouwen kennen eenzijdige oriëntatie, met een nadruk op de Parallelstraat.
- Entrees van nieuwe gebouwen bevinden zich bij voorkeur tussen de blokken, zodat zij vanaf de Parallelstraat én de parkeergelegenheid herkenbaar zijn.

Bouwvolume en bouwhoogte

- Nieuwe gebouwen bestaan uit een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdmassa. De footprint van een gebouw is maximaal 550 m².
- Eventuele bergingen zijn geïntegreerd in de bouwmassa.
- De maximale bouwhoogte is 14 meter.
- Gebouwen hebben een flauw hellend dak met een zijdig karakter.

Overgang privé-publiek

- Nieuwe gebouwen krijgen één hoefdentree, die herkenbaar is vanaf de Parallelstraat en parkeergelegenheid. Dit kan ook door een goede inrichting van de buitenruimte (looproute) naar de entree.
- De huidige kantoorpanden zijn dubbelzijdig georiënteerd.
- Gebouwen liggen direct en rondom in het groen.
- Buitenruimtes op de begane grond binnen de hoofdmassa van het gebouw. Tuinen met bijbehorende erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Gevelopbouw

- Lichte architectuur met grote gevelopeningen.
- Gevels krijgen een duidelijke relatie met het maaiveld door aandacht voor de plint. Hier zijn grote transparante gevelvlakken gewenst (volledig blinde gevels niet toegestaan).
- Herkenbare entree is onderdeel van de gevel.
- De gevels zijn in samenhang ontworpen en kennen een zijdig karakter.

- Balkons zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp.
- De bovenste laag kan een ijlere vormgeving krijgen, zodat het dak lichter lijkt.

Kleur- en materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen in lichte gedekte tinten (hout, baksteen, glas, metaal).
- Een flauw hellend dak (eventueel middels schijnconstructie) met een alzijdig karakter van metaal, leisteen of keramische elementen. Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak. Groene daken zijn eveneens toegestaan.
- Gevelbegroeiing is mogelijk om de bebouwing nog beter in de groene omgeving in te passen en het natuurinclusieve karakter te versterken.
- Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.

Detailering

- Zorgvuldige detailering.
- Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.

2A. Woongebieden

De woongebieden krijgen, aansluitend op het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o.' (fase 1), de uitstraling van een modern tuindorp. Er wordt gestuurd op een levendige groene buurt met een kleinschalig karakter met enkele typische elementen die voor een herkenbare karakteristiek en samenhang zorgen.

De twee bindende elementen voor de woongebieden zijn het gebruik van twee kleuren in de gevel en de aanwezigheid van toegevoegde verticale volumes aan een helder dakvlak. Door deze beeldkwaliteit aan alle bebouwing toe te kennen ontstaat een goede balans tussen samenhang en variatie, zoals ook in fase 1 het geval is.

De Helmichstraat is een belangrijke noord-zuid verbinding tussen de wijk Zuid-Berghuizen en het centrum van Oldenzaal. De straat loopt over in de Groene Loper die het spoor ongelijk kruist. Om aan te sluiten bij het stedelijke karakter van de Groene Loper komt er aan de Helmichstraat een stevigere wand van rijwoningen.

Typologieën, oriëntatie en rooilijnen

- Binnen de woonvelden is een diversiteit aan woningen aanwezig: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Rooilijnen van woningen aan de dwarsstraten liggen op 3 tot 5 meter van de erfgrens evenwijdig aan de straat. Dit zorgt voor een rustig en informeel beeld.
- Helmichstraat kent een stevigere wand van rijwoningen in een vaste rooilijn op 3 meter van de erfgrens.
- De woningen aan de Parallelstraat volgen de oriëntatie van de bouwvelden. Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie. De fictieve rooilijn ligt op 3 meter. Voordeuren bevinden zich aan de Parallelstraat.

Bouwwolume en bouwhoogte

- De woningen bestaan uit een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdmassa met een kap.
- De woningen zijn maximaal twee bouwlagen met kap en hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter.

- Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Eventuele carports en garages bevinden zich minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa en zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.

Kapvorm en kaprichting

- Woningen hebben in de basis een zadeldak, schilddak of lessenaarsdak met de nok evenwijdig aan de straat.
- Woningen gelegen aan de parallelstraat hebben in de basis een langskap.
- Kappen hebben een dakhelling van 20-50 graden.
- Samengestelde daken zijn mogelijk op hoeken van woonvelden of in een zichtlijn.
- Daken van bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, verspringende goten of elementen die door de goot heen steken zijn in samenhang met het totaalontwerp.

Gevelopbouw

- Het hoofdkenmerk van de gevels binnen de woonvelden is het gebruik van twee kleuren. Een uitzondering daarop zijn de woningen aan de Helmichstraat, deze kennen een gevel van één kleur.
- De gevel heeft een horizontale geleiding. Het donkere deel bevindt zich aan de onderzijde en het lichtere deel aan de bovenzijde van de gevel. 50% tot 80% van de gevel heeft een donkere kleur. Het kan ook een verspringend geheel vormen. Lichte geveldelen voorkomen dat woningen teveel opwarmen.
- Volledig gesloten zijgevels, die grenzen aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor de gevel is (gekeimde) baksteen, maar ook andere materialen zoals stuc, hout en keramische materialen zijn denkbaar.
- Dakbekleding bestaat uit matzwarte gebakken pannen of groene daken.
- Kozijnen en detaillering in samenhang met het architectonisch ontwerp.
- Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.
- Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.

Detailering

- Om een eenheid binnen het plangebied te verkrijgen heeft elke woning, met uitzondering van woningen aan de Helmichstraat, toegevoegde verticale volumes die de verwevenheid tussen dakvlak en gevel versterken. Dit kunnen elementen in het dakvlak zijn die doorlopen in de gevel of elementen die vanaf het maaiveld doorlopen in het dakvlak. Deze volumes zijn ondergeschikt aan de gevel; zijn maximaal één derde van de gevel, mogen maximaal 0,5 meter voor de rooilijn liggen en moeten voor de herkenbaarheid van de kap onder de nok blijven.
- Bij de rijwoningen aan de Helmichstraat is het mogelijk hoekwoningen een steviger accent te geven door een lessenaarsdak.
- Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.

Hoogteverschillen opvangen

- Hoogteverschillen in het gebied worden terrasvormig overbrugd.
- Géén geleidelijk glooiend verloop van hoogteverschillen.

Overgang privé-publiek

- Erfafscheidingen dragen bij aan de sfeer en uitstraling van een tuindorp.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen aan de woonstraten bestaan uit een lage haag van beukenhaag, maximaal 1,00 meter.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen aan de Parallelstraat en Helmichstraat bestaan uit een muurtje, maximaal 1,00 meter.
- Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de voortuinafscheiding ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast, tot minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de hoofdbouw.
- Erfafscheidingen op de zijdelingse en achterste erfgrans, die aan de openbare ruimte grenzen, krijgen een hoge beukenhaag van 1,80 meter.
- Erfafscheidingen worden aangeplant binnen uitgeefbaar gebied.
- Hagen mogen variëren per straat. Soorten hagen welke kunnen worden toegepast zijn liguster, veldesdoorn, haagbeuk en rode beuk.
- Hoogteverschillen worden bij de erfafscheidingen opgevangen.

Erfinrichting

- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze bevinden zich achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Enkele inritten maximaal 4 meter breed. Samengevoegde inrit maximaal 7 meter breed.
- Eventuele carports en garages bevinden zich minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa.
- Aan de Parallelstraat dienen hoofdgebouwen minimaal 3 meter van alle erfgrans afstand te houden.

2B. Woongebieden

Voor de panden van Zwartz geldt dat gekeken wordt naar een passende herbestemming. Daarbij zijn diverse functies denkbaar. De beeldkwaliteitseisen zijn dan ook algemeen. Het credo is 'behoud door ontwikkeling'. Ook is de samenhang tussen de bebouwing en de erfinrichting van groot belang om de industriële sfeer en uitstraling te versterken.

Compositie en massa

- De bouwhoogte is in principe maximaal 6 m.
- Vanuit het credo 'behoud door ontwikkeling' kunnen eventuele hogere bouwvolumes toegevoegd worden tot maximaal 10 meter. Daarbij geldt een minimale afstand van 10 meter tussen de nieuwe bouwvolumes en de aangrenzende erven aan de Boerskottenlaan.
- Evenwichtige en samenhangende compositie van oude gebouwen en nieuwe toevoegingen.
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit kan op maaiveld of binnen de bouwmassa.

Kleur- en materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen in gedekte tinten hebben de voorkeur. Dit kunnen zowel lichte als donkere tinten zijn.

- Volledig gesloten gevels worden voorkomen of krijgen een groene uitstraling door gevelbegroeiing.
- Industriële uitstraling en detaillering.
- Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.
- Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.

Overgang privé publiek

- Zorgvuldige overgang van bebouwing naar openbare ruimte, waarbij erfafscheidingen zijn meeontworpen in het ensemble.
- Ambitie is om ter plaatse van de voormalige schoorsteen van het fabriekscomplex een element (follie-achtige constructie) te realiseren als herkenningspunt van het complex.

3. Beekwoningen

De woongebieden kennen een bijzondere beëindiging aan de parkzone Stakenbeek. Deze 'koppen' grenzen aan het groen, waardoor de tweezijdige oriëntatie van de bebouwing belangrijk is. Hier komen de hoogteverschillen tot uitdrukking. Aan de straatzijde sluiten de blokken aan, terwijl de terrasvormige buitenruimte verhoogd ligt ten opzichte van de parkzone. Elk blok kent een sterk samenhangende massa met eenzijdige uitstraling, waarin de erfafscheidingen integraal onderdeel zijn van de architectuur. De blokken onderling kennen een eigen verschijningsvorm, maar zijn wel familie van elkaar. Zo geldt voor het meer westelijke blok dat deze de entree aan de Stakenbeek heeft en een privé tuin aan de noordzijde. Dit vanwege de zichtbaarheid vanaf de Werner Helmichstraat. Voor de overige blokken geldt dat zij een terrasvormige meeontworpen buitenruimte hebben aan de Stakenbeek. Het meest westelijke blok gaat mee in de ritmiek en uiterlijke verschijningsvormen van de beekwoningen, maar volgt de oriëntatie van de spelregels van de Helmichstraat in '2A Woongebieden'.

Typologieën, oriëntatie en rooilijnen

- Er zijn verschillende aangesloten typologieën mogelijk, zoals rijwoningen, terraswoningen, patiowoningen en drive-in woningen.
- De rooilijnen van de woningen liggen evenwijdig aan de beekstraten en volgen de oriëntatie van de woonvelden.
- De woningen hebben twee volwaardige 'voorzijden' waarop zij georiënteerd zijn; de beekstraat én de Stakenbeek.
- Het meest westelijke 'blok' oriënteert zich met de voorzijde naar de Stakenbeek.

Bouwvolume en bouwhoogte

- Eén 'blok' is één samenhangende massa met een verbijzondering p de hoeken van het blok.
- De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De maximale diepte van de kavel is 24 meter.
- Aan de zijde van de Stakenbeek krijgen de woningen buitenruimtes in de vorm van (dak)terrassen en balkons. De diepte van het terras is tussen de 3 tot 5 meter.
- Bergingen zijn meeontworpen met de bouwmassa aan de straatzijde.
- Geen aanbouwen aan de zijde Stakenbeek, bijgebouwen zijn uitgesloten.

Kapvorm en kaprichting

- Kappen dienen een simpele opzet te hebben.
- Zadeldaken (langs- en dwarskappen) en lessenaarsdaken zijn toegestaan.
- Kappen hebben een dakhelling van 20 - 50 graden.
- Kappen ondersteunen de samenhang van en de sculpturaliteit van de hoofdmassa.

Gevelopbouw

- De noordgevel naar de woonvelden toe is relatief gesloten.
- De zuidgevel opent zich naar het park en de Stakenbeek. Deze gevel heeft een transparante uitstraling door toepassen van grote glasvlakken en de gevels ogen licht. Zonwering is meeontworpen met de architectuur.
- Gesloten gevels aan de zijkanten van woningen die aan de openbare ruimte grenzen zijn niet toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

- De 'blokken' zijn onderscheidend aan de woonvelden.
- De gevel van de woningen bestaat uit één lichte kleur, in natuurlijke aarde- of wit-tinten.
- De materialen sluiten aan op de groene omgeving. (Gekeimde) baksteen, stuc, hout, keramische materialen in lichte tinten en glas zijn passende materialen. Ook gevelbegroeiing is toegestaan.
- Eventuele dakbekleding bestaat uit matzwarte gebakken pannen of groene daken.
- Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.
- Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.

Detailering

- Accenten in de gevel kunnen in donkere tinten uitgevoerd worden, zoals (gekeimde) baksteen of met donker (gebeitst) hout.
- Kleine accenten zijn bijvoorbeeld kozijnen, lateien of dakkapellen.
- Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.

Hoogteverschillen opvangen

- Hoogteverschillen in het woongebied worden terrasvorming overbrugd.
- Een geleidelijk glooiend verloop van hoogteverschillen is van toepassing in het park.

Overgang privé-publiek

- Erfafscheiding is afgestemd op en in samenhang ontworpen met de architectuur van de woningen.
- De hoogte van de erfafscheiding aan de voor- en achterzijde (terras) is maximaal 1 meter ten opzichte van terrasniveau (oogt hoger aan de zijde van de beek).
- Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de afscheiding aan de voor-en achterzijde ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast.
- De erfafscheiding tussen de woningen is maximaal 1,8 meter en is tevens meeontworpen met de architectuur.
- De privacy op de terrassen wordt gewaarborgd door het hoogteverschil met het park.
- Geen achteruitgangen van de terrassen van de woningen naar het park.

- Kerende voorzieningen aan beekzijde liggen gemeente grond.

2.2.6 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Net als bij de beeldkwaliteit bebouwing zijn er voor de openbare ruimte verschillende deelgebieden te onderscheiden. De grenzen tussen deze deelgebieden zijn minder hard, ze vloeien in elkaar over. De openbare ruimte valt in de volgende vier deelgebieden uiteen:

- 1 Noordelijke groenzone.
- 2 Parallelstraat.
- 3 Woonstraten.
- 4 Parkzone Stakenbeek.

In navolgende afbeelding zijn de vier deelgebieden weergegeven.



De vier deelgebieden met betrekking tot de openbare ruimte (bron: beeldkwaliteitsplan SAB)

1. Noordelijke groenzone

De noordelijke groenzone krijgt een parkachtige uitstraling. De ambitie is dat de groenzone wordt begrensd door 'groene' geluidwerende voorziening van het spoor aan de noordzijde, waardoor het een besloten karakter krijgt. Het groen in het park heeft een natuurinclusieve uitstraling: beplanting bestaat uit voornamelijk gebiedseigen inheemse soorten. Parkeren wordt landschappelijke ingepast in het groen. Het gebied heeft een semi-openbaar karakter.

Groen

- Het groen heeft een parkachtige uitstraling, bestaande uit bloemrijk grasland en solitaire bomen.

- Geschikte bomen zijn gebiedseigen inheemse soorten, zoals eiken, beuken, fruitbomen of een notenboom.
- Rondom de parkeerkoepels is een haag aanwezig, bijvoorbeeld de landschappelijke haagbeuk (*Carpinus betulus*).

Geluidwerende voorziening

- Aan de noordzijde bevindt zich een geluidwerende voorziening ter afscherming van het spoor.
- De geluidswal of geluidsscherm is ca. 6 meter hoog, het eventuele talud is minimaal 5 meter hoog.
- Het talud wordt ingezaaid met een meerjarig bloemrijk grasmengsel voor biodiversiteit en beplant met inheemse heesters.

Verharding en parkeren

- Parkeren op maaiveld of (deels) in/onder de geluidswal
- Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Verharding van de rijbaan in de parkeerkoepels bestaat uit betonstraatstenen in een lichte tint.
- Parkeerplaatsen worden verhard met grasstenen ten behoeve van regenwaterinfiltratie.
- Eventuele paden bestaan uit halfverharding, bijvoorbeeld achterhoeks padvast.
- De parkeerplaatsen op het maaiveld worden ingepakt met een haag.

2. Parallelstraat

De Parallelstraat is de hoofdontsluitingsroute van de woonvelden en sluit aan op de Bisschop Balderikstraat. Door het glooiend verloop krijgt de straat de uitstraling van een parkachtige laan. Een dubbele bomenrij draagt hier aan bij. Daarnaast wordt de rijbaan begeleid door brede groene berm die tevens een waterbergende functie hebben.

Groen

- Aan weerszijden van de rijbaan is een brede groenstrook aanwezig. De groenstroken functioneren als wadi voor regenwateropvang.
- In de groenstroken is aan weerszijden een dubbele bomenrij aanwezig van minimaal 2^e grootte, maar bij voorkeur 1^e grootte. Aanplant in zelfde ritmiek als in fase 1 zodat een structurerende laanstructuur ontstaat. Geschikte soorten zijn soorten van de eerste orde die tegen tijdelijke overstroming kunnen.
- Wadi's worden ingezaaid met een meerjarig bloemrijk mengsel dat goed tegen tijdelijke overstroming kan.

Verharding

- De rijbaan bestaat uit roodbruine straatbakstenen (vergelijkbaar met fase 1).
- Trottoirs worden gerealiseerd in betontegels.
- Inritten bestaan uit grasstenen.
- Langs de straat zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.
- Inritten naar woningen zoveel mogelijk beperken en waar mogelijk twee woningen ontsluiten via één samengevoegde inrit.

Straatmeubilair

- De verlichting toont verwantschap met de Bisschop Balderikstraat.
- De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.
- Langs de rijbaan worden natuurlijk uitziende anti-parkeermiddelen geplaatst.

3. Woonstraten

Het plangebied kent naast de hoofdontsluiting, Parallelstraat, twee soorten ingerichte woonstraten; dwarsstraten en beekstraten.

De woonstraten haaks op de Parallelstraat, hebben een vast profiel van 13,5 meter breed. Aan weerszijden van de straat bevinden zich woningen. Het profiel bestaat uit een voetpad, een groenzone met langsparkerplaatsen, een rijbaan en een bredere groenzone voor waterberging met bomen.

De straten evenwijdig aan de Stakenbeek, de dwarsstraten, hebben geen vast profiel. Het profiel kent een rijbaan van minimaal 5,4 meter breed en aan één zijde een voetpad. Het profiel kan worden aangevuld met haaksparkerplaatsen omzoomd met een lage haag en waar mogelijk bomen of langsparkeren op de rijbaan.

Verharding

- De rijbaan bestaat uit roodbruine straatbakstenen.
- Trottoirs worden gerealiseerd in (30x30) betontegels.
- Inritten bestaan uit grasstenen.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen.

Parkeren

- Op de dwarsstraten wordt aan de oostzijde langs geparkeerd.
- In de beekstraten is aan één zijde haaksparkeren of langsparkeren op straat.
- Het plangebied kent één parkeerhof binnen in een woonveld, ten behoeve van de rijwoningen aan de Helmichstraat. De ontsluiting bevindt zich aan de Helmichstraat.
- Parkeerhofjes, parkeerpleinen en haaksparkerplaatsen binnen de woonvelden worden omzoomd door hagen.
- Voldoende elektrische oplaadpunten in openbaar gebied realiseren.

Groen

- De woonstraten hebben een groene uitstraling vanwege de groenzone langs de rijbaan ten behoeve van regenwateropvang.
- De groenzones worden ingezaaid met een meerjarig bloemenmengsel voor biodiversiteit.
- De bomen staan verspreid in de groenzone en bestaan uit verschillende soorten die wisselen van grootte.
- De hagen rondom de parkeerplaatsen (in de dwarsstraten) bestaan uit een bladverliezende soort, bijvoorbeeld haagbeuk (*Carpinus betulus*).

Straatmeubilair

- De verlichting binnen de woonvelden heeft een dorps karakter en sluit aan op fase 1.
- De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.

- Langs de rijbaan in de wadi worden natuurlijk uitziende anti-parkeermiddelen geplaatst.

4. Parkzone Stakenbeek

De Stakenbeek is de verbinding tussen Oldenzaal centraal en het landschap. De parkzone van de Stakenbeek krijgt een impuls met brede natuurvriendelijke oevers en losse boomgroepen. Het hoogteverschil wordt in deze groenzone deels opgevangen. Daarnaast dient de parkzone voor gedeeltelijke regenwateropvang in de vorm van een wadi. De aanleg van paden langs de beek maakt het gebied toegankelijk voor voetgangers en fietsers. In het groen wordt een grotere speelplek gecreëerd met natuurlijke speelaanleidingen, zoals boomstammen en stapstenen.

Groen

- De groenzone langs de Stakenbeek heeft een landschappelijke uitstraling. Het talud is licht glooiend en loopt af richting de beek. De Stakenbeek heeft aan de zijde van het plangebied een natuurlijk talud (1:1).
- Bomen bestaan uit een mix van inheemse parkbomen met verschillende groottes. Langs het water zijn waterminnende soorten goed denkbaar, zoals wilg.
- Onderbeplanting bestaat uit verschillende inheemse heesters. Daarnaast worden er meerjarige bloemrijke mengsels ingezaaid in de groenzone.

Verharding en bruggen

- De parkzone is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- De fiets-/voetpaden worden verhard in asfalt, zodat er een doorlopend geheel ontstaat met fase 1.
- Eventuele informele smalle voetgangersroutes worden uitgevoerd in een halfverharding.
- Bruggen hebben een lichte en transparante uitstraling. Materialen zoals hout en metaal kunnen worden gebruikt.

Wadi's

- In de groenzone van de Stakenbeek komen wadi's voor het bergen van regenwater. De wadi's krijgen flauwe taluds
- In de wadi's komen vaste planten die goed tegen overstroming kunnen, bijvoorbeeld Kruidruyter, Pluimspirea, Purper Leverkruid, Bossoeivaarsbek, Daglelie, Vingergras, Gewone smeerwortel, en Echte valeriaan
- Naast de vaste planten kunnen éénjarige zadenmengsels een divers en kleurrijk beeld versterken.

Straatmeubilair

- Om van het park langs de Stakenbeek een geheel te maken, wordt het straatmeubilair uit fase 1 ook toegepast in fase 2.
- De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.
- Afvalbakken zijn metaal met zwart.
- Natuurlijke bankjes.

Spelen

- Centraal gelegen in de groenzone komt een natuurlijke speelplek van 500 m², toegankelijk voor kinderen uit fase 1 en 2 van woongebied Stakenbeek.

- Eventueel is aanvullend een speelplek in de noordelijke groenzone nabij de zendmast mogelijk.
- Speeltoestellen zijn van een natuurlijke materiaal, zoals hout, touw en net.
- Geen speeltoestellen in wadi's.
- Er zijn natuurlijke speelaangelegenheden aanwezig, zoals een liggende speelboom, speelkeien en stapstenen in wadi's.
- Een hondenspeelveld is mogelijk in de noordelijke groenzone nabij de zendmast.

3 Beleidsmatige haalbaarheid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

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

Met voorliggend initiatief worden maximaal 160 woningen/appartementen mogelijk gemaakt. Gelet op het voorgaande is de woonfunctie binnen voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is voor deze functie een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen³. Deze toets is bijgevoegd als bijlage en wordt in deze paragraaf samengevat.

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

³ SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Oldenzaal Centraal e.o.. Projectnummer 190186. 29 juni 2022.

Verzorgingsgebied

De gemeente Oldenzaal vormt samen met de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden de woningmarkt regio Twente. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 60% van alle gevestigde personen in de gemeente Oldenzaal uit de gemeente zelf afkomstig is. Eveneens uit gegevens van het CBS blijkt dat de verhuisbewegingen richting Oldenzaal voornamelijk gevormd worden door verhuisrelaties met gemeenten op korte geografische afstand (uit de regio Twente).

Conclusie

Gelet op het verhuisbewegingen en de aard en omvang van de ontwikkeling kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Oldenzaal.

Kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In 2021 is de meest recente Primos-prognose uitgebracht. Uit de prognose is af te leiden dat de gemeente Oldenzaal de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, maar dat op de lange termijn een daling te verwachten is. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2021 en 2030 (min of meer de planperiode van het bestemmingsplan) met circa 490 zal toenemen.

Uit de regionale woonagenda volgt dat Oldenzaal een harde plancapaciteit van 270 woningen heeft en 260 woningen de zachte plancapaciteit vormen. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en beslaat dus ook een groot deel (meer dan 40%) van deze voorraad van zachte plannen. Wanneer de harde én zachte plancapaciteit volledig gerealiseerd worden (circa 530 woningen) wordt iets boven de geprognosticeerde huishoudensgroei (circa 490 woningen) aan de woningvoorraad toegevoegd.

Begin 2021 is de nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld waarmee de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal. Het (potentieel) planaanbod van de gemeente Oldenzaal bevat circa 875 woningen, waarvan 345 in harde plannen.

Daarbij worden nog een tweetal zaken opgemerkt:

- 1 De meest recente Primos prognose (2021) gaat uit van een groei van circa 490 huishoudens tot 2030, hetgeen zou betekenen dat er nog ruimte is om 145 woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen.
- 2 In de regionale woonagenda heeft de regio Twente de ambitie uitgesproken om 5.000 tot 7.000 extra woningen te realiseren bovenop de huishoudensontwikkeling, onder meer om als regio een bijdrage te leveren aan het Nederlandse woningtekort. De gemeente Oldenzaal heeft de ambitie 1.000 extra woningen bovenop het

programma uit de Strategische woonprogrammering te realiseren om zo een bijdrage te kunnen leveren aan deze ambitie uit de regionale woon-agenda.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling voor de planperiode binnen de gemeente Oldenzaal, het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, de regionale woningbouwambitie en de ontwikkeling reeds (grotendeels) onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Uit de prognose van Stec is af te leiden dat uitsluitend van de huishoudensgroepen 'alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar' en 'alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar' de komende jaren een positieve ontwikkeling wordt verwacht. Met name de laatste huishoudensgroep laat een zeer sterke groei zijn, hetgeen de vergrijzing en behoefte aan levensloopbestendige woningen weerspiegelt.

Uit woningmarktonderzoek dat voor de gemeente Oldenzaal is uitgevoerd volgt dat op de zeer korte termijn nog een duidelijke vraag is naar grondgebonden woningen, maar dat deze vraag daarna verdwijnt. Door de toename van het aantal senioren is er wel een sterke behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten (koop en (midden)huur).

In de Regionale Woonagenda van Twente zijn enkele zogenoemde sleutelprojecten opgenomen. Het gebied 'Stationspark Oldenzaal Centraal - Stakenbeek' is in de regionale agenda aangewezen als een sleutelproject. Voorliggend plan maakt hier onderdeel van uit.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma met aandacht voor levensloopbestendigheid aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in het marktgebied. Bovendien wordt de ontwikkeling binnen het stedelijk kerngebied van Oldenzaal gerealiseerd en betreft het een sleutelproject waarmee het aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oldenzaal. De gronden van het plangebied zijn momenteel grotendeels voorzien in een bestemming gericht op handel en nijverheid. Binnen deze bestemming zijn ook dergelijke bedrijfsactiviteiten toegestaan. Feitelijk gezien is het plangebied in onbruik geraakt. De omgeving van het plangebied wordt volledig gevormd door het stations- en woongebied van Oldenzaal. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, geconcludeerd wordt dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past en bijdraagt aan het gewenste eindprofiel. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

Toetsing

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

Gesteld wordt dat de ontwikkeling naar aard, maat en karakter past in het grotere geheel. Om de nieuwe ontwikkeling te realiseren wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving. De bestaande bomen en groenstructuur dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het middengebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, heeft een groen karakter waarvan de kwaliteit niet mag afnemen. Dit gebied heeft naast het groene karakter ook een speelse indeling waar de rooilijnen en oriëntaties versprengen. Deze indeling komt terug in de toekomstige situatie. De nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van het bijzondere morfologische karakter binnen het plangebied in relatie tot de omgeving. De bestaande zichtlijnen worden binnen het ontwerp gerespecteerd.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

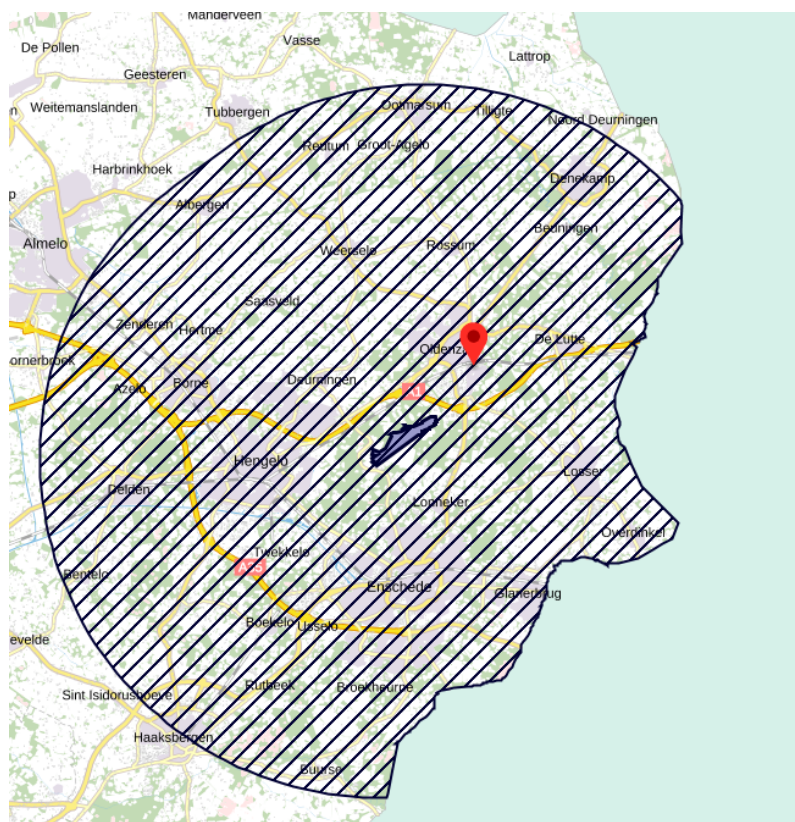
De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de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

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

Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.

3.2.2.1 Luchthavens

Het luchthavenverkeer heeft invloed op het plangebied. Het bevindt zich in het laserstraalvrijgebied van de luchthaven 'Twente'. Dat betekent dat er geen laserstraal het vliegverkeer mag verstoren. Voor nader toelichting, wordt er verwezen naar het besluit burgerluchthavens. Daarnaast wordt de bouwhoogte beperkt tot 100 à 110 meter in het plangebied, conform het luchthavenbesluit. Er is geen hoogbouw beoogd bij dit voorliggende plan. Voor het plangebied heeft de bescherming geen beperkingen voor wat betreft de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect luchtvaartlawaai wordt verwezen naar het paragraaf 4.8 'Geluid'.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling die aansluit bij het karakter en functie van de omgeving en haar situering kent in bestaand bebouwd gebied. Het gebied kent al bebouwing, waarmee geen sprake is van de uitbreiding van een stedelijke functie. Het gebied ligt vlakbij de stuwwal en de aanpak moet ervoor zorgen dat er een aangename en zinvolle overgang tussen het stedelijke gebied en het landelijke gebied ontstaat. Voorliggend plan is passend in de provinciale verordening.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

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

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

Toetsing

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

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oldenzaal: Strategische ingrepen voor de toekomst

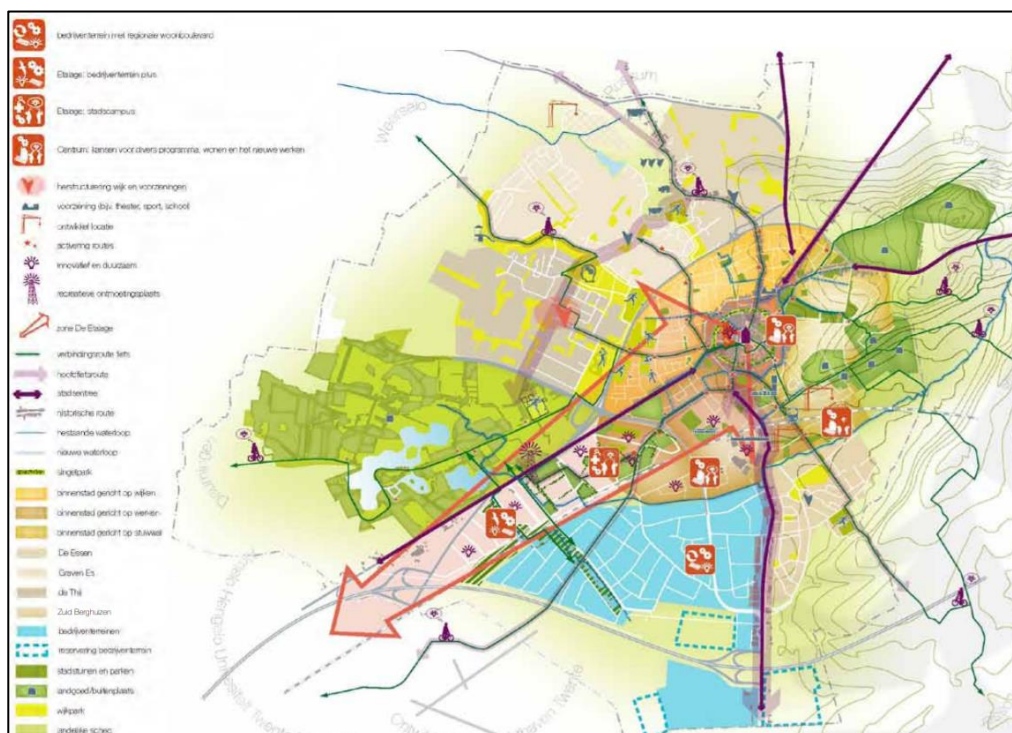
De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie is een document waarin vastgelegd wordt waar de

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

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

In de structuurvisie worden vier deelgebieden onderscheiden te weten; stedelijk kerngebied, de etalage, annex bedrijventerrein en de wijken. De beoogde locatie wordt in de structuurvisie beschouwd als binnenstad, aan de grens tussen binnenstad gericht op werken en binnenstad gericht op wijken. In de structuurvisie wordt gesteld dat het stedelijk gebied moet vergroten en de focus ligt op meerdere aspecten:

- Klimaatbestendiger zijn, met onder andere stadstuinen
- Cultuurhistorie bevorderen
- Water trekken tot het centrum
- Beter openbaar vervoer



Structuurvisie Oldenzaal (Bron: gemeente Oldenzaal)

Oldenzaal Parallelstraat e.o. kent een belangrijke vernieuwingsopgave. Het bedrijventerrein dient getransformeerd te worden naar voornamelijk woningbouw. Daarnaast ligt er een opgave voor verduurzaming. Oldenzaal Parallelstraat e.o. moet op het niveau van de andere wijken komen en de inzet in de structuurvisie is het vergroenen van de wijk, een aantrekkelijke en klimaatbestendige wijk.

Daarnaast wilt de gemeente meer kansen bieden voor woningbouw, zodat het aan de behoeften in Oldenzaal voldoet.

Toetsing

Om de nieuwe ontwikkeling te realiseren wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door de bestaande kantoorgebouwen nog te behouden en de toekomstige woonomgeving draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambities zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie. In het programma is ruimte voor vrijstaand, 2/1 kap, rijwoningen, patio's en appartementen. Het opwaarderen van de Stakenbeekoevers met een groene structuur past ook binnen de klimaatbestendigheidsoelstellingen.

Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in de structuurvisie. Onderhavig plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.4.2 Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

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

Strategische woonprogrammering 2020-2030

Op 25 januari 2021 heeft de raad de concept-nota definitief vastgesteld. Deze vervangt daarmee de Woonvisie Oldenzaal 2016-2020. Een nieuwe nota is opgesteld vanwege nieuwe ontwikkelingen uit de nieuwste Primosprognose en daarmee ook de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente. In de nota wordt rekening gehouden met de toenemende vraag door starters en jongeren en naar levensloopbestendige woningen.

De nieuwste Primosprognose (2021) gaat voor Oldenzaal uit van een toename van 490 huishoudens tot 2030 (lokale behoefte). Dit is fors meer dan het gemiddelde van de in de nota genoemde vorige prognoses, die uitgaat van een toename van 210 huishoudens. Een stijging van dit aantal kan worden verklaard uit de hogere landelijke behoeftecijfers en de doorwerking van de woningbouw van de afgelopen jaren.

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

Toetsing

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling voor de planperiode binnen de gemeente Oldenzaal, het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, de regionale woningbouwambitie en de ontwikkeling reeds (grotendeels) onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Dit blijkt tevens uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.4.3 Herijking Masterplan Oldenzaal Centraal

De gemeente Oldenzaal heeft in 2003 de visie op hoofdlijnen 'Stationspark Oldenzaal Centraal' opgesteld voor het gebied Oldenzaal centraal. Deze visie is in juni 2003 door de gemeenteraad van Oldenzaal vastgesteld. Als uitwerking hiervan zijn 'Masterplan Stationspark Oldenzaal Centraal' en voor het noordelijk deel de visie 'Oldenzaal Stationsplein' opgesteld, beiden door de raad vast gesteld op 15 december 2005. Oldenzaals grootste herstructureringsopgave beoogt de transformatie van een functioneel en technisch verouderd bedrijventerrein in een hoogwaardige woon- en werkomgeving met 500-700 woningen en circa 18 000 m² kantoren en voorzieningen.

Een van de beslispunten uit het Masterplan is het maken van een verbinding tussen Zuid-Berghuizen en het centrum van Oldenzaal. Deze verbinding (de zogenaamde 'loper') loopt onder het spoor van de Bisschop Balderikstraat via het stationsplein naar de Watertoren. Om deze verbinding tot stand te brengen moet het stationsplein heringericht worden. Daarnaast speelt ook de realisatie van het programma met voorzieningen en woningbouw in het gebied een belangrijke rol.

De gemeenteraad heeft op 19 november 2009 unaniem met de notitie herijking verdiept spoor ingestemd en de nieuwe ambitie (de ongelijkvloerse verbinding "De Groene Loper") omarmd. Gelijktijdig met het herijkingsproces zijn verschillende varianten voor de Groene Loper ontwikkeld. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2010 unaniem de variant behoud NS-station met verbinding voor langzaam verkeer als voorkeursvariant gekozen. Daarnaast is gewerkt aan een totale herijking van het Masterplan. Voor de herontwikkeling van het noordelijke gedeelte van de loper, het deel over het stationsplein, is een apart stedenbouwkundig plan gemaakt als eerste uitwerking van het Masterplan. Dit stedenbouwkundig plan is in een bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal – deelgebied Stationsplein' vertaald om tot realisering over te kunnen gaan, dit vooruitlopend op alle andere ontwikkelingen binnen het gebied Stationspark Oldenzaal Centraal. Met het bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal – deelgebied Stationsplein' is het zuidelijk deel van de loper (station tot Bisschop Balderikstraat) juridisch geregeld zodat ook hier kan worden overgegaan tot realisering.

Toetsing

Zoals opgenomen in onderhavig beeldkwaliteitplan is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het herijkte Masterplan uit 2011. Onderhavig plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Haalbaarheidsonderzoek

4.1 Milieuaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Voor onderhavige ontwikkeling heeft het college van de gemeente Oldenzaal op 30 augustus 2022 een MER-besluit genomen dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In de navolgende paragrafen wordt dit onderstreept. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure daarom niet nodig is.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van het volgen van een planologische procedure van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

4.2.2 Vooronderzoek

Om een goed beeld te krijgen van de bodemkwaliteit van het plangebied is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De aanleiding tot het vooronderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van het industrieterrein. Doel van het bodemonderzoek is het inventariseren van de uitgevoerde bodemonderzoeken, verdachte activiteiten en locaties waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende bekend is. Het vooronderzoek resulteert in een overzicht van:

- (deel)locaties waar de bodemkwaliteit voor nu en in de toekomst in beeld is en vastligt;
- (deel)locaties waarvoor de bodemkwaliteit bekend is, maar ook reeds bekend is dat deze nog zal wijzigen;
- (deel)locaties waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende bekend is.

Het rapport van het vooronderzoek⁴ is bijgevoegd als bijlage en wordt in deze paragraaf samengevat.

Toetsing

⁴ De Klinkermilieu. Vooronderzoek volgens NEN 5725 Stakenbeek Oldenzaal. Rapportnummer: K209721. 19 januari 2021.

Voor het vooronderzoek zijn gegevens van zowel de onderzoekslocatie als de direct aangrenzende percelen bekeken. Het te onderzoeken terrein betreft voormalige bedrijfsterrein, voormalige NS emplacement, woningen en openbare weg.

De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:

- Voormalig bedrijfsterrein:
 - Helmichstraat 35-37
 - Helmichstraat 25
 - Parallelstraat 34-36
 - Parallelstraat 40
 - Parallelstraat 52
 - Parallelstraat 70
 - Boerskottenlaan 16
 - Boerskottenlaan 20 en 22
- Openbare weg Parallelstraat
- NS Emplacement
- Woningen: Parallelstraat 88 en 90, Boerskottenlaan 24 t/m 40

Het bedrijventerrein ligt in de bebouwde kom van Oldenzaal ten zuiden van de spoorlijn Deventer-Bad Bentheim. Deze spoorlijn is aangelegd rond 1880. Op het terrein waren in het begin van de vorige eeuw al enkele bedrijfsgebouwen aanwezig. In de loop van de vorige eeuw is het gehele terrein volgebouwd. Vanaf 2000 zijn de verschillende panden weer verdwenen. De woningen aan de oostzijde zijn eind jaren '90 gebouwd.

Voor het gehele terrein is via de webomgeving van provincie Overijssel een omgevingsrapportage opgevraagd. Tevens is informatie verkregen van gemeente Oldenzaal. Uit de gegevens bleek dat voor het gehele terrein reeds enkele historische vooronderzoeken zijn gedaan.

Conclusie

Het vooronderzoek laat zien dat het gebied licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Er wordt op sommige plekken geadviseerd om bodemonderzoeken uit te voeren. Sommige plekken hebben nooit een onderzoek gehad of de gegevens zijn verouderd. Ook voor deze locaties wordt geadviseerd om bodemonderzoeken uit te voeren, conform het protocol voor (on)verdachte locaties.

4.2.3 Bodemonderzoek

De Klinker Milieu Adviesbureau heeft een bodemonderzoek⁵ uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707 op de locatie Oldenzaal Parallelstraat te Oldenzaal. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van het industrieterrein.

Toetsing

- Naar aanleiding van het vooronderzoek heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden op de locaties die nog niet onderzocht zijn.

⁵ De Klinker Milieu Adviesbureau. Milieutechnisch onderzoek Stakenbeek II, Oldenzaal. Rapportnummer K21001231. 28 september 2021.

Conclusie

Ter plaatse van drie verontreinigingssspots is nader onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van spot 3 (minerale olie) en spot 4 (asbest) zijn de verontreinigingen niet meer aangetroffen.

Ter plaatse van spot 5 is een matig tot sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat de verontreiniging hiermee is afgeperkt en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Omdat er minder dan 20 m² grond sterk is verontreinigd, is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en geldt er geen saneringsplicht.

Echter, bij werkzaamheden binnen de contour van de verontreiniging, dienen wel maatregelen genomen te worden. Er dient vooraf een plan van aanpak opgesteld te worden. Deze dient te worden goedgekeurd door de gemeente Oldenzaal. Na goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden opgestart. Uiteraard dienen de veiligheidsmaatregelen welke nodig zijn bij deze verontreiniging hierbij in acht te worden genomen.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

4.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het aspect 'bodem'.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden in hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap Vechtstromen is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere veiligheid (tegen overstromingen), waterkwaliteit en waterkwantiteit. Ook de zuivering van afvalwater is een primaire taak van het waterschap. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en

schoon genoeg is (zoals van openbare verharding en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden (infiltratie) of wordt geborgen alvorens er wordt afgevoerd op het watersysteem. In het kader van de procedure is de watertoets doorlopen. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling onder de normale procedure valt⁶.

De gemeente Oldenzaal streeft ernaar de vuilemissies uit gemengde stelsel zo veel mogelijk te beperken. Ze doet dit door zo veel mogelijk af te koppelen en het afgekoppelde water via alternatieve voorzieningen door te geven aan het natuurlijke watersysteem of her te gebruiken. In het Waterplan Oldenzaal wordt voor nieuwe gebieden uitgegaan van een bergingscapaciteit van 60 mm.

4.3.2 Kenmerken watersysteem

Het plangebied ligt op de stuwwal van Oldenzaal. Algemeen kan gesteld worden dat het hemelwater dat op de stuwwal deels infiltreert en deels oppervlakkig afstroomt. De stuwwal bestaat uit keileem met daarop in wisselende samenstelling en dikte een overwegend dunnere deklaag. Voor het grondwater is vooral deze laag van belang. Via deze overwegend dunnere laag stroomt het grondwater af naar de lagere delen van de stuwwal. In de lagere delen ontstaan veelal beken die overtollig water verzamelen en afvoeren; de Stakenbeek.

Het plangebied ligt in het lagere deel van de stuwwal. In en in de directe omgeving van het plangebied is de deklaag dun en varieert van 1 tot enkele meters dikte. In combinatie met de samenstelling van de bodem en het geringe maaiveldverhang maakt dit het gebied gevoelig voor grondwateroverlast. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Stakenbeek. Binnen het plangebied zijn geen ont- en afwateringsmidelen aanwezig.

4.3.3 Kenmerken van de ontwikkeling

Het gebied wordt ontwikkeld rond en direct ten noorden van de Stakenbeek. Het gebied is circa 8,5 ha groot, waarvan circa 6.700 m² bestemd is voor water. De Stakenbeek is onderdeel van de ontwikkeling. Binnen de ontwikkeling is ruimte voor waterberging. De waterberging zal als oppervlaktewater en mogelijk als wadi worden vormgegeven. Dit wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundige scan.

4.3.4 Onderzoeksresultaten waterhuishoudkundige scan

Het doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de geohydrologische situatie ter plaatse en de geldende wet en regelgeving voor de benodigde eisen en regels voor toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Dit onderzoek werd door Geofoxx⁷ uitgevoerd. Met dit inzicht kan een goede basis worden verkregen voor het opstellen van een inrichtingsplan met bijhorende bouwpeilen en de manier waarop kan worden omgegaan met hemelwater.

⁶ Digitale watertoets Centraal Parallelstraat e.o. 23 juni 2022.

⁷ Geofoxx. Waterhuishoudkundige scan Planontwikkeling Stakenbeek te Oldenzaal. Projectnummer: 20201356/ RREK. 27 mei 2021.

Lokale geohydrologie en infiltratiemogelijkheden

De GHG (Hoogste Grondwaterstand) staat voor het grootste gedeelte van de locatie >0,7 m-mv. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte voor de aanleg van een infiltratievoorziening. Alleen in het oostelijke woonblok wordt een ontwateringsdiepte van >0,7 meter mogelijk niet gehaald en is infiltratie niet zondermeer mogelijk.

Uit het geohydrologische onderzoek blijkt dat er veel matig tot sterk siltige, matig tot sterk humeuze zandlagen aanwezig zijn in de bodem. Verwacht wordt daarom dat de doorlatendheid tussen 0,1 en 1,0 m/dag ligt. Bij een doorlatendheid van >0,5 m/dag kan een wadi gerealiseerd worden. Er wordt aangeraden om eerst te bepalen waar men hemelwaterinfiltratie wil toepassen om daarna in het veld de doorlatendheid op deze plek te meten met een doorlatendheidsmeting. Andere infiltratievoorzieningen hebben een doorlatendheid van meer dan 2,0 m/dag nodig. Deze doorlatendheid wordt niet verwacht binnen het plangebied.

Bij het ontwerp van de infiltratievoorziening dient rekening gehouden te worden met de aanwezige ontwateringsdiepte. Er dient altijd boven de GHG ontworpen te worden. Daarnaast is hemelwaterinfiltratie met een infiltratievoorzieningen rondom de Stakenbeek niet mogelijk zonder bodemverbetering toe te passen, door het voorkomen van leem vanaf het maaiveld (0,6 m-mv).

Benodigde waterberging

De benodigde berging is in onderstaande tabel weergegeven (de tabel komt uit het onderzoek).

Tabel: 6.1: Voorbeelduitwerkingen waterberging

	Concept ontwerp (dec 2020) ²⁺³			Voorlopig ontwerp (maart 2021)	
	Uitwerking 1	Uitwerking 2a	Uitwerking 2a	Uitwerking 1	Uitwerking 2
Totale verharding ¹	41.015 m ²	41.621 m ²	41.135 m ²	34.266 m ²	32.345 m ²
40 mm berging openbaar gebied ¹	1.641 m ³	1.665 m ³	1.645 m ³	1.370 m ³	1.294 m ³
20 mm berging particulier terrein ²	820 m ³	832 m ³	823 m ³	685 m ³	647 m ³
Totaal benodigde berging	2.461 m³	2.497 m³	2.468 m³	2.055 m³	1.941 m³

¹ verkeer bestaand en nieuw en 75% van het grondgebruik oppervlak van wonen bestaand, bedrijf bestaand, wonen (nieuw) en kantoren (nieuw)

² Het openbaar gebied is de verharding van de elementen 'verkeer nieuw en bestaand'.

³ Het particulier terrein betreffen de elementen wonen bestaand en nieuw, bedrijf bestaand en kantoren nieuw.

Op basis van het plantontwerp uit maart 2021 is voldoende bergingsruimte gerealiseerd binnen het openbaar gebied (> 40 mm). Opgemerkt dient te worden dat in beide planontwerpen berging op particulier terrein noodzakelijk is om te voldoen aan de totale bergingseis van 60 mm.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Navolgend worden de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap en de gemeente puntsgewijs weergegeven:

- De gemeente heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen boven ondergrondse oplossingen voor het omgaan met regenwater;
- De trits vasthouden-bergen-afvoeren toepassen;
- De trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken toepassen;
- Op de exacte locatie van een toekomstige infiltratievoorziening dient eerst een doorlatendheidsmeting uitgevoerd te worden.

- Er dient een berging te worden gerealiseerd van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak:
 - Minimaal 40 mm berging per vierkante meter verhard oppervlak dient gerealiseerd te worden in het openbare gebied;
 - Minimaal 20 mm berging per vierkante meter verhard oppervlak dient gerealiseerd te worden op het particulier terrein;
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt;
- Er dient een bovengrondse overloop/ afvoer bij de erfgrans naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag;
- (Actualisatie van) rioleringsberekeningen dienen conform de C2100-module (van de Leidraad Riolering) te worden uitgevoerd (inclusief de bepaling van verhard oppervlakte);
- In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast;
- Om afwenteling op de omgeving (o.a. piekafvoeren) te voorkomen mag de maximale afvoer vanuit het (nieuwe) stedelijk gebied niet toenemen ten opzichte van de oorspronkelijk.
- Er dient ontworpen te worden boven de GHG;
- Er dient een ontwateringsdiepte van 0,8 m-mv aanwezig te zijn bij woningen met kruipruimte en een ontwateringsdiepte van 0,3 m-mv voor woningen zonder kruipruimte;
 - Mogelijk wordt een ontwateringsdiepte van 0,8 m-mv niet gehaald in het oostelijke gedeelte van het plangebied op basis van voorbeelduitwerking 2a
- Er dient een ontwateringsdiepte van 0,5 meter aanwezig te zijn onder de wegen;
- Er dient een ontwateringsdiepte van 0,7 meter aanwezig te zijn onder tuinen en openbare groenvoorziening;
- De bouwpeilen dienen ten minste 0,2 meter hoger dan de straatpeilen te liggen.

Voor het verder doorlopen van het watertoetsproces wordt aangeraden op basis van dit onderzoek de waterhuishoudkundige situatie verder uit te werken. Daarbij dienen de locaties voor hemelwaterinfiltratie vastgesteld te worden en dient een keuze te worden gemaakt in het ontwerp.

4.3.5 Conclusie

Met de inachtneming van de aanbevelingen, vormt water geen belemmering voor dit voorliggende project. Het Waterschap Vechtstromen heeft op 23 februari 2022 aangegeven zich te kunnen vinden in deze paragraaf voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Natuur

4.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet

natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.4.2 Quick scan natuur

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Landgoederen Oldenzaal is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een stikstofonderzoek is daarom noodzakelijk, het aspect stikstof wordt verder behandeld in paragraaf 4.4.4.

Natuurnetwerk Nederland

In de omgeving van het plangebied is geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hier naar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Zorgplicht, voor alle in het wild levende dieren en planten

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

Vogels

Rondom het plangebied kunnen vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

In het geval gebouw X behouden blijft, zijn geen mogelijkheden dat jaarrond beschermde vogelnesten met de geplande ruimtelijke ontwikkeling verloren gaan. In het

⁸ SAB. Quick scan natuur Oldenzaal, Stakenbeek fase II. Projectnummer 190186. 21 september 2020.

geval gebouw X wel gesloopt wordt, gaan mogelijk nestplaatsen van de huismus verloren en is nader onderzoek naar de huismus noodzakelijk.



Weergave gebouw X (Bron: Quick scan Flora en fauna SAB)

Vleermuizen

Mogelijk bevinden zich in de te slopen panden vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. Met de voorgenomen herinrichting van het plangebied gaan deze verblijfplaatsen mogelijk verloren.

Steenmarter

Mogelijk heeft de steenmarter een verblijfplaats in één van de te slopen gebouwen. Met de voorgenomen herinrichting van het plangebied kan deze verblijfplaats verloren gaan. Een nader onderzoek naar de steenmarter is noodzakelijk wanneer de panden gesloopt worden.

Egel en wezel

Mogelijk hebben de egel en de wezel een verblijfplaats in de ruigtes binnen het plangebied. Met de voorgenomen herinrichting kunnen deze verblijfplaatsen verloren gaan. Voor beide soorten kan een volledig nader onderzoek uitgevoerd worden om aan- of afwezigheid te bepalen. Ook kan gelijk gekozen worden voor het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming zonder volledig nader onderzoek, maar met een habitatgeschikheidsonderzoek en mitigatieplan.

Overige beschermde soorten

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Beschermde houtopstanden

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

Conclusie

Er zijn een aantal aanwijzingen voor verblijfplaatsen van beschermde soorten. Zo dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen, steenmarter, egel en wezel.

4.4.3 Nader onderzoek soorten (natuur)

Uit de quick scan blijkt dat op voorhand de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen van de huismus, vleermuizen, steenmarter, egel en wezel niet kan worden uitgesloten.

Nader onderzoek naar de huismus is niet nodig aangezien het gebouw dat voor deze soort geschikt is vooralsnog behouden blijft.

Het onderzoek⁹ naar vleermuizen en de steenmarter heeft reeds in 2019 plaatsgevonden (Natuurbank Overijssel, 2019). Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen als de steenmarter geen verblijfplaats hebben in de toekomstig te slopen gebouwen en dat nader onderzoek niet is benodigd.

Nadat het onderzoek naar vleermuizen en steenmarter in 2019 was uitgevoerd, heeft de provincie Overijssel de kleine marters (hier valt de wezel onder) en de egel van de vrijstellingslijst afgehaald. Derhalve is in 2021 nog aanvullend nader onderzoek naar aanwezigheid van de egel en de wezel in het onderzoeksgebied uitgevoerd¹⁰.

In het onderzoeksgebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van de egel en wezel. De egel is wel waargenomen in het onderzoeksgebied, maar de wezel niet. Essentiële elementen zijn van beide soorten in het onderzoeksgebied niet aanwezig. Naast de egel zijn ook nog enkele waarnemingen gedaan van de bunzing, steenmarter en eekhoorn. Ook van deze soorten zijn geen essentiële elementen in het onderzoeksgebied aanwezig. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming voor deze soorten is dan ook niet nodig.

⁹ Natuurbank Overijssel. Vleermuisinventarisatie Boerscottelaan 20-22 en Helmichstraat 37 (gedeeltelijk) te Oldenzaal. Projectnummer 2205. 18 oktober 2019.

¹⁰ SAB. Nader onderzoek Wet natuurbescherming, Oldenzaal Stakenbeek fase II. Projectnummer 190186. 20 juli 2021.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Als dit leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze vogelsoort, is een dergelijk nest strikt beschermd volgens de Wet natuurbescherming. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient er rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. De panden op de verbeelding onder de gemengde bestemming en de bedrijfsbestemming worden vooralsnog niet gesloopt. De transformatie naar wonen is pas mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan. Aan te bevelen is om voor de sloop van de betreffende panden de beschermende soorten te onderzoeken.

4.4.4 Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Dit is uitgewerkt in het onderzoek stikstofdepositie Oldenzaal, Centraal Parallelstraat e.o.¹¹. De gemeente Oldenzaal is voornemens om het gebied, bekend als Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o., te herontwikkelen waarbij maximaal 160 woningen gerealiseerd worden en functies die binnen de gemengde bestemming passen. In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Aanlegfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt een grootste afname van 0,01 mol stikstof/ha/j op 150,59 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen tijdens de aanlegfase ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Bij de gehanteerde indicatieve uitgangspunten voor de aanlegfase is er daarmee sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/h/j wordt niet overschreden en de haalbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen is een nadere specificering van het bouwmaterieel mogelijk. Significant negatieve milieueffecten op Natura 2000-gebied dienen echter te allen tijde te worden uitgesloten, overeenkomstig met het vast te stellen bestemmingsplan.

¹¹ SAB. Onderzoek stikstofdepositie Oldenzaal, Oldenzaal Centraal Parallelstraat. 190186.01, 16 maart 2023.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt een grootste afname van 0,16 mol stikstof/ha/j op 150,59 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten voor de gebruiksfase. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

Er is sprake van een afname van de stikstofdepositie in de toekomstige situatie, vergeleken met de referentiesituatie.

4.4.5 Conclusie

Binnen het aspect natuur zorgen de soortenbescherming en houtopstanden niet voor belemmeringen voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Voor het aspect stikstof kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten.

4.5 Archeologie

4.5.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden.

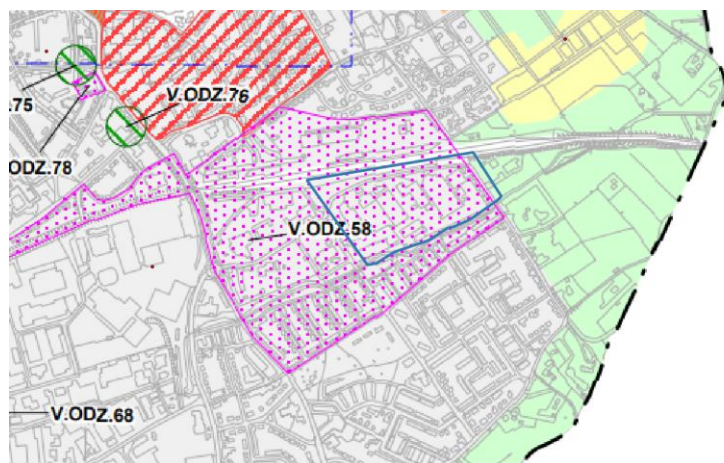
In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.5.2 Toetsing

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het - aan het einde van de 8^e eeuw gestichte - Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13^e eeuw. In de 15^e en vooral 16^e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd.

De ontwikkeling van het plangebied hing samen met de aanleg van de spoorlijn in 1865, in combinatie met de textielindustrie.

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een gestippelde zone. Binnen deze zone dient onderzoek naar de archeologische waarden worden uitgevoerd.



Archeologische verwachtingskaart gemeente Oldenzaal, uitsnede. Plangebied aangeduid met blauwe lijn

In 2004 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek¹² uitgevoerd ter plaatse van de gehele locatie Oldenzaal Centraal. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor het gehele gebied 'Oldenzaal Centraal', waar onderhavig plangebied toe behoort, vanwege de lage archeologische verwachting, het ontbreken van archeologische vondsten en een sterk verstoorde bodemopbouw, geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen.

4.5.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het aspect 'archeologie'.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Algemeen

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

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

¹² BAAC (2004), Oldenzaal Centraal, Inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase en historisch onderzoek. BAAC-rapport 04.088, juli 2004.

wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

4.6.2 Toetsing

Historische ontwikkeling van het plangebied

De omgeving van het plangebied moet in de Late Middeleeuwen al zijn ontgonnen. Tot in de 19e eeuw lag het gebied in de Marke Berghuizen. De Hof Oldenzaal was erfmarkenrichter over deze Marke. De omgeving van het plangebied bestond in de 19e eeuw nog grotendeels uit een gevarieerd cultuurlandschap met natte en droge heide, weide- en hooilanden, omgeven door houtwallen en enkele bouwlanden. In het noorden van het plangebied lagen in het begin van 19e eeuw drie huizen met erf. Tot aan de aanleg van het spoor en de vestiging van textielindustrie in het begin van de 20e eeuw is het gebied een agrarisch gebied gebleven.



Globale ligging van het plangebied op de kadastrale Minuut 1811-1832 (bron: hisgis.nl)

Historisch geografische kenmerken

Waardevolle structuren en objecten

Bij de aanleg van het spoor en de ontwikkeling van de textielindustrie zijn nagenoeg alle oudere historische structuren volledig verdwenen. Binnen het plangebied zijn geen historisch geografische structuren en objecten meer aanwezig, met uitzondering van de van oorsprong natuurlijke Stakenbeek in het zuiden van het plangebied, met een in de jaren 60 van de vorige eeuw aangepaste loop. Deze beek heeft een hoge waardering gekregen als cultuurhistorisch element.¹³

Gebouwen objecten en monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig. Ook aangrenzende gebouwen hebben geen bijzondere monumentale kenmerken.

¹³ Cultuurhistorische Waardenkaart Oldenzaal.

4.6.3 Conclusie

Bij de geplande ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met het cultuurhistorische lijnelement de Stakenbeek. De beoogde ontwikkeling voorziet in behoud en inpassing van dit cultuurhistorisch element. Andere cultuurhistorische elementen en objecten zijn niet aanwezig in het plangebied.

4.7 Verkeer en parkeren

Het gebied valt onder het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal', waarin parkeernormen zijn opgenomen. De wens is om maximaal 160 woningen te ontwikkelen, waarvan circa 50 twee-onder-een-kap, 26 vrijstaand, 40 rijwoningen en 42 appartementen. De andere functies (worstcase: kinderopvang, bedrijvigheid en sportschool) zijn goed voor 5.000 m² bvo.

Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van twee-onder-een-kap, in het kader van het 'worst case' scenario. Hiernaast komt er een gemengde functie in het oostelijke deel van het plangebied.

4.7.1 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van voorliggend plan zijn de kencijfers uit de Nota Parkeernormen van de gemeente Oldenzaal gebruikt. Er is nog geen definitief stedenbouwkundig plan, voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn daarom twee varianten doorgerekend.

Variante 1 betreft een variant waarin alleen ter plaatse van de gebieden met de bestemming 'Woongebied' woningen worden gerealiseerd. Voor de gebieden met de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' wordt er in deze variant vanuit gegaan dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt of is opgelost. Voor de huidige functies gebeurt dit al, maar ook voor eventuele toekomstige functie zal hieraan voldaan moeten worden.



Variante 1, eerste voorbeelduitwerking in beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1 bij de regels)

In totaal worden in deze variant binnen de bestemming 'Woongebied' 91 woningen gerealiseerd. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend. In de kolom P-norm is de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen opgenomen. Een deel van de parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd op eigen terrein (P eigen terrein). Dit betekent dat voor de realisatie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte een andere parkeernorm geldt (P-norm o,r). Het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd staat in de kolom P in o.r. en bedraagt in totaal afgerond 95 parkeerplaatsen.

Type	Aantal	P-norm	P eigen terrein	P-norm o.r.	P in o.r.	Gerealiseerd
Vrijstaand met dubbele oprit	22	2,2	2	0,3	6,6	
Twee-onder-één-kap met dubbele oprit	18	2,1	2	0,3	5,4	
Tussen/hoek met parkeerplaats	13	1,9	1	0,9	11,7	
Tussen/hoek	24	1,9	0	1,9	45,6	
Patio met enkele oprit	4	1,9	1	0,9	3,6	
Appartementen ca. 85 m2 - 110 m2	14	1,8	0	1,8	25,2	
Totaal	95				98,1	99

Parkeerplaatsen voor huidige textielpanden						54
Parkeerplaatsen voor huidige twee kantoorpanden						26

Het beeldkwaliteitplan (bijlage 1 bij de regels) laat zien dat de parkeerbehoefte in deze variant kan worden opgelost in het plangebied. Ten noorden van de Parallelstraat bevindt zich in deze variant naast de twee bestaande kantoorpanden, een nieuw appartementengebouw. De kantoorpanden en het appartementengebouw parkeren tussen de gebouwen en de geluidswerende voorziening. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen) of in de openbare ruimte middels langsparkeren op de dwarsstraten en haaksparkeren in de beekstraten. De rijwoningen aan de Helmichstraat parkeren op een binnenterrein, zodat de auto's grotendeels uit het zicht zijn van de openbare ruimte.

Variant 2 betreft een variant waarin ook de bestemmingen 'Gemengd -1' en 'Gemengd - 2' een woonfunctie krijgen. In de volgende tabel is de parkeerbehoefte berekend. In totaal worden in deze variant 135 woningen gerealiseerd. In de kolom P-norm is de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen opgenomen. Een deel van de parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd op eigen terrein (P eigen terrein). Dit betekent dat voor de realisatie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte een andere parkeernorm geldt (P-norm o,r). Het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd staat in de kolom 'P in o.r.' en bedraagt in totaal afgerond 156 parkeerplaatsen.

Type	Aantal	P-norm	P eigen terrein	P-norm o.r.	P in o.r.	Gerealiseerd
Vrijstaand met dubbele oprit	25	2,2	2	0,3	7,5	
Twee-onder-één-kap met dubbele oprit	22	2,1	2	0,3	6,6	
Tussen/hoek met parkeerplaats	16	1,9	1	0,9	14,4	
Tussen/hoek	24	1,9	0	1,9	45,6	
Patio met enkele oprit	6	1,9	1	0,9	5,4	
Appartementen ca. 85 m2 - 110 m2	42	1,8	0	1,8	75,6	
Totaal	135				155,1	156



Variant 2, tweede voorbeelduitwerking in beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1 bij de regels)

Het beeldkwaliteitplan (bijlage 1 bij de regels) laat zien dat ook in deze variant binnen het plangebied kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Ten opzichte van de eerste variant worden aan de noordzijde tussen de appartementengebouwen en de geluidwal extra parkeerplaatsen gerealiseerd en langs de wegen worden een aantal extra haakparkeerplaatsen gemaakt.

In het voorliggende plan is in artikel 20.1 geregeld dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het toekomstige stedenbouwkundige plan zal hieraan moeten voldoen. Bovenstaande uitwerkingen tonen aan dat het mogelijk is om hieraan te voldoen.

4.7.2 Verkeer

Huidige situatie

In de referentie-situatie geldt verkeersaantrekkende functies in het plangebied, namelijk kantoren, opslag/bedrijven en woningen. Oldenzaal wordt als 'matig stedelijk' gezien door CBS. De ontwikkeling vindt in de centrumschil plaats¹⁵. Tabel 2 geeft de verkeersgeneratie in de huidige situatie weer. Gemiddeld is sprake van circa 515 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie huidige situatie

Functie	Aantal	Eenheid	Kencijfer		Per	Verkeersgeneratie	
			Min	Max		Min	Max
Kantoren zonder baliefunctie	1.199	m ²	5,9	7,7	100 m ² bvo	70,8	92,4

¹⁵ Het leegstaande bedrijfspand wordt niet meegeteld. De cijfers komen grotendeels uit de BAG-viewer. De ontwikkellocatie is nabij het station en op loopafstand (een kwartier) van het centrum. Daarom is hier gekozen voor schil centrum.

Functie	Aantal	Eenheid	Kencijfer		Per	Verkeersgeneratie	
			Min	Max		Min	Max
Koop, huis, twee-onder-één kap	12	woningen	7,4	8,2	Woning	88,8	98,4
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, werkplaats)	3.399	m ²	7,7	9,4	100 m ² bvo	261,8	319,6
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersintensief (loods, opslag)	1170	m ²	3,3	5,0	100 m ² bvo	38,6	58,5
<i>Totaal afgerond</i>						460	568,9

Toekomstige situatie

De verkeersgeneratie van de toekomstige planologische situatie is berekend aan de hand van de kengetallen van de CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2019) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Oldenzaal is 'matig stedelijk.' Onderhavige locatie wordt, zoals eerder besproken, beschouwd als 'rest bebouwde kom'.

Het aantal beoogde woningen komt neer op maximaal 160 woningen, waarvan circa 50 twee-onder-één kap, 26 vrijstaand, 40 rijwoningen en 42 appartementen.

Er wordt ervan uitgegaan dat alle woningen een oppervlakte van meer dan 80 m² bvo hebben.

Naast de lichtverkeersbewegingen zullen ook verkeersbewegingen optreden van bijvoorbeeld vuilnis ophalen. Hiervoor wordt 1% middelzware vrachtbewegingen gehanteerd.

Gehanteerde gegevens verkeersgeneratie nieuwe situatie ten gevolge van plan

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaand met dubbele oprit	26	8,2	woning	214
Twee-onder-één-kap*	50	7,8	woning	390
Tussen/hoek met parkeerplaats	40	7,1	woning	284
Appartementen ca. 85 m ² – 110 m ²	42	7,1	woning	299
Kinderdagverblijf (crèche)	10	33,2	100 m ² BVO	332
Arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag)	35	4,8	100 m ² BVO	168
Fitnessstudio/sportschool	5	34,35	100 m ² BVO	172
Totaal				1859

*7 patio's zijn gecategoriseerd onder 'twee-onder-één-kap'

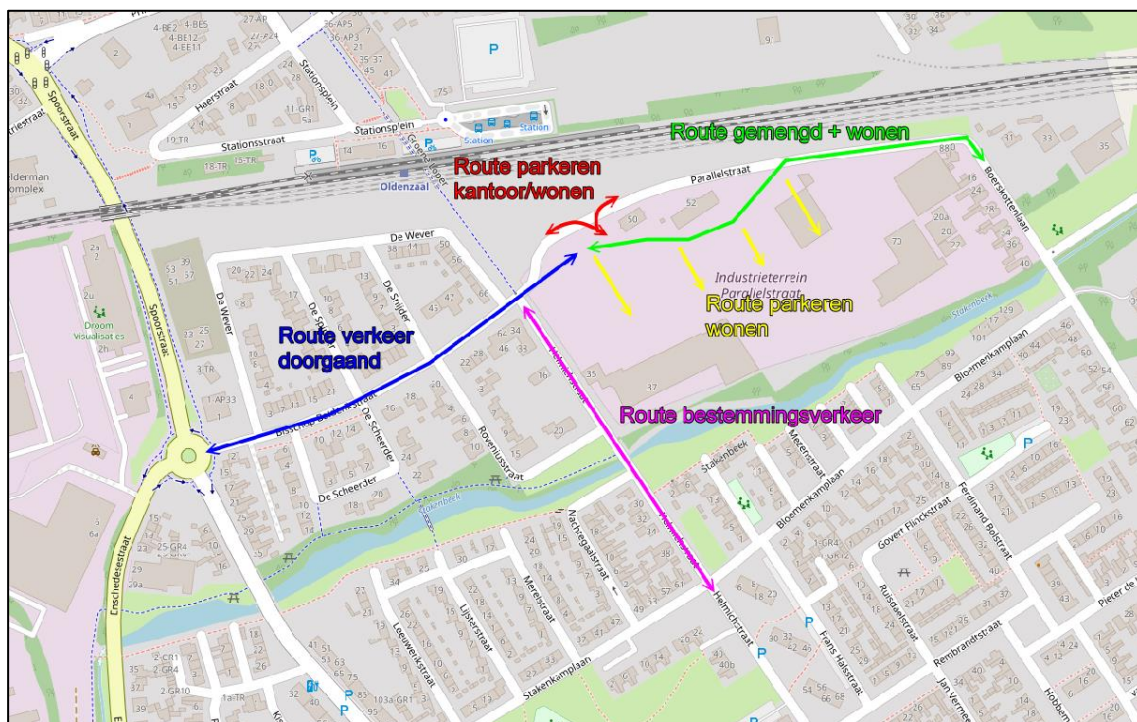
Aan de hand van bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat er gemiddeld 1.859 lichte verkeersbewegingen per etmaal plaats zullen vinden vanwege de ontwikkeling, en 19 middelzware bewegingen. Netto resulteert dit dus in een gemiddelde toename van 1.345 lichte verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie.

Het zware verkeer neemt af met 143 bewegingen per etmaal. Om een vergelijking te maken met het zware verkeer worden personenauto equivalenten gehanteerd (PAE)¹⁶. Een vrachtwagen heeft een PAE-waarde van 2,3 en een bestelwagen een PAE-waarde van 1,5. Dit betekent dat er een netto afname is van 329 lichte verkeersbewegingen.

Verkeersbewegingen

Het verkeer zal zich grotendeels via de nieuwe weg (Parallelstraat) naar de Helmichstraat begeven. De Boerskottenlaan aan de westzijde is geen doorlopende weg, en er kan gesteld worden dat de weg grotendeels door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De Helmichstraat is tevens geen doorlopende weg, maar vanaf de Helmichstraat kan verkeer zich via de Bisschop Balderikstraat naar de doorlopende Spoorstraat / Enschedesestraat begeven. De Helmichstraat is ongeveer 5,5 meter breed, en de Bisschop Balderikstraat is zo'n 5 meter breed.

De hoogste piek van verkeersbewegingen zal plaatsvinden van 7:00 tot 9:00 uur en 16:00 tot 18:00 uur, in verband met werktijden, en openings-/sluittijden van het kinderdagverblijf. Echter betreft het ook woonfuncties, waarvoor geldt dat de verkeersbewegingen de hele dag mogelijk zijn. Onderstaande afbeelding geeft de verkeersafwikkeling weer.



Verkeersafwikkeling (Bron: SAB)

Zoals aangegeven is de Helmichstraat een 5,5 meter brede weg, en de Bisschop Balderikstraat een 5 meter brede weg. Het 95 percentiel van auto's bedraagt 1,83 meter¹⁷. Het passeren van twee personenauto's vormt dus geen probleem op deze weg.

¹⁶ <https://www.wegenwiki.nl/PAE>.

¹⁷ Maatgevende normen in de Nederlandse richtlijnen voor wegontwerp, SWOV, R2014-38.

Het passeren van vrachtverkeer (2,6m breedte) en personenauto's vormt ook geen probleem, maar bij twee vrachtwagens is op de Bisschop Balderikstraat niet genoeg ruimte. Echter is het aantal vrachtwagens dat via deze weg richting het plangebied moet relatief klein, en is de kans klein dat twee vrachtwagens elkaar hier treffen.

Het verkeer zal zich voor ruim 80% afwikkelen via het westen, over de Bisschop Balderikstraat. Hierna zal het zich voor 50% naar het noorden, richting de Spoorstraat, en 50% naar het zuiden, via de Enschedesestraat begeven. De intensiteit van de Bisschop Balderikstraat voor het maatgevende jaar 2032 bedraagt 3.211 motorvoertuigen/etmaal. Dit betekent dat worst-case hier een toename zal zijn van 46% op deze weg. Overig bestemmingsverkeer zal via de Helmichstraat en Boerskottenlaan rijden.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er:

- Op een werkdag gemiddeld 1.859 lichte verkeersbewegingen zullen zijn vanwege het voorliggende plan, en 19 middelzware bewegingen. Netto is er een toename van 1.345 lichte verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Het zware verkeer neemt af met 143 bewegingen per etmaal. Om een vergelijking te maken met het zware verkeer worden personenauto equivalenten gehanteerd (PAE)¹⁸. Een vrachtwagen heeft een PAE-waarde van 2,3 en een bestelwagen een PAE-waarde van 1,5. Dit betekent dat er een netto afname is van 329 lichte verkeersbewegingen;
- De wegen voldoende breed zijn om het verkeer af te wikkelen;
- Het merendeel van het verkeer via de Bisschop Balderikstraat zal rijden. Voor deze weg geldt een toename van de intensiteit van ongeveer 46% ten opzichte van de huidige situatie.

Gezien voorgaande is er geen sprake van een belangrijk negatief milieueffect. De benodigde parkeerplaatsen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en in de planregels is opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

4.8 Geluid

Algemeen

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

¹⁸ <https://www.wegenwiki.nl/PAE>.

Daarnaast geldt dat ook de mogelijke geluidhinder vanuit naburige bedrijvigheid moet worden getoetst op beoogde ontwikkeling. Bij het voorliggende plan betreft dit het emplacement van ProRail.

Toetsing

Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai

Voor onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁹. Volgens de Wgh mag voor geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, wordt getoetst of de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde. In deze situatie wordt het plan gesitueerd in een stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Voor railverkeer bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB en de maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Formeel zijn de 30 km/uur wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. De normen uit de Wgh zijn daardoor niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (63 dB) uit de Wgh voor een vergelijkbare gezoneerde weg in een binnenstedelijk gebied. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De enige gezoneerde 'weg' in dit onderzoek betreft de spoorlijn Deventer-Bad Bentheim. De overige wegen zijn allemaal niet-gezoneerde 30 km/uur wegen.

Voor het emplacement wordt getoetst aan de omgevingsvergunning en dus aan het equivalente geluidsniveau (LAEq) voor een etmaalperiode. Deze geluidsbelasting mag niet hoger zijn dan 50 dB(A) gedurende dag, 45 dB(A) gedurende de avond, en 40 dB(A) gedurende de nacht. Wanneer hieraan wordt voldaan wordt daarom bij voorbaat ook voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor Lnight.

Conclusie akoestisch onderzoek

In de ontwerpfase van het stedenbouwkundig plan is het aspect railverkeerslawaai vroegtijdig meegewogen, resulterend in de realisatie van een grondwal met scherm. De conclusies in het akoestisch onderzoek zijn gebaseerd op het implementeren van een grondwal (lengte: 400 meter, hoogte: 5 meter t.o.v. bovenkant spoor, en breedte van 10 meter inclusief talud) en geluidsreducerend scherm (lengte: 400 meter, hoogte: 6 meter t.o.v. bovenkant spoor).

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

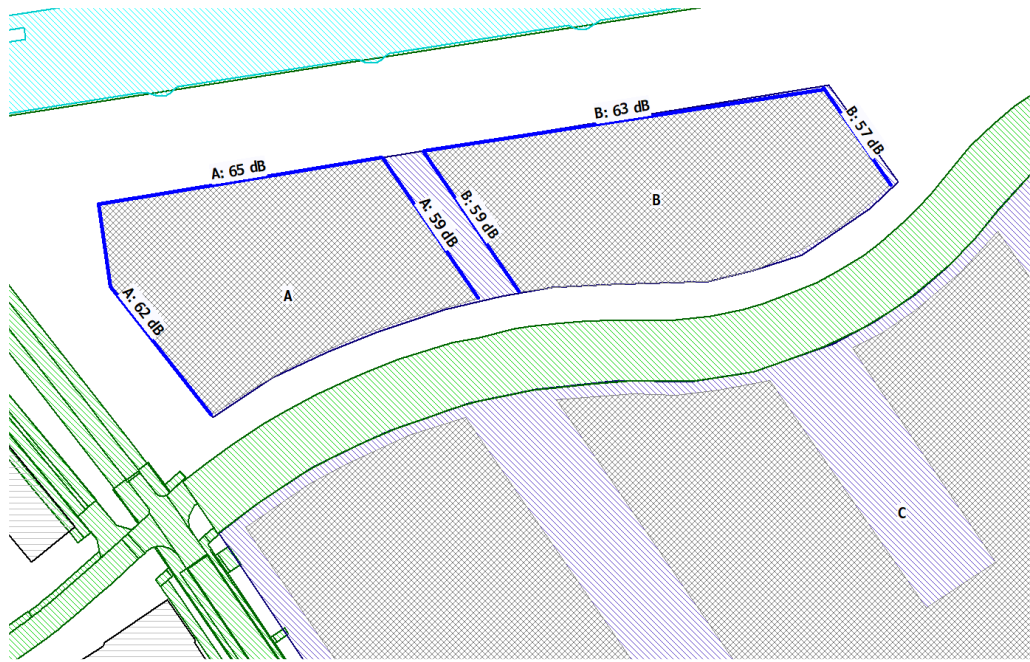
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde spoorlijn Deventer-Bad Bentheim bedraagt maximaal 65 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Verdergaande maatregelen zijn derhalve onderzocht.
- De verdergaande maatregelen voor de geluidbelasting van voorgenoemde spoorweg zijn doorgesproken. Gekeken is naar het verhogen van het aanliggende geluidsscherm en het dichten van de open plek tussen beide schermen. Beide

¹⁹ SAB. Akoestisch onderzoek Centraal Parallelstraat e.o. Oldenzaal. Projectnummer 190186. 16 maart 2023.

aanvullende maatregelen zijn niet financieel doelmatig bevonden. Het uitgangspunt van een grondwal met scherm van in totaal 6 meter hoog is wel financieel doelmatig. Deze verlaagt de geluidsbelastingen op de bouwvlakken A en B met circa 20 dB, en verlaagt deze op de woningen aan de Parallelstraat met circa 15 dB (bouwvlakken C en D).

- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Parallelstraat overschrijdt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft maatregelenonderzoek plaatsgevonden.
- Maatregelen (dunne deklagen B) kunnen de overschrijdingen vanwege de Parallelstraat wegnemen maar zijn financieel niet doelmatig.
- De geluidbelasting vanwege de overige, niet-gezoneerde wegen is lager dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde.
- Voor de geluidbelasting vanwege het emplacement van ProRail wordt voldaan aan de in de omgevingsvergunning gestelde eisen. Het equivalent geluidsniveau ligt onder de 50 dB(A) voor de maximaal planologische mogelijkheden. Hiermee wordt per definitie ook voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor L_{night} .
- Voor het plan zijn hogere waarden vereist. Onderstaande tabel en figuren geven de benodigde hogere waarden en locaties aan bij de bestemmingsgebieden. Hierbij wordt uitgegaan van een geluidswal met scherm van in totaal 6 meter hoog. Een bouwakoestisch onderzoek is noodzakelijk daar waar een hogere waarde aangevraagd wordt, om de binnenwaarde uit het Bouwbesluit (2012) te waarborgen.

Locatie	Benodigde hogere waarde ten gevolge van de Spoorlijn Bad-Bentheim
A - noordzijde	65 dB
A - westzijde	62 dB
A - oostzijde	59 dB
B - noordzijde	63 dB
B - westzijde	59 dB
B - oostzijde	57 dB
D - oostzijde	57 dB



Benodigde hogere waarde voor bouwvlakken A en B ten gevolge van de spoorlijn Bad-Bentheim



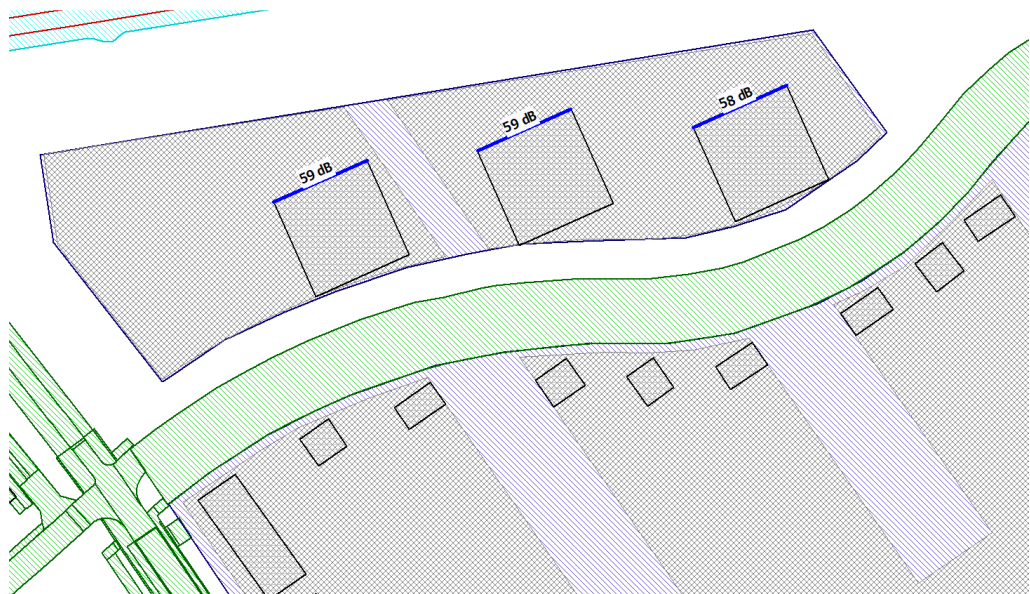
Benodigde hogere waarde voor bouwvlak D ten gevolge van de spoorlijn Bad-Bentheim

De volgende figuur toont ter verduidelijking de bovengenoemde aan te vragen hogere waarden op een afbeelding van de verbeelding.



Benodigde hogere waarde weergegeven op de verbeelding

- Wanneer wordt gekeken naar de gevels zoals omschreven in het stedenbouwkundig plan zijn enkel hogere waarden nodig op de bovenste verdieping (4^e) aan de noordgevel welke aan het spoor ligt. Zie hiervoor onderstaande figuur.



Benodigde hogere waarde per gevel (4^e verdieping), ten gevolge van de spoorlijn Bad-Bentheim

Luchtvaartlawaaï

Rond Vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidszone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twente. Inmiddels is duidelijk dat Vliegveld Twente geen militaire vliegbasis zal zijn en de bijbehorende geluidszone is dan ook niet meer actueel. Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag buiten de 56 dB(A)-contour:

- 1 niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
- 2 bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaartgeluid;
- 3 bij toepassing van bovenstaande de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen en de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Hiermee geeft B&W aan bouwplannen buiten de 56 dB(A)-contour niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de nieuwe geluidcontour. De geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied (woningen) zijn gelegen buiten de 56 dB contour conform het luchthavenbesluit.

4.8.2 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De procedure hogere geluidwaarden is doorlopen voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels van het voorliggende plan opgenomen dat bij de nieuwe woningen moet worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB en dat de geluidwal moet worden gerealiseerd.

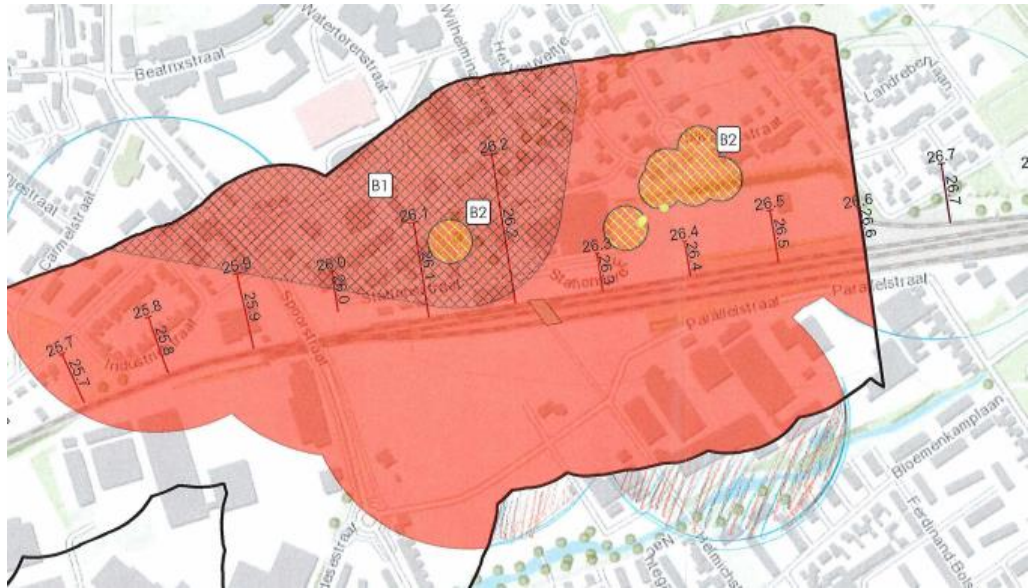
4.9 Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Oldenzaal doelwit. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen.

Deze niet gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Toetsing

Het gebied is op de bodembelastingkaart conventionele Explosieven Twente aangegeven als een gebied met verhoogd risico op het aantreffen van niet gesprongen explosieven. Het plangebied is voor een groot deel verdacht op aanwezigheid van afwerpmunitie. Voor de ontwikkelingen aan het spoor heeft ProRail het gebied met betrekking tot NGE's reeds in kaart gebracht en is overleg geweest met de gemeente Enschede daar zij over een bommenspecialist beschikken. Gezien het onderzoek dat reeds door ProRail is gedaan is voor de beoogde ontwikkeling niet nogmaals een onderzoek benodigd, maar zullen de bodemingrepen onder NGE-begeleiding/detectie plaatsvinden.



Bodembelastingkaart conventionele Explosieven Twente

Conclusie

Het plangebied is verdacht op aanwezigheid van afwerpmunitie. De uitvoering van de grondwerkzaamheden moeten plaatsvinden onder NGE-begeleiding.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

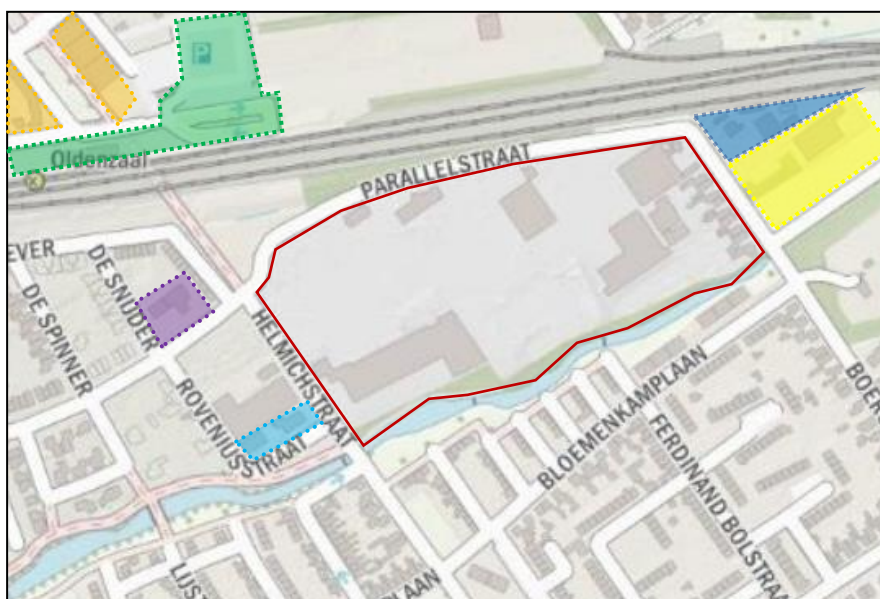
In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van een spoorlijn, onderdeel van hoofdinfrastructuur. Daarnaast bevinden zich enkele hinderveroorzakende functies in de directe omgeving van het plangebied en wordt tevens een gemengde functie mogelijk gemaakt aan de oostzijde van het plangebied. Dit tezamen maakt dat de eerstelijns bebouwing van het plangebied getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstep kunnen worden verlaagd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Voor het overige deel van het plangebied geldt dat sprake is van een rustig woongebied. Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering²⁰ uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het geldende bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien gevestigd zijn, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woningbouw is hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Bedrijvigheid rondom plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Maatschappelijk (donkerblauw)

Ten oosten van het plangebied bevindt zicht een perceel met de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen; educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte

²⁰ SAB. Quick scan bedrijven en milieuzonering. Projectnummer 190186. 16 juni 2022.

detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen zijn daarmee over het algemeen maximaal te categoriseren onder milieucategorie 2 waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter tot een rustig woongebied. Hieraan wordt voldaan.

In de feitelijke situatie blijkt ter plaatse een dierenasiel gevestigd te zijn. Daarmee vallen deze gronden onder milieucategorie 3.2.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Dierenasiel	Dierenasiels en -pensions	3.2	10	0	50	0

Het wijzigingsgebied waar fysiek daadwerkelijk nieuwe woningen (bestemming woongebied) mogelijk kunnen worden gemaakt ligt op circa 38 meter afstand. Uit de voorgaande tabel volgt dat sprake is van een richtafstand voor deze activiteit die maximaal 50 meter bedraagt in een gemengd gebied. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgens de VNG-publicatie. Indien geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt binnen de richtafstand kan op basis van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek benodigd zijn.

Aangezien de kern van het woongebied als rustig woongebied wordt beschouwd, wordt onderzoek naar industrielawaai beoogd tot een afstand van 100 meter van het dierenasielperceel.

Nadere beschouwing

Een akoestisch onderzoek van het dierenpension naar de omgeving toe²¹ is in 2018 uitgevoerd. Op basis daarvan heeft de gemeente maatwerkvoorschriften²² verleend aan het dierenpension. Deze zijn nog van toepassing. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting getoetst is aan de woningen die zich aan de noordzijde van het spoor bevinden. Er kan derhalve redelijkerwijs worden gesteld dat de geluidbelasting voor de bestaande woningen aan de Boerskottenlaan voldoet aan de geldende grenswaarden. Het plan maakt geluidgevoelige objecten mogelijk op een grotere afstand van het dierenpension dan de bestaande woningen. Daarmee is een nadere toetsing aan industrielawaai afkomstig uit het dierenpension niet benodigd.

Bedrijf (licht blauw)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel (Helmichstraat 20) met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stukadoorsbedrijf'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven in de categorie 1, alsmede een stukadoorsbedrijf. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, en tevens de feitelijke situatie, dient te worden uitgegaan van een stukadoorsbedrijf (milieucategorie 2), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van

²¹ Bijvoets Bouw- en geluidsadvisering (2018) geluidbelasting in de omgeving van dierentehuis Oost Twente Boerskottenlaan 33 te Oldenzaal, opdracht nummer 17.252 3 januari 2018.

²² Het Activiteitenbesluit bevat algemene regels voor milieubelastende activiteiten. Soms is het niet mogelijk om algemene regels op te stellen die in alle gevallen redelijk zijn. Daarom bevat het Activiteitenbesluit de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van de algemene regels af te wijken met maatwerkvoorschriften.

30 meter tot een rustig woongebied en 10 meter tot een gemengd gebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 20 meter. Aangezien bij de eerstelijns bebouwing aan deze zijde sprake is van gemengd gebied wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand van 10 meter. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bedrijf (paars)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel (Bisschop Balderikstraat 45-47) met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven in de categorie 1, alsmede een installatiebedrijf. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, en tevens de feitelijke situatie, dient te worden uitgegaan van een installatiebedrijf (milieucategorie 2), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter tot een rustig woongebied en 10 meter tot een gemengd gebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 50 meter, waarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Verkeer - Railverkeer (groen)

Ten noordwesten van het plangebied hebben de gronden de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het railverkeer, (openbare) verkeer- en verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen, één en ander met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met daaraan ondergeschikt lichte horeca. Doorgaans betreft een dergelijke verkeersbestemming geen hinderveroorzakende functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Aangezien ter plaatse van deze bestemming bouwvlakken aanwezig zijn worden in dit geval hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Zo dient rekening gehouden te worden met 'Spoorwegen - Stations' (milieucategorie 3.2). In de feitelijke situatie is ter plaatse het treinstation van Oldenzaal aanwezig. Voor een dergelijke functie geldt een indicatieve richtafstand van 100 meter in een rustig woongebied en 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen het treinstation en de ontwikkellocatie circa 140 meter bedraagt wordt voldaan aan de benodigde richtafstanden. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gemengd (oranje)

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee stroken met de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, horeca (onder voorwaarden), zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden), groenvoorzieningen, parkeren en bijbehorende bebouwing. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een horeca activiteit uit de milieucategorie 2, waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter in een rustig woongebied en 10 meter in gemengd gebied.

De afstand tussen deze gronden en het plangebied bedraagt circa 200 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve richtafstanden en worden deze

gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Manege (geel)

Aan de Boerskottenlaan 35 is een manege gesitueerd. Op basis van de VNG-brochure kan een dergelijke inrichting worden gezien als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Hiervoor gelden indicatieve richtafstanden van 50 meter in een rustig woongebied en 30 meter in gemengd gebied. De gronden voor de te ontwikkelen woongebieden bevinden zich op circa 100 meter afstand van het plangebied, waarmee per definitie wordt voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is in dit kader niet benodigd.

Het wijzigingsgebied waar na de te volgen procedure fysiek nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt ligt echter op circa 38 meter afstand. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter in een rustig woongebied. Conform de VNG-brochure is voor een manege enkel sprake van een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur, zoals onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (rustig woongebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Manege	Maneges	3.1	50	30	30	0

Voor de aspecten stof, geluid en gevaar gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 30 en 0 meter. Daaraan wordt voldaan. Voor het aspect geur geldt dat tussen het wijzigingsgebied en de manege reeds bestaande woningen zijn gesitueerd. De bestaande woningen zijn daarin maatgevend. De manege wordt daarom niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Een nadere beschouwing is niet benodigd.

Spoorwegemplacement

In aanvulling op de quick scan bedrijven en milieuzonering is geconstateerd dat ten noorden van het plangebied een spoorwegemplacement van Prorail ligt. Op basis van de VNG-brochure kan een dergelijke inrichting worden gezien als een milieucategorie 4.2 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 m in gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn alle richtafstanden weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Emplacement (spoor)	Spoorwegen: rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2	10	10	200	200

Het emplacement ligt op circa 20 m van de dichtstbijzijnde bouwvlakken in het voorliggende plan. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid en gevaar. In paragraaf 4.11 is het plan getoetst aan het aspect externe veiligheid. Hieruit volgt dat het emplacement geen risicovolle inrichting is en er bestaat daardoor ook geen risico voor gevaar. Voor het aspect geluid is het uitvoeren van een akoestisch

onderzoek industrielawaai noodzakelijk. In paragraaf 4.8 wordt op basis van een akoestisch onderzoek geconcludeerd dat met betrekking tot het emplacement wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het geluid van het emplacement vormt hierdoor geen belemmering voor het voorliggende plan.

Bestaande bedrijvigheid binnen plangebied

In aanvulling op de quick scan bedrijven en milieuzonering is geconstateerd dat binnen het plangebied aan de Boerskottenlaan 20, 20A en 22 een actieve milieumelding van kracht is. Het betreft hierbij metaalbewerking en een timmerbedrijf van kleiner dan 200 m². Op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering blijkt daarmee ten aanzien van de beoogde woningen een overlap van de richtafstanden voor geluid. Ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai²³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat de feitelijke bedrijfsvoering ter plaatse geen belemmeringen vormt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Indien een aanvraag wordt gedaan voor een nieuwe bedrijvigheid is het aan te bevelen om ten tijde bij de omgevingsvergunning een nader onderzoek te laten uitvoeren.

4.11 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het Basisnet. Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

²³ SAB. Akoestisch onderzoek industrielawaai. Centraal Parallelstraat e.o. Oldenzaal, Boerskottenlaan 20, 20A en 22. Projectnummer 190186.01. 20 april 2023.

Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied²⁴.

De locatie ligt in de directe nabijheid van potentiële risicobronnen. In de risico-inventarisatie is gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied, op maximaal 1,5 km afstand:

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

Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, water- en wegtrajecten.
- De ontwikkellocatie grenst aan het spoortraject 30: Deventer-Bad Bentheim (D). Een nader onderzoek is derhalve vereist.

Samenvatting risicoanalyse

Als gevolg van het ontwikkelplan zal de personendichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject 30: Deventer-Bad Bentheim (D) toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR 10^{-6} /j contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.

Ingevolge artikel 8 Bevt kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als de verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Wel is het wenselijk het groepsrisico van de in de 10^{-8} /jaar plaatsgebonden risicocontour liggende bebouwing zoveel mogelijk te minimaliseren.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Oldenzaal is de locatie binnen 7 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Lutte binnen 12 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

²⁴ SAB. Externe Veiligheid. Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.. Projectnummer 190186. 24 juni 2022.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Een gedeelte van de ontwikkellocatie betreft een onbebouwd perceel, vandaar dat in de planuitwerking rekening dient te worden gehouden met het aanleggen van nieuwe bluswatervoorzieningen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting zuiden via de Helmichstraat en de Bloemenkamplaan en omgeving, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Het toekomstige gebruik van het gemengd gebied kan tevens voorzien in functies voor niet of beperkt zelfredzame personen, zoals een kinderdagverblijf. Daarmee kunnen er aanwezigen zijn die niet of nauwelijks kennis hebben van mogelijke vluchtroutes en tevens niet zelf in staat zijn om te vluchten. Het is derhalve essentieel dat de ontwikkellocatie wordt voorzien van toereikende bebording voor vluchtroutes en tevens beschikt over voldoende opgeleide bhv'ers die (kwetsbare) mensen helpen bij een calamiteit. Het regelmatig oefenen van de calamiteitenscenario's is essentieel binnen het gemengd gebied om de zelfredzaamheid te bevorderen.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft op 29 november 2021 advies uitgebracht op voorliggend plan. Zij adviseren het volgende:

- De toegang voor hulpdiensten tot de wachsporen, in verband met de incidentbestrijding, te borgen.
- Invulling te geven aan de (primaire) bluswatervoorziening binnen het plangebied.
- Extra vluchtmogelijkheden te creëren over de Stakenbeek en vanuit de wijk naar de Helmichstraat.
- Installatietechnische maatregelen te borgen in de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw (handmatig schakelen luchtbeheersingssysteem).
- Het plan te laten voldoen aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland (2019).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig ruimtelijk voornemen.

4.12 Luchtkwaliteit

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

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is (onder andere) niet noodzakelijk voor:

- woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m² bvo bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² bvo bij twee ontsluitende wegen.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

De toetsing van de luchtkwaliteit voor onderhavige ontwikkeling is uitgewerkt in een memo²⁵ en samengevat in onderhavige paragraaf.

De beoogde invulling betreft circa 158 woningen te realiseren in het gebied, een kinderdagverblijf van 1.000 m², een fitnessstudio/sportschool van 500 m² en arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven van 3.500 m². Hiervoor is gekozen in het kader van de meest realistische maximaal planologische mogelijkheden.

De eerstvolgende tabel geeft een overzicht van de gehanteerde verkeersgeneratie inclusief wonen, de tweede tabel geeft de uitkomst van de NIBM toets.

Overzicht verkeersgeneratie

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaand met dubbele oprit	26	8,2	woning	214
Twee-onder-één-kap*	50	7,8	woning	390
Tussen/hoek met parkeerplaats	40	7,1	woning	284
Appartementen ca. 85 m ² – 110 m ²	42	7,1	woning	299
Kinderdagverblijf (crèche)	10	33,2	100 m ² BVO	332
Arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag)	35	4,8	100 m ² BVO	168
Fitnessstudio/sportschool	5	34,35	100 m ² BVO	172
Totaal				1859

* 7 patio's zijn gecategoriseerd onder 'twee-onder-één-kap'

Bovenop de hiervoor beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor middelzwaar vrachtverkeer van 1% van de totale verkeersgeneratie. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld per jaar 19 middelzware vrachtverkeerbewegingen per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1859
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 1,18 PM ₁₀ in µg/m ³ 0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Overzicht toetsing NIBM-tool

²⁵ SAB. Memo Luchtkwaliteit Stakenbeek Oldenzaal. Projectnummer 190186. 20 juni 2022.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan voldoet aan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, de bijdrage is maximaal 1,18 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, en is verder onderzoek niet nodig.

Toets goede ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van de worst-case berekening met de NIBM-tool dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool²⁶ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL 2021) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in de bredere omgeving van het plangebied voor (onder andere) de jaren 2020 en 2030.

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van het maatgevende rekenpunt ter hoogte van de N342 te Oldenzaal. Dit rekenpunt is op relatief grote afstand van het plangebied gelegen en is daarmee niet locatie specifiek. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ver onder de grenswaarden liggen in de twee richtjaren (2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2020 rondom het plangebied afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en zal niet leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

overzicht NSL-monitoringstool (rekenpunt 101717)

Jaar	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} (µg/m ³)
2020	17,7	15,0	6,0	8,1
2030	11,7	12,8	6,0	6,3
Grenswaarde	40	40	35	25

Uit de gegevens uit NSL-monitoringstool blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding, of een naderende overschrijding van de grenswaarde van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het beoogde project voldoet aan de toetsen goede ruimtelijke ordening en NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Trillingen

Het bouwplan is gesitueerd tot circa 30 meter afstand van het spoor en ligt daarmee binnen het standaard aandachtsgebied waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat van mei 2019 nader onderzoek naar trillinghinder wenselijk is.

Dit onderzoek²⁷ geeft een eerste beoordeling van de verwachte trillingen in de gebouwen (vooronderzoek).

²⁶ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

²⁷ Peutz. Te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer, Stakenbeek Oldenzaal fase 2. Rapportnummer H 6987-1-RA. 22 juli 2021.

Ten behoeve van het onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd. Voor de beoordeling van de in het gebouw te verwachten trillingen, is zoals gebruikelijk, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingsnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

Toetsing

Voor woningen geldt een zogenaamde onderste streefwaarde A1 van 0,1. Deze waarde wordt, gezien de worst case maximale trillingsterkte tot 1,3 in de geprojecteerde woningen, ruim overschreden.

Bij overschrijding van de onderste streefwaarde wordt in eerste instantie toetsing aan de bovenste streefwaarde A2 relevant. Omdat ook in de nacht sprake is van passerende (goederen)treinen geldt een maatgevende A2 van 0,2. Deze waarde wordt ook ruim overschreden.

Met een worst case verwachte trillingsterkte V_{max} in de geprojecteerde woningen van maximaal ca. 1,3 bij een na te streven waarde van 0,2 kan worden geconcludeerd dat in de woningen een reductiedoelstelling met circa een factor 4 aan de orde is. Een dergelijke doelstelling kan als technisch realiseerbaar worden gekwalificeerd.

Conclusie

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als kritisch maar wel technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingsplan ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang)

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bouwen van de gronden;
- het verrichten van de werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijbehorende regel wordt gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam reeds zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd een 'enkele' bestemming en soms geldt er een dubbelbestemming (bovenop de eerste). In de regel van dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op de kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

Aanduidingen kunnen voorkomen in het bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels In dit hoofdstuk wordt begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepalend de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2)
- 2 Bestemmingsregels In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
- 3 Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- 4 Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 5 Algemene regels In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 6 Overgangs- en slotregels In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. 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.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, alsmede het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal.

De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen *Bedrijf*, *Gemengd - 1*, *Gemengd - 2*, *Groen*, *Groen - Park*, *Tuin*, *Verkeer*, *Water*, *Wonen* en *Woongebied*, alsmede de dubbelbestemming *Waterstaat - Waterlopen*.

Bedrijf

De gronden met de bestemming *Bedrijf* zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast zijn de huidige bestaande bedrijfsactiviteiten middels een aanduiding planologisch bestemd.

Gemengd - 1

De gronden met de bestemming *Gemengd - 1* zijn bestemd voor dienstverlening en cultuur en ontspanning, daarnaast zijn ook bedrijven en kantoren toegestaan binnen de categorie 1 die passen naast een woongebied. De bouwhoogte is maximaal 6 meter en de gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

Gemengd - 2

De gronden met de bestemming *Gemengd - 2* zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren. Gebouwd mag alleen worden binnen het aangegeven bouwvlak. De maximale bouwhoogte is 8 meter.

Groen

De gronden met bestemming *Groen* zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, paden en vergelijkbare voorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor een geluidwal (alsmede vluchttunnels in deze geluidswal) daar waar dit is opgenomen in

de verbeelding. De maximale hoogte van de geluidswal is gesteld op 7 meter. Gebouwen van beperkte omvang zijn toegestaan binnen de bestemming.

Groen - Park

De gronden met bestemming *Groen - Park* hebben betrekking op groenvoorzieningen, begroeiing en plantsoenen, paden en vergelijkbare voorzieningen die langs de beek liggen. Gebouwen mogen op de gronden met bestemming *Groen - Park* niet worden gebouwd.

Tuin

De bestemming *Tuin* is opgenomen voor de tuinen behorende bij de bestaande woningen binnen de bestemming *Wonen*. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in de vorm van erkers behorende bij de hiervoor genoemde hoofdgebouwen. De oppervlakte van erkers telt mee voor de oppervlakte van toegestane gebouwen binnen de bestemming *Wonen*. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het realiseren van erkers met afwijkende afmetingen dan op de grond van de regels is toegestaan, mits dit noodzakelijk is krachtens de redelijke eisen van welstand.

Verkeer

De bestemming *Verkeer* is bedoeld voor wegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende bouwwerken. Uitsluitend kleine gebouwen ten dienste van de bestemming dan wel ten dienste van de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waaronder bruggen en dammen. De bouwhoogte hiervan is in de regels opgenomen.

Wonen

De gronden met bestemming *Wonen* zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen alsmede voor aan huis verbonden beroepen met bijbehorende bouwwerken en erven. Hoofdgebouwen dienen gesitueerd te worden binnen het bouwvlak, terwijl aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De maximum oppervlakte van aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. Verder is een maximale diepte van hoofdgebouwen en een voorgeschreven situering van bijgebouwen op minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw opgenomen. Daarnaast gelden uiteraard maximale bouwhoogten.

Woongebied

De bestemming *Woongebied* heeft betrekking op de geprojecteerde nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. De regels zijn vergelijkbaar met de regels van de bestemming *Wonen* met een aantal uitzonderingen. Ten eerste zijn de gronden met de bestemming *Woongebied* tevens bestemd voor wegen, groenvoorzieningen en vergelijkbare voorzieningen. Dit heeft te maken met het globale karakter van het plan op grond waarvan het nog niet duidelijk is hoe de exacte inrichting met betrekking tot bijvoorbeeld verkeerstructuren zal zijn.

Daarnaast is er geen woningtype vastgelegd, anders dat er sprake moet zijn van grondgebonden woningen, behalve daar waar de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen. Op deze locaties zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

Het maximale aantal woningen is vastgesteld op 160 woningen. Hiermee is in dit bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd om te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden (om over te kunnen schakelen van vrijstaand naar twee-aaneengebouwde woningen).

Ten aanzien van het bouwen mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn namelijk ruime bouwvlakken opgenomen waarbinnen alle gebouwen dienen te worden gebouwd. Dit heeft eveneens te maken met de nog onbekende inrichting van de gronden.

Voor de woningen grenzend aan de bestemming 'Groen - Park', is vanuit stedenbouwkundig opzicht wenselijk dat de zijde richting te beek niet bebouwd kan worden met bijgebouwen. Om dit juridisch te verankeren is opgenomen dat deze gronden niet ingericht mogen worden als erf.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen.

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van een watergang. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5.2.2 Algemene regels

In de algemene aanduidingsregels is een vijftal aanduidingen opgenomen:

Te weten 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', voor beide zones geldt dat de bestemming omgezet kan worden naar de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Tuin' en 'Verkeer', zodat het gehele plangebied uiteindelijk getransformeerd is naar woningbouw, indien voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden.

Daarnaast zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze zijn opgenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voordat nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' in gebruik kunnen worden genomen moet een geluidwal worden gerealiseerd en een

binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Voordat nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' in gebruik kunnen worden genomen, moet worden voldaan aan de SBR richtlijn trillingen deel B. Tenslotte is er nog een Overige zone – bouwen uitgesloten opgenomen, waarbinnen is geregeld dat binnen de gronden van de aanduiding niet gebouwd mag worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

Het te ontwikkelen gebied betreft een voormalig bedrijventerrein dat nu een woonbestemming krijgt. Het gebied maakt onderdeel uit van het Masterplan Oldenzaal Centraal en wordt door middel van actief grondbeleid door de gemeente zelf ontwikkeld. Voor het opvangen van de tekorten in het Masterplan is een reserve Oldenzaal Centraal ingesteld. Deze reserve is conform afspraken met de raad voornamelijk gevoed vanuit de resultaten uit de overige grondexploitaties. In 2018 is de exploitatie van dit gebied geopend. Het te verwachten tekort is afgedekt en ten gunste van het plan gebracht. Het wettelijke kostenverhaal is verzekerd via de gronduitgifte. Op basis van voorgaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan geacht te zijn aangetoond.

7 Procedure

7.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 september 2022 tot en met 18 oktober 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel in de bijlage 17 bij dit plan.