Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat – wijziging 1

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Vastgesteld **Datum: Maart 2026**

Ruimtelijke motivering

“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat – wijziging 1”

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat – wijziging 1
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Vastgesteld
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0173.TAM06006-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN 5
1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL) 6
1.5 LEESWIJZER 6

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE 9

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 10

3.1 WETTELIJK KADER 10
3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 10
3.3 STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN EN BEELDKWALITEIT 11

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 14

4.1 RIJKSBELEID 14
4.2 PROVINCIAAL BELEID 15
4.3 REGIONAAL BELEID 22
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 23

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid 27

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen 30

6.1 VIGEREND BELEID 30
6.2 HET WATERADVIES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED 31
6.4 CONCLUSIE 32

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu 33

7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 33
7.2 BODEMKWALITEIT 35
7.3 LUCHTKWALITEIT 36
7.4 GEUR 37
7.5 TRILLINGHINDER 37
7.6 GEZONDHEID 38
7.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE 39
7.8 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN 39

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur 40

8.1 GEBIEDSBESCHERMING 40
8.2 SOORTENBESCHERMING 42
8.3 CONCLUSIE 43

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie 44

9.1 WETTELIJK KADER 44
9.2 ARCHEOLOGIE 44
9.3 CULTUURHISTORIE 44
9.4 CONCLUSIE 44

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte 45

10.1 WETTELIJK KADER 45
10.2 VERKEER EN PARKEREN 45

10.3 CONCLUSIE 47

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling 48

11.1 WETTELIJK KADER 48
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 48
11.3 CONCLUSIE 48

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 49

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording 51

13.1 INLEIDING 51
13.2 OPZET VAN DE REGELS 51
13.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 52

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering 55

BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPLAN 55
BIJLAGE 2 ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID 55
BIJLAGE 3 WATERADVIES 55
BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK SPOOR- EN WEGVERKEERSLAWAAI 55
BIJLAGE 5 ONDERZOEK TRILLINGSNIVEAUS 55
BIJLAGE 6 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE 55
BIJLAGE 7 ECOLOGISCHE BEOORDELING 55
BIJLAGE 8 QUICKSCAN NATUURWAARDEN 55
BIJLAGE 9 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN 55
BIJLAGE 10 ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK 55
BIJLAGE 11 PLAN DETECTIE VAN EN OMGANG MET CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN 55
BIJLAGE 12 M.E.R.-BEOORDELING 55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Parallelstraat ter hoogte van huisnummers 50 en 52 binnen het nieuwe woongebied Stakenbeek in Oldenzaal. Het voornemen bestaat om op deze locatie de bestaande bebouwing te slopen en twee woongebouwen te realiseren met maximaal 32 appartementen.

Na de functiewijziging zal de gemeente Oldenzaal het perceel via een openbare tender ter beschikking stellen aan ontwikkelaars. De exacte invulling van de twee woongebouwen is hierdoor nog niet bekend. In voorliggende motivering wordt rekening gehouden en getoetst aan de maximale invulling van de locatie. Dit TAM-omgevingsplan biedt voldoende flexibiliteit om voor uiteenlopende doelgroepen (starters, kleine huishoudens en ouderen) in de woonbehoefte te kunnen voorzien. De nadrukkelijke wens van de gemeente is om met dit plan vooral jongeren en starters te huisvesten. Het voornemen speelt hiermee in op de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen. In voorliggende motivering wordt rekening gehouden en getoetst aan de maximale invulling van de locatie.

Daarom wordt in voorliggend geval gekozen voor een TAM-omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Parallelstraat ter hoogte van huisnummers 50 en 52 in het nieuwe woongebied Stakenbeek in de Oldenzaal. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Oldenzaal, sectie F, perceelnummer 2889.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Oldenzaal en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Oldenzaal Parallelstraat e.o.' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

Afbeelding 1.2 Verbeelding behorende bij bestemmingsplan 'Oldenzaal, Parallelstraat e.o.' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. In bestemmingsplannen wordt gesproken over bestemming in plaats van functies. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Gemengd - 2' met bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Daarnaast gelden de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8 m, maximum goothoogte 7,5 m'. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 1', 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Binnen de bestemming ‘Gemengd - 2’ ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden om twee woongebouwen mogelijk te maken. De gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’ maakt het mogelijk om met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming ‘Gemengd – 2’ om te zetten naar ‘Wonen’, ‘Woongebied’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’.

Vanwege de komst van de Omgevingswet heeft de wijzigingsbevoegdheid geen rechtskracht meer. Wel is deze via het overgangsrecht overgegaan naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan en kan hier met een OPA (omgevingsvergunning) aan worden meegewerkt. Dit vraagt echter om een concreet bouwplan, terwijl hier juist flexibiliteit gewenst is. Aan de exacte invulling van het bouwplan wordt immers nog gewerkt.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat

in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Parallelstraat ter hoogte van huisnummers 50 en 52 in het nieuwe woongebied Stakenbeek in de Oldenzaal. De omliggende gronden van het woongebied worden ten tijde van het schrijven van deze motivering bouwrijp gemaakt. Een belangrijke structuurdrager in de omgeving is de spoorlijn Hengelo Oost – Bad Bentheim (D).

Het plangebied zelf bestaat uit verschillende gebouwen en bijgebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren. De gebouwen staan in de huidige situatie leeg, aangezien deze ten tijde van schrijven op korte termijn worden gesloopt. Daarnaast bestaat het plangebied uit groenvoorziening, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Parallelstraat met daarachter gelegen de eerder genoemde spoorlijn. De overige zijden worden begrensd door gronden die bouwrijp worden gemaakt.

In afbeelding 2.1 is een straatbeeldfoto weergegeven. Dit is een foto uit september 2016. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto weergegeven van het plangebied.

Afbeelding 2.1 Straatbeeldfoto vanaf de Parallelstraat ter hoogte van huisnummer 52 (Bron: Google Streetview, september 2016)

Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

2.2 Gewenste situatie

Om in de woonbehoefte in de kern Oldenzaal te kunnen voorzien bestaat het voornemen om twee woongebouwen te realiseren. De exacte invulling van de twee woongebouwen is nog niet bekend, dit TAM-omgevingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders. Binnen deze kaders is voldoende ruimte om diverse doelgroepen te bedienen, waaronder starters, kleine huishoudens en ouderen, via gestapelde woningen. De nadrukkelijke wens van de gemeente is om met dit plan vooral jongeren en starters te huisvesten. Dit sluit aan bij het streven naar een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod en bevordert woningtypen die aansluiten bij de specifieke behoeften van Oldenzaal, zoals appartementen en levensloopbestendige woningen.

De volgende kaders gelden op de locatie:

- er zijn maximaal twee woongebouwen toegestaan;
- de afstand tussen beide woongebouwen bedraagt minimaal 20 m;
- het gezamenlijk aantal woningen bedraagt maximaal 32;
- uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen;
- de maximale hoogte van de gestapelde woningen bedraagt 14 m;
- het aantal bouwlagen van de woongebouwen bedraagt maximaal 4;
- de oppervlakte per woongebouw bedraagt maximaal 550 m^2.

In voorliggende motivering wordt rekening gehouden en getoetst aan de maximale invulling van de locatie. In afbeelding 2.3 is het zoekgebied (groene stippellijn) voor de twee woongebouwen weergegeven.

Afbeelding 2.3 Zoekgebied woongebouwen (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- <u>bestaand stedelijk gebied</u> betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een <u>stedelijke ontwikkeling</u> is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit geval is er sprake van het realiseren van twee woongebouwen met maximaal 32 woningen in de kern Oldenzaal. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. Wanneer een plan namelijk voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De beoogde woningen zijn primair bedoeld om te voldoen aan de lokale behoefte, waarbij de doelgroep voornamelijk bestaat inwoners van de kern Oldenzaal.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In hoofdstuk 4 van de voorliggende motivering wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele regionale en gemeentelijke woonbeleid. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in Oldenzaal.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied past binnen de genoemde definitie van 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied ligt immers binnen de bebouwde kom van Oldenzaal en is bedoeld voor stedelijke functies (maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar appartementen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Stedenbouwkundige waarden en beeldkwaliteit

De exacte invulling van de twee woongebouwen is nog niet bekend, dit plan voorziet in de juridisch-planologische kaders. In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Stakenbeek het beeldkwaliteitsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad 26 juni 2024. Hierdoor gaat deze onderdeel uit maken van de Welstandsnota en geldt deze als toetsingskader voor de nader in te vullen ontwikkeling. Tevens is er een stedenbouwkundig kader gemaakt.

Het stedenbouwkundige kader is in afbeelding 3.1 weergegeven. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij deze motivering gevoegd.

Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig uitwerking, zonder panden van Zwarts en bestaande kantoorpanden (Bron: SAB Adviseurs in de ruimtelijke ontwikkeling)

Het plangebied is in het stedenbouwkundige kader geduid binnen het deelgebied 'Vrije elementen in het groen'. Dit zijn bestaande gebouwen, aangevuld met een nieuw woongebouw tussen de geluidswal en het spoor. Deze bestaande gebouwen maken nu plaats voor twee nieuwe woongebouwen. Deze blokken liggen rondom vrij in het groen. De gebouwen vertonen samenhang in zowel bouwmassa als oriëntatie. Door het gebruik van dezelfde materialen en een eenvoudige vormentaal ontstaat er een sterke verbinding tussen de drie gebouwen gelegen tussen de nieuwe Parallelstraat en het spoor.

Met betrekking tot beeldkwaliteit in bebouwing worden de volgende uitgangspunten gehanteerd in 'Vrije elementen in het groen':

- Typologieën, oriëntatie en rooilijnen
  - 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 een alzijdige 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 m^2.
  - Eventuele bergingen zijn geïntegreerd in de bouwmassa.
  - De maximale bouwhoogte is 14 meter.
  - Gebouwen hebben een flauw hellend dak met een alzijdig karakter.
- Overgang privé-publiek
  - Nieuwe gebouwen krijgen één hoofdentree, die herkenbaar is vanaf de Parallelstraat en parkeergelegenheid. Dit kan ook door een goede inrichting van de buitenruimte (looproute) naar de entree.
  - 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 alzijdig 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.
- Detaillering
    - Zorgvuldige detaillering.
    - Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.

Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast binnen de beoogde ruimtelijke context van woongebied Stakenbeek en aansluit bij het gewenste ruimtelijke karakter van het plangebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

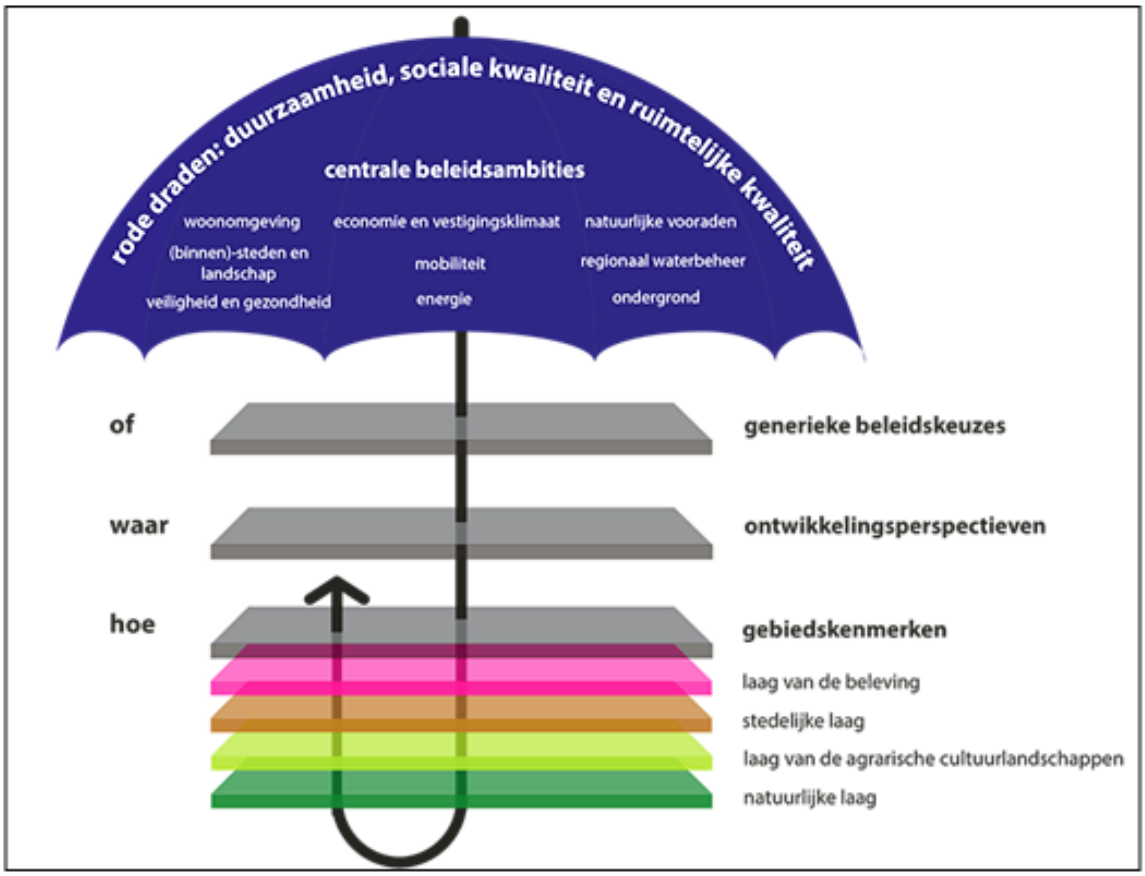
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

<u>Of – generieke beleidskeuzes</u>

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon

drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 4.4 (Principe van concentratie), artikel 4.14 (Woonafspraken) en artikel 7.11 (aanwijzing beperkingengebieden rond luchthaven Twente Airport) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.4 Principe van concentratie

Lid 1:

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte, hiervoor wordt ook verwezen naar de toetsing aan het woningbouwbeleid in voorliggende motivering. De lokale behoefte blijkt ook uit de laddertoets in paragraaf 3.2. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 32 gestapelde woningen, verspreid over twee woongebouwen. De ontwikkeling is onderdeel van het nieuwe woongebied Stakenbeek in Oldenzaal. De woningen zijn bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte, zoals onderbouwd in deze motivering. Hierbij wordt ook verwezen naar het gemeentelijke woningbouwbeleid. In deze beleidsstukken zijn de bestuurlijke afspraken tussen provincie, regio en gemeente eveneens meegenomen. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 7.11 Aanwijzingen beperkingengebieden

Als beperkingengebiedactiviteiten rond luchthaven Twente Airport worden aangewezen:

a. nieuwbouw van kwetsbare gebouwen;
b. de bouw van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing;
c. het oprichten van een obstakel die schade kan toebrengen aan vliegtuigen en bemanning bij het doorschieten op landingsbanen of te vroeg landen;
d. het oprichten van een obstakel die naderings- en vertrekroutes onbruikbaar kan maken;
e. vogelaantrekkende activiteiten en
f. het gebruiken van een laserstraal die de vliegveiligheid kan verstoren.

Toetsing van het initiatief aan artikel 7.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport specificeert en bevat de ruimtelijke beperkingengebieden rondom de luchthaven op basis van wettelijke kaders binnen artikel 7.11 van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Het besluit geeft exacte contouren en regels voor geluid, veiligheid, externe veiligheid, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende functies, die gemeenten verplicht zijn te integreren in hun omgevingsplannen. Hierdoor vormt het luchthavenbesluit een concrete invulling en juridische uitwerking van het in artikel 7.11 genoemde aanwijzings- en reguleringsinstrument voor gebieden rondom luchthavens, waarbij het luchthavenbesluit zowel de ligging van deze gebieden als de inhoud van de beperkingen vastlegt en prioriteit heeft boven oudere provinciale regels. Dit zorgt voor een eenduidige, juridisch bindende basis voor ruimtelijke ordening en vergunningverlening in het gebied rond Twente Airport. Hierna worden de relevante aspecten behandeld.

Aandachtsgebieden in verband met externe veiligheid (artikel 7.12 lid 1)

De aandachtsgebieden met betrekking tot externe veiligheid zijn weergegeven in Bijlage XVI - V-3 van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 1 van de Omgevingsverordening. Aangezien het plangebied buiten deze aandachtsgebieden valt, zijn de

voorschriften omtrent externe veiligheid op dit gebied niet van toepassing en is er geen verbod op nieuwbouw.

Aandachtsgebieden in verband met geluidsbelasting (artikel 7.12 lid 2)

De aandachtsgebieden met betrekking tot geluidbelasting zijn weergegeven in Bijlage XVI - V-4 van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 2 van de Omgevingsverordening. Aangezien het plangebied buiten deze aandachtsgebieden valt, zijn de voorschriften omtrent geluidbelasting op dit gebied niet van toepassing en is er geen sprake van verbod op nieuwbouw.

Beperkingen in verband met veiligheid (artikel 7.12 lid 3)

Het beperkingengebied met betrekking tot veiligheid is weergegeven in Bijlage XVI - V-5 van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 3 van de Omgevingsverordening. Aangezien het plangebied buiten dit beperkingengebied valt, zijn de voorschriften omtrent veiligheid op dit gebied niet van toepassing. Er is geen sprake van aanvullende eisen voor de vlakheid van het terrein.

Gebieden met hoogtebeperkingen in verband met vliegveiligheid (artikel 7.12 lid 4)

Het beperkingengebied met betrekking tot veiligheid is weergegeven in Bijlage XVI - V-6, Bijlage XVI - V6A en Bijlage XVI - V6B. van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 4 van de Omgevingsverordening.

Het plangebied bevindt zich binnen dit beperkingengebied, waar de maximale bouwhoogte is beperkt tot 80 meter boven NAP. Het hoogste maaiveldpunt binnen het plangebied ligt op circa 45,8 meter boven NAP (bron: AHN Viewer). In de planregels is een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Bij elkaar opgeteld (45,8 + 14 = 59,8 meter) blijft dit ruim onder de toegestane hoogte van 80 meter. Deze beperking is tevens juridisch geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Beperkingengebied vogel aantrekkende bestemmingen en grondgebruik (artikel 7.12 lid 5)

Het beperkingengebied met betrekking tot veiligheid is weergegeven in Bijlage XVI - V-7 van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 5 van de Omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen het beperkingen gebied. De volgende functies zijn niet toegestaan binnen gebieden met beperkingen voor vogel aantrekkende functies en grondgebruik:

- industrie in de voedingsopslag met extramurale opslag of extramurale overslag;
- viskwekerij met extramurale opslag;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of extramurale verwerking;
- natuurgebied of vogelgebied; of
- moerasgebied of oppervlaktewater of een combinatie daarvan groter dan 3 hectare of waarvan het totaal van de opgesplitste delen groter is dan 3 hectare.

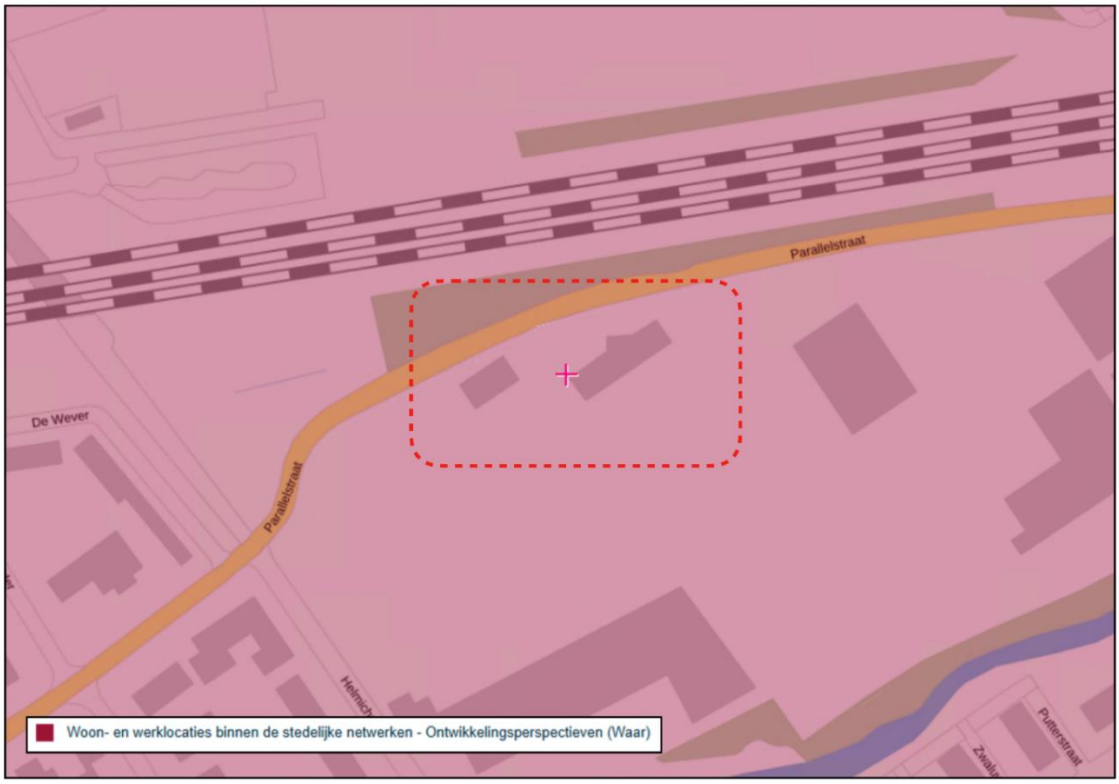
In voorliggend geval wordt een woonfunctie meegemaakt. Dit valt niet binnen één van deze bovenstaande categorieën. Er is geen sprake van een belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Laserstraalvrije gebied (artikel 7.12 lid 6)

Het beperkingengebied met betrekking tot veiligheid is weergegeven in Bijlage XVI - V-8 van het luchthavenindelingsbesluit Twente Airport en vastgelegd in artikel 7.12 lid 6 van de Omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen het lasserstraalvrij gebied, wat betekent dat er een verbod moet zijn op het gebruik van vaste laserinstallaties of functies die het gebruik van lasers mogleijk maken. Dit is geborgd in de juridische regels van dit TAM-omgevingsplan.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief ‘Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaarten behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken"

De binnensteden leggen de basis voor de identiteit van de steden. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In de binnensteden binnen de stedelijke netwerken (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne) is ruimte voor concentratie van stedelijke voorzieningen (winkels, cultuur, openbaar vervoer). Hier moeten kansen benut worden – bijvoorbeeld bij herbestemming, herstructurering en transformatie – voor het creëren van grootstedelijke multifunctionele woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor de 'creatieve klasse'. Er wordt gestuurd op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' verzet zich niet tegen de transformatie van het plangebied. In de toekomstige situatie worden maximaal 32 gestapelde woningen, verspreid over twee woongebouwen toegevoegd op een plek waar nu gebouwen staan voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren. Dit is een passende functie voor het toekomstige woongebied Stakenbeek. Er wordt een woonmilieu gecreëerd nabij de stedelijke voorzieningen (winkels, cultuur en openbaar vervoer). Hiermee wordt gezorgd voor een duurzame vervolgfunctie voor de locatie. Gesteld wordt dat het initiatie in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). In dit geval kunnen de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Laag van de beleving' buiten beschouwing worden gelaten. Dit aangezien voor beide lagen geldt dat er geen specifieke kenmerken of gebiedstypen worden weergegeven op de gebiedskenmerken kaart.

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'.

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Wat betreft de natuurlijke laag wordt vermeld dat binnen het plangebied de oorspronkelijke landschapskenmerken niet meer waarneembaar zijn vanwege het feit dat de gronden zich binnen bestaand stedelijk gebied bevinden.

De 'Stedelijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerreinen'.

"Bedrijventerreinen"

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De omliggende gronden van het woongebied worden momenteel bouwrijp gemaakt voor de ontwikkeling van woongebied Stakenbeek. Dit houdt in dat de aanwezige bedrijfsgebouwen grotendeels zijn gesaneerd. Ook de gebouwen binnen het plangebied zelf zullen worden gesloopt. Hierdoor zijn er in de directe omgeving van het plangebied nauwelijks nog kenmerken aanwezig die wijzen op het voormalige gebruik als bedrijventerrein. Hoewel het terrein in het verleden als bedrijventerrein was bestemd, sluit deze bestemming niet meer aan bij de huidige behoeften van de kern Oldenzaal.

In het nieuwe stedenbouwkundige kader en het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3) wordt toegelicht hoe de ontwikkeling zowel functioneel als stedenbouwkundig naadloos aansluit op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030

4.3.1.1 Algemeen

De Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030 stelt dat Twente, en dus ook Oldenzaal, een belangrijke bijdrage levert aan de nationale woningbouwopgave. In de regio Twente is afgesproken tot en met 2030 minimaal 19.100 nieuwe woningen te realiseren. Voor Oldenzaal betekent dit een toevoeging van 432 woningen in drie sleutelprojecten tussen 2024 en eind 2030. Kwantitatief is de opgave onderdeel van een breed regionaal programma waarin voldoende plancapaciteit aanwezig is om de gewenste groei te faciliteren. Voor de hele regio wordt gestreefd naar 130% plancapaciteit ten opzichte van de bouwambitie.

Kwalitatief ligt de focus op betaalbaarheid en diversiteit: 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% vrije sector. Oldenzaal dient aan deze verdeelsleutel mee te werken, al is er binnen lokale context ruimte voor maatwerk, zeker wanneer het aandeel sociale huur al bovengemiddeld is. Daarnaast wordt ingezet op flexwoningen en toekomstbestendige, duurzame bouw, met aandacht voor wonen en zorg. De uitdagingen in betaalbaarheid en realisatie vragen blijvende samenwerking tussen gemeente, provincie, corporaties en marktpartijen, waarbij het Rijk wordt gevraagd beperkende factoren weg te nemen.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030

Woongebied Stakenbeek is één van de sleutelprojecten van de Woondeal Twente t/m 2030. Door het toevoegen van 32 woningen wordt er een bijdrage geleverd aan de regionale kwantitatieve woningbouwbehoefte.

Hoewel de exacte invulling van de gebouwen nog moet worden vastgesteld, zijn de planologische kaders geschikt voor diverse doelgroepen (waaronder starters, kleine huishoudens en ouderen) via gestapelde woningen. De nadrukkelijke wens van de gemeente is om met dit plan vooral jongeren en starters te huisvesten. Dit sluit aan bij het streven naar een gevarieerd, betaalbaar aanbod en stimuleert woningtypologieën die passen bij de lokale behoefte, zoals appartementen of levensloopbestendige woningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030.

4.3.2 Regionale Woonagenda Twente

4.3.2.1 Algemeen

De Regionale Woonagenda Twente (2021-2025) is een belangrijk beleidsdocument dat de visie op de woningmarkt in de regio Twente beschrijft en richting geeft aan de Woonagenda is opgesteld door de gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie Overijssel. De agenda is een antwoord op de grote druk op de woningmarkt, de woningtekorten en de noodzaak om voor verschillende doelgroepen passende woningen te realiseren. Naast nieuwbouw is er ook aandacht voor de transformatie van gebieden, verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

4.3.2.2 Ambitie en visie

De Woonagenda heeft als doel om te voorzien in de behoefte aan woningen, de leefbaarheid te vergroten en de kwaliteit van de regio Twente te versterken. De visie op het wonen in Twente omvat een inclusieve woningmarkt (wonen voor iedereen), een toekomstbestendige leefomgeving (sterke steden en vitale kernen en buitengebied) en een duurzaam en circulair woningbestand.

4.3.2.3 Ruimtelijke strategieën

Om richting te geven aan de ontwikkeling, onderscheidt de Woonagenda een drietal ruimtelijke strategieën:

- Buiten wonen: Wonen in het landelijk gebied en kleine kernen, met een sterke verbinding met het landschap.
- Wonen langs de radialen: Wonen in de grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid.
- Stedelijk wonen: Wonen in de steden Enschede, Hengelo en Almelo, met een diversiteit aan woonmilieus.

4.3.2.4 Kwantitatieve woningbouwopgave

De regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen. Van dit aantal woningen is ruim 15.000 woningen aangemerkt als de lokale behoefte. De extra woningbouwambitie bedraagt circa 5.000 tot 7.000 woningen. Per 1-1-2020 beschikte de regio Twente over een netto harde plancapaciteit van +/- 8.330 woningen en een netto zachte plancapaciteit van +/- 5.800 woningen.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De ontwikkeling past goed binnen de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025. Het project levert een concrete bijdrage aan de regionale woningbouwopgave van 20.000 tot 22.000 woningen tot 2030 en sluit aan bij de lokale behoefte. De locatie in de kern Oldenzaal valt onder de strategie "Wonen langs de radialen", gericht op versterking van goed bereikbare kernen met voldoende voorzieningen.

Bovendien is er sprake van de transformatie van een terrein. Hoewel het terrein in het verleden als bedrijventerrein was bestemd, sluit deze bestemming niet meer aan bij de huidige behoeften van de kern Oldenzaal.

De woningen bieden flexibiliteit voor diverse doelgroepen, zoals starters of ouderen. De nadrukkelijke wens van de gemeente is om met dit plan vooral jongeren en starters te huisvesten. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij ambities op het gebied van duurzaamheid, verdichting en toekomstbestendige woonmilieus. Het plan onderstreept de inzet op efficiënte benutting van plancapaciteit en versterkt de leefbaarheid en woningkwaliteit in Oldenzaal.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Toekomstvisie 2040 Oldenzaal

4.4.1.1 Algemeen

De Toekomstvisie Oldenzaal 2040 is een gezamenlijk gedragen visie, ontwikkeld met inbreng van inwoners en organisaties. Het dient als een kompas voor de toekomstige inrichting van de stad en is bedoeld als basis voor gemeentelijk beleid, maar ook voor andere organisaties, verenigingen en ondernemers.

Oldenzaal wordt gekenmerkt door haar bourgondische karakter, rijke historie, de nabijheid van het Nationaal Landschap Noordoost Twente en het Hulsbeek, en haar centrumfunctie voor de regio. De stad telt bijna 32.000 inwoners, met een groeiend aandeel ouderen. Samen doen en samen leven zijn belangrijke waarden in Oldenzaal, met een bloeiend verenigingsleven en betrokkenheid van

ondernemers. Oldenzaal vervult een regiofunctie in Noordoost Twente en heeft goede relaties met de Duitse buren en de Nieuwe Hanze.

Dit thema omvat wonen, gezondheid, onderwijs, armoede, veiligheid, samen leven en cultuur en sport.

- Wonen**:** Er is behoefte aan meer woningen, vooral voor starters en senioren. De uitdagingen liggen in de betaalbaarheid en het inspelen op de veranderende vraag naar woningtypes, waaronder levensloopbestendige woningen. In 2040 wordt gestreefd naar een diversiteit aan woonvormen, zoals Knarrenhoven, pre-mantelzorgwoningen en tinyhouses, om aan de behoeften van verschillende doelgroepen te voldoen.
- Samen leven**:** Er wordt gestreefd naar een samenleving waarin ontmoeting en vitaliteit centraal staan, met aandacht voor verbinding tussen inwoners en het behoud van het noaberschap.
- Ontmoeten en leren**:** Het faciliteren van ontmoetingsplekken en het waarborgen van toegankelijkheid tot informatie en vaardigheden zijn belangrijk.
- Zorg en ondersteuning**:** Er is aandacht nodig voor inwoners die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen, met een focus op preventie, toegankelijke zorg en de inzet van vrijwilligers en mantelzorgers.

Oldenzaal heeft een vitale economie met een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. De binnenstad is aantrekkelijk, maar er zijn uitdagingen op het gebied van detailhandel en de vrijetijdseconomie kan een impuls gebruiken. De visie voor 2040 is een ondernemende stad met een diversiteit aan vrijetijdsbestedingen, een goede samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven en een aantrekkelijke binnenstad.

Oldenzaal ligt in een groene omgeving en streeft naar het behoud en de versterking van groen in de stad. Klimaatadaptatie, energietransitie en duurzaamheid zijn belangrijke thema's. Voor 2040 is de ambitie om een groene, koele stad te zijn met een focus op fietsgebruik en openbaar vervoer, meer groen in de stad en duurzaamheid.

De Toekomstvisie Oldenzaal 2040 schetst een beeld van een stad die haar identiteit behoudt en tegelijkertijd inspeelt op de uitdagingen en kansen van de toekomst.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie 2040 Oldenzaal

Binnen het thema Wonen van de Toekomstvisie Oldenzaal 2040 wordt duidelijk ingezet op de realisatie van meer woningen voor starters en senioren, met nadruk op betaalbaarheid en een grotere diversiteit aan woningtypes. Hoewel de uiteindelijke doelgroep van de voorgenomen ontwikkeling nog nader bepaald moet worden, bieden gestapelde woningen de benodigde flexibiliteit om hier effectief op in te spelen (bijvoorbeeld in de vorm van levensloopbestendige appartementen of betaalbare starterswoningen). De nadrukkelijke wens van de gemeente is om met dit plan vooral jongeren en starters te huisvesten.

De ontwikkeling maakt het mogelijk voor inwoners om binnen de kern van Oldenzaal te blijven wonen, wat de sociale cohesie versterkt en bijdraagt aan het behoud van het noaberschap, een belangrijk onderdeel van het thema Samen leven.

Daarnaast wordt het woongebied ontworpen als een groene, klimaatbestendige wijk, in lijn met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.3.

De voorgestelde ontwikkeling sluit goed aan bij de ambities uit de Toekomstvisie Oldenzaal 2040 op het gebied van wonen, samenleven en duurzaamheid.

4.4.2 Strategische Woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

4.4.2.1 Algemeen

De gemeente Oldenzaal is nauw betrokken bij een goed huidig en toekomstig woon- en leefklimaat. De aandacht voor optimaal wonen is in 2020 door de coronacrisis en de anderhalve meter samenleving alleen maar verder toegenomen. De opgave om een goed begaanbaar pad te kiezen tussen de sterk gevoelde woningvraag op korte termijn en het krimpende inwonertal op de langere termijn vraagt om een goede woonprogrammering.

4.4.2.2 Aanleiding voor de woonprogrammering

Na het verschijnen van de concept-nota Strategisch programmeren Oldenzaal van 1 september 2020 hebben zich de afgelopen maanden diverse ontwikkelingen voorgedaan. Het betreft de jaarlijkse aanpassing van de primoscijfers (huishoudensprognose) en het verschijnen van een concept voor de regionale woonagenda Twente. De nieuwste primoscijfers gaan uit van een grotere groei van het aantal huishoudens in Oldenzaal, dan waarmee rekening was gehouden.

In de regionale woonagenda voor Twente wordt uitgegaan van een toename van 20.000 tot 22.000 woningen in Twente. Dit betreft de zogenaamde regionale behoefte.

In de Woondeal Twente wordt de ambitie van minimaal 14.100 woningen vastgelegd. Hiermee kan Oldenzaal voorzien in de strategische woonprogrammering voorziene lokale behoefte van ongeveer 600 woningen. De provincie streeft ernaar om in Twente minimaal 20.000 woningen te realiseren tot 2030. Dit biedt ruimte voor de ambitie van de raad om 1000 woningen nieuw te bouwen (= 400 extra woningen). In de woondeal zitten 3 sleutelprojecten in Oldenzaal: De Stakenbeek, De Graven Es en de Langestraat met daarin zo'n 460 woningen.

Om de aantrekkelijkheid van Oldenzaal te vergroten wordt prioriteit aan de stedelijke (her)ontwikkeling gegeven. Dit komt tot uiting in de versterking van het kleinstedelijk woonmilieu in de binnenstad, transformatie van Stationspark Oldenzaal Centraal en De Graven Es tot een suburbaan woonmilieu (met vooral grondgebonden woningen) en vernieuwing van Zuid-Berghuizen, de Thij en de Essen tot vitale wijken.

4.4.2.3 Behoefte en doelgroepen

In de strategische woonprogrammering is vermeld dat Oldenzaal kiest voor de strategie 'maximale kwaliteit'. Dit betekent het volgende: toevoegen van 405 woningen, waarvan 330 woningen nultredenwoningen. Alle plannen die kwalitatief aansluiten op woningbehoefte doorzetten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, middenhuur en plannen met een extra trekkracht op mensen die zich in Oldenzaal willen vestigen.

Zo kan maximaal worden ingezet aan plannen die complementair zijn aan de bestaande voorraad en bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking op de lange termijn. Door te bouwen voor de empty-nesters (huishoudens waarin de kinderen het huis hebben verlaten) ontstopt de gemeente de woningmarkt.

Daarnaast wordt extra ingezet op het aantrekken en behouden van jonge huishoudens. Jongeren hebben veelal een voorkeur voor stedelijk grondgebonden koopwoningen en startende gezinnen voor een (suburbaan) woonmilieu van een nieuwbouwwijk. Daarom zet de gemeente in op toevoeging van 60 stedelijk grondgebonden koopwoningen in De Stakenbeek en de nieuwbouwwijk De Graven Es, gebied 10a.

4.4.2.4 Toetsing initiatief aan de Strategische Woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Het plangebied maakt deel uit van het sleutelproject De Stakenbeek in Oldenzaal en draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hoewel de woningen met name bedoeld zijn voor starters, zijn de woningen ook nul-treden en levensloopbestendig, geschikt senioren. Dit is wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Oldenzaal streeft ernaar tot 2030 circa 330 van deze woningen toe te voegen. De ontwikkeling richt zich op betaalbare en diverse woningtypen, met flexibiliteit voor starters en senioren. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Strategische Woonprogrammering Oldenzaal 2020–2030.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat'

4.4.3.1 Algemeen

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden om twee woongebouwen mogelijk te maken. De gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'

maakt het mogelijk om met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming ‘Gemengd – 2’ om te zetten naar ‘Wonen’, ‘Woongebied’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’. De voorwaarden hiervoor zijn als volgt:

a. er zijn maximaal twee hoofdgebouwen toegestaan;
b. de afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt minimaal 20 m;
c. het aantal woningen bedraagt maximaal 32;
d. uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
e. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen;
f. de maximale hoogte van de gestapelde woningen bedraagt 14 m;
g. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen van gestapelde woningen bedraagt maximaal 4;
h. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 550 m^2;
i. vrijstaande bijgebouwen zijn in principe niet toegestaan, deze zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw tenzij dit stedenbouwkundig gewenst wordt geacht;
j. er mag geen sprake zijn van parkeerhinder;
k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd;
l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Vanwege de komst van de Omgevingswet heeft de wijzigingsbevoegdheid geen rechtskracht meer. Wel is deze via het overgangsrecht overgegaan naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan en kan hier met een OPA (omgevingsvergunning) aan worden meegewerkt. Dit vraagt echter om een concreet bouwplan, terwijl hier juist flexibiliteit gewenst is. Aan de exacte invulling van het bouwplan wordt immers nog gewerkt. Daarom wordt in voorliggend geval gekozen voor een TAM-omgevingsplan.

4.4.3.2 Toetsing aan Bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Parallelstraat’

Voor de voorwaarden a tot en met i geldt dat dit plan voorziet in de juridisch-planologische kaders waarin dit wordt geborgd. Voor de overige voorwaarden geldt dat in paragraaf 10.2 wordt aangetoond dat er geen sprake zal zijn van parkeerhinder. Daarnaast kan uit deze motivering de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee wordt ook voorwaarden k, l en m ondervangen.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

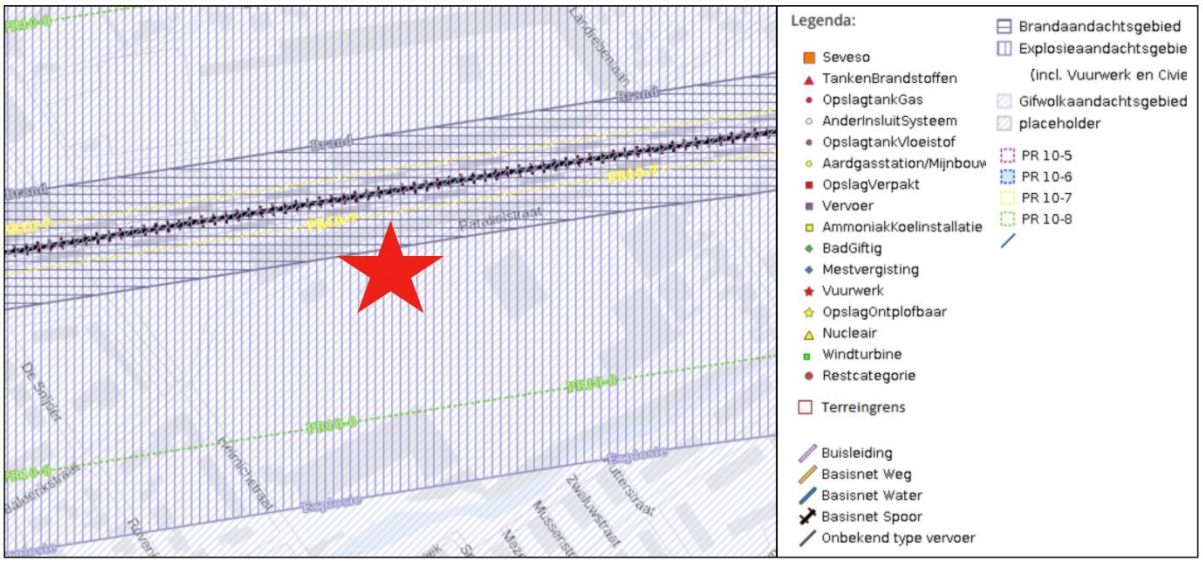
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico’s is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Atlasleefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (Bron: Atlasleefomgeving, bewerkt)

Zoals in bovenstaande afbeelding te zien is ligt de ontwikkeling nabij de spoorlijn Hengelo Oost - Bad Bentheim (D) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Door Aviv is hiernaar nader onderzoek verricht. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering.

Onderzoeksresultaten

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het voornemen. Het plangebied ligt in het brand- explosie en gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn. In een omgevingsplan wordt voor beperkt en (zeer) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied rekening gehouden met het groepsrisico. Hieronder worden enkele maatregelen benoemd.

Aanvullende risicocommunicatie

Informatiebrochures omtrent handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van een calamiteit op het spoor kunnen aan de nieuwe bewoners worden verstrekt en bijvoorbeeld in de meterkast worden opgehangen.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

In het algemeen geldt dat gebouwen binnen de 100% letaliteitscontour in geval van een calamiteit mogelijk onvoldoende bescherming bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden. Indien het maatgevende scenario BLEVE op meer dan 100 m van de gebouwen optreedt, biedt het gebouw waarschijnlijk voldoende bescherming, mits het gebouw niet in brand staat (handelingsperspectief schuilen). Het zoekgebied ligt binnen de 100%-letaliteitscontour.

De indeling van de woontorens is op dit moment niet bekend. Het is raadzaam om de entree van de torens van het spoor af te realiseren. In de omgeving van het plangebied is voldoende gelegenheid om effectief te vluchten van het spoor af, mocht dat noodzakelijk of wenselijk zijn. Afhankelijk van de locatie van de calamiteit op het spoor kunnen personen indien nodig het gebied in tegengestelde richting ontvluchten. De woontorens zelf kunnen een afschermende werking bieden aan vluchtende personen.

Aangenomen word dat de toekomstige bewoners zelfredzaam zijn die in geval van een calamiteit in staat zijn van de bron af te vluchten.

Als een calamiteit met giftige stoffen plaatsvindt, moet de afsluitbare mechanische ventilatie stopgezet worden en ramen en deuren gesloten worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen gaan. Aangenomen wordt dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn en, indien nodig, in staat zijn om te vluchten (haaks op de wind) of te schuilen (ramen en deuren sluiten). De te treffen bouwkundige maatregel tegen een gifwolk is het handmatig kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie. Dit is

een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is daarmee niet nodig aanvullende bouwmaatregelen te treffen tegen de effecten van een gifwolk.

Omgevingsmaatregelen

Gerichte risicocommunicatie in geval van een calamiteit (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Aanvullende bouwmaatregelen

Aangezien (vooralsnog) geen voorschriftengebied is aangewezen zijn de aanvullende bouwmaatregelen conform Bbl (art. 4.91 t/m 4.95) niet van toepassing. De woningen zullen worden gebouwd conform de standaardeisen uit het Bbl.

5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande maatregelen.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal waterprogramma Overijssel 2022-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.4 Beleid Waterschap Vechtstormen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.2 Het wateradvies en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Kader

De Watertoets was onder de Wet ruimtelijke ordening een procesinstrument om wateraspecten een plaats te kunnen geven in de planvorming. Waterbeheerders worden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming om zo een duurzame omgang met hemel-, grond- en oppervlaktewater te waarborgen en “water” mee te laten wegen in het planproces.

Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Dit artikel stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

6.2.2 Beoordeling en waterbalans

Om vast te stellen welke waterbelangen er spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de weging van het waterbelang moet worden gevolgd is het wateradvies uitgevoerd via hetwateradvies.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van toepassing is. Het resultaat van het wateradvies is toegevoegd als bijlage 3 bij deze motivering. Daarnaast heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden. Hierna worden de relevante wateraspecten besproken.

Beoordeling

Een belangrijk gegeven voor de mogelijke invloed op watersystemen is de (eventuele) toename van verhard oppervlak. Om inzicht te krijgen in de toename verharding, als gevolg van de ontwikkeling, is een oppervlaktebalans opgesteld.

Het plangebied beslaat in totaal ca. 3.360 m². In de huidige situatie staan er twee gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 700 m². Daarnaast is het gehele terrein nagenoeg verhard met bestrating vooral voor parkeren.

In de nieuwe situatie is het mogelijk om 2 woongebouwen neer te zetten met een maximum oppervlakte van 550 m² per woongebouw, dus maximaal 1.100 m². Daarnaast moeten er parkeerplaatsen komen, echter in tegenstelling tot de huidige verharding moeten deze half verhard worden aangelegd.

De totale verharding in het plangebied zal daarom afnemen. Weliswaar neemt het oppervlak van de gebouwen in de nieuwe situatie toe. De overige bestaande verharding zal deels worden vervangen door halfverharding.

Waterbalans

In de huidige situatie is het plangebied voorzien van gemengde riolering, zonder waterberging. Al het afvalwater en hemelwater wordt afgevoerd naar de RWZI Oldenzaal.

In de nieuwe situatie komt er een gescheiden rioolstelsel. Daarbij zal extra waterberging worden aangelegd. Bij de aanleg van de hele woonwijk wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie (wateroverlast, droogte, hitte).

Ten tijde van de bouw van de bestaande kantoren was er nog geen verplichting tot het bergen van water op het terrein. De huidige hemelwaterverordening van de gemeente Oldenzaal verplicht tot de aanleg van een berging van 60 mm per m² nieuw te bouwen gebouw. Op het moment van invoering van deze regelgeving was het waterschapsadvies een berging van 95 mm per m² verharding. Waarbij enkel de toename van de verharding gecompenseerd hoeft te worden. Ook geldt bij binnenstedelijke ontwikkelingen kleiner dan 1500 m² dat er geen extra berging nodig is, mits er geen sprake is van wateroverlast in de bestaande situatie. De verplichting om 60 mm per m² te bergen wordt ook in de planregels behorende bij dit plan opgenomen. Verder wordt er in het omliggende plangebied voldoende capaciteit ingericht in de vorm van bijvoorbeeld wadi's om bij hevige regenval het water op te vangen.

Bij het opstellen van het waterplan voor dit plangebied is voldoende rekening gehouden met de capaciteit om deze 2 nieuwe woongebouwen aan te sluiten.

6.4 Conclusie

Gezien het hier gaat om een stedelijke ontwikkeling waarbij de toename van bebouwing kleiner is dan 1.500 m² en er in de huidige situatie geen wateroverlast is, kan worden volstaan met de gemeentelijke bergingseis van 60 mm per m². De verharding op het perceel neem zelfs af, door het toepassen van halfverharding bij de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen. Er komt gescheiden riolering met hemelwaterberging. Het plan voldoet aan de normen en richtlijnen voor een klimaatadaptieve inrichting.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 7.5.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten ‘gezondheid’ en ‘duurzaamheid en klimaatadaptatie’ behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van maximaal 32 woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De ontwikkeling ligt in het geluidsaandachtsgebied van verschillende gemeentewegen en een spoorweg. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hieronder vermeld.

Onderzoeksresultaten

In voorliggend geval wordt ter plaatse van het gehele projectgebied voldaan aan de standaardwaarde voor het geluid door wegen. Er wordt niet voldaan aan de standaardwaarde voor spoorwegen, wel wordt voldaan aan de grenswaarde voor spoorwegen.

In voorliggend geval bedraagt het gezamenlijk geluid hoogstens 63 dB. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen zijn op dit moment nog niet beoordeeld. Aangezien de appartementengebouwen zullen zorgen voor afscherming, wordt verwacht dat er voor iedere woning één geluidluwe zijde kan worden gerealiseerd. Dit is geborgd middels een specifieke aanvraagvereiste (artikel 6.7).

Met het treffen van maatregelen en een optimale verkaveling van het projectgebied, wordt verwacht dat ter plaatse van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te creëren.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied van een industrieterrein. Nader onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan ‘het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.’ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. In dit geval ligt het plangebied nabij het spoor, onderdeel van hoofdinfrastructuur. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende bedrijfsfuncties en gemengde functies. Daarom wordt uitgegaan van een ‘gemengd gebied’. In navolgende tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de dichtstbijzijnde grens van het plangebied en de bestemmingsvlakken van onderstaande bedrijven.

Adres en functie	Maximale toegelaten milieucategorie	Richtafstand geluid (‘gemengd gebied’)	Daadwerkelijke afstand
Helmichstraat 15 en 20 *Bedrijf – stukadoorsbedrijf*	2	10 m	147 m
Bisschop Balderikstraat 45-47 *Bedrijf - verhuurbedrijf*	2	10 m	138 m
Woongebied Stakenbeek* Gemengd – 1	1	0 m	132 m
Oldenzaal Centraal** *Verkeer – Railverkeer*	3.2	50 m	76 m

** Binnen het bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Parellelstraat e.o.’ is de dichtstbijzijnde planologische mogelijkheid een geluidsbron ten zuidoosten van de locatie. In de huidige situatie zijn deze gronden braakliggend zonder duidelijke infrastructuur. Adresgegevens zijn dan ook niet bekend. Daarnaast is de exacte invulling van het gebied niet bekend, er zijn echter activiteiten tot en met milieucategorie 1 toegestaan. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.*

*** Ten noorden van het plangebied bevindt zich Oldenzaal Centraal. 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 hinder veroorzakende functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Aangezien ter plaatse van deze bestemming bouwvlakken aanwezig zijn worden in dit geval hinder veroorzakende functies mogelijk gemaakt. Zo dient rekening gehouden te worden met ‘Spoorwegen – Station’.*

Zoals in de bovenstaande tabel blijkt, worden aan alle richtafstanden voor het aspect geluid voldaan. Bovendien wordt vermeld dat voor al deze functies woonfuncties op een kortere afstand aanwezig zijn, waardoor met voorgenomen ontwikkeling de ontwikkelmogelijkheden voor deze functies niet worden beperkt.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid, mits voor iedere woning een geluidluwe zijde kan worden gerealiseerd.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een

bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft het plangebied reeds de functie ‘Gemengd - 2’. Hierbinnen zijn al bodemgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) toegestaan. Er kunnen immers meer dan 2 uur per dag aaneengesloten personen aanwezig zijn. Er is dan ook geen sprake van bodembedreigende activiteiten binnen deze gronden. De locatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt als onverdacht beschouwd.

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd waarbij zal aangetoond moeten worden dat de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor woondoeleinden wordt geacht, alvorens er (nieuwe) woningen op de gronden mogen worden gebouwd.

Gelet op het vorenstaande worden er wat betreft het aspect ‘bodem’ geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht. Voor het aspect bodem wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van het bodemonderzoek opgenomen.

7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die voor geurhinder kunnen zorgen. Het uitvoeren van een geuronderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 25 – 30 meter van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en

Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. Daarom is in dit geval door Peutz een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze motivering gevoed. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

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 omgevingsplan te wijzigen. Dit is middels een specifieke aanvraagvereiste geborgd (artikel 6.6).

7.5.3 Conclusie

Het aspect ‘trillingen’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, mits de juiste technische maatregelen worden genomen.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

In voorliggende paragrafen van deze motivering zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidshinde, luchtkwaliteit en geur). Uit deze motivering blijkt dat het voornemen niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

7.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten ‘duurzaamheid’ en ‘klimaatadaptatie’ getoetst.

7.7.2 Situatie plangebied

Het woongebied Stakenbeek wordt ontworpen als een groene, klimaatbestendige wijk, in lijn met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.3. Uit hoofdstuk 6 van deze motivering blijkt dat het watersysteem binnen het plangebied klimaat robuust is. Daarnaast worden de woningen gasloos en voldoen ze aan de nieuwste BENG-normen.

7.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

7.8 Ontplofbare oorlogsresten

7.8.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect ontplofbare oorlogsresten. In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

7.8.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Uit het plan detectie van en omgang met conventionele explosieven dat als bijlage 11 bij deze motivering is gevoegd blijkt dat het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE.

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt primair een arbeidsveiligheidsrisico en valt onder de verantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer. De gemeente kan hier slechts adviseren om bij verdere uitwerking van het plan de benodigde voorzorgsmaatregelen te treffen.

Het is van belang dat de bodemingrepen onder NGE-begeleiding/detectie plaatsvinden.

7.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het eerder beschreven voornemen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ontplofte oorlogsresten. De uitvoering van de grondwerkzaamheden moet plaatsvinden onder NGE-begeleiding. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'ontplofbare oorlogsresten'.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 680 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd door BJZ.nu. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze motivering gevoegd. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoek stikstofdepositie

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen is daarmee niet uit te sluiten. Geadviseerd wordt de gehanteerde uitgangspunten nader te onderzoeken. Daarnaast kan door middel van een effectbeoordeling worden beoordeeld of de berekende depositie tot significante negatieve gevolgen leidt voor de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stikstofdepositie is eveneens een ecologische beoordeling uitgevoerd door BJZ.nu. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 7 van deze motivering. Hierna worden de belangrijkste resultaten besproken.

Ecologische beoordeling

Onderzoeksresultaten

Als aanvulling op de AERIUS-berekening voor de ontwikkeling aan Stakenbeek in Oldenzaal is een ecologische beoordeling uitgevoerd om te onderzoeken of de gevonden projectbijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/jr in de aanlegfase en 0,01 mol/ha/jr in de gebruiksfase significante negatieve effecten heeft op de desbetreffende habitattypes. Op basis van de ecologische beoordeling wordt het volgende geconcludeerd:

De bijdrage van het project aan de stikstofdepositie op de habitattypes H9120, H9160A, H91E0C, H4030 en

H4010A is ecologisch gezien verwaarloosbaar. Dit blijkt uit de volgende overwegingen:

1. De projectbijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/j vertegenwoordigt minder dan 0,0015% van de ADW en KDW. Deze bijdrage is daarmee ecologisch niet relevant in termen van stikstofbelasting.
2. De depositie doet zich slechts voor op een zeer klein gedeelte van de habitatoppervlaktes binnen het Natura 2000-gebied. Het betreft slechts fracties van het totaalareaal van de habitattypes of van Landgoederen Oldenzaal als geheel, waardoor er geen sprake is van een gebiedsdekkend effect.
3. In het beheerplan zijn reeds maatregelen opgenomen om de negatieve effecten van overmatige stikstofdepositie tegen te gaan. Op dit moment is er een trend te zien in daling van stikstofdepositie op de habitattypes en Landgoederen Oldenzaal. De verwaarloosbare depositie als gevolg van het voornemen verandert die trend niet.

Ondanks de matige kwaliteit van de habitattypes en de beperkte en lokale overschrijding van de KDW kan de verwaarloosbare extra depositie niet leiden tot significant negatieve gevolgen.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 260 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed. Dit blijkt ook uit de quickscan flora en fauna die is uitgevoerd door Geofoxx en opgenomen in bijlage 8 van deze motivering.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Geofoxx zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Deze rapporten zijn als bijlage 8 en 9 bij deze motivering gevoegd. Hierna worden per rapport de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten quickscan natuurwaarden

De resultaten van de quickscan natuurwaarden zijn samengevat in onderstaande tabel.

Onderwerp		Resultaat en interpretatie	Schadelijke handelingen	Conclusie
Gebiedsbescherming	Natura-2000	De stikstof uitstoot kan een effect hebben op de nabijgelegen natuurgebieden.	Mogelijke N-depositie in Natura 2000-gebieden	Laat een stikstofdepositieberekening uitvoeren.
	NNN	Geen sprake van externe werking	-	Geen verdere maatregelen nodig.
Flora		Geen beschermde flora aanwezig op de locatie.	-	Geen nader onderzoek nodig.
Amfibieën		Locatie niet geschikt als standplaats voor beschermde amfibieën.	-	Geen nader onderzoek nodig.
Ongewervelden		Locatie niet geschikt als standplaats voor beschermde ongewervelden.	-	Geen nader onderzoek nodig.
Reptielen		Locatie niet geschikt als standplaats voor beschermde reptielen.	-	Geen nader onderzoek nodig.
Vissen		Geen water aanwezig. Locatie niet geschikt voor beschermde vissoorten.	-	Geen nader onderzoek nodig.
Vogels		Op de locatie zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Locatie potentieel wel geschikt voor broedvogels (bomen en zanddepot).	Mogelijke verstoring van broedende vogels als in het broedseizoen wordt gewerkt (11.34 Bal)	Geen nader onderzoek nodig. Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te werken. Indien het zanddepot na april 2025 wordt verwijderd wordt een broedvogelcheck (oeverzwaluw) aanbevolen.
Zoogdieren (grondgebonden)		De locatie is geschikt voor egel. Mogelijk algemene soorten aanwezig.	Mogelijke verstoring en aantasting vaste rust- en verblijfplaatsen (11.54 Bal)	Werken volgens ecologisch werkprotocol. Werken buiten gevoelige periode. Voor algemene soorten is de zorgplicht van toepassing.
Zoogdieren (vleermuizen)		Het is niet uit te sluiten dat de kantoorpanden gebruikt wordt door vleermuizen.	Mogelijke verstoring en aantasting vaste rust- en verblijfplaatsen (11.46 Bal)	Nader onderzoek vleermuizen noodzakelijk.

Onderzoeksresultaten nader onderzoek vleermuizen

De resultaten van het nader onderzoek vleermuizen zijn samengevat in onderstaande tabel.

Onderwerp	Resultaat en interpretatie	Conclusie
Vleermuizen	• Geen essentiële vliegroutes • Geen essentieel foerageergebied • Geen kraamverblijfplaatsen • Geen zomerverblijfplaatsen • Geen paarverblijfplaatsen • Geen aanwijzingen voor massawinterverblijf	Er is geen vergunning flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet nodig om de sloopwerkzaamheden uit te voeren.

8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur, mits er wordt gewerkt met een ecologisch werkprotocol tijdens de werkzaamheden en de zorgplicht in acht wordt genomen. Het ecologisch werkprotocol is van toepassing op de mogelijke aanwezigheid van egel en mogelijke werkzaamheden tijdens het broedseizoen.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

In 2004 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC ter plaatse van de gehele locatie Oldenzaal Centraal. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij deze motivering gevoegd.

Onderzoeksresultaten

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. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Ter plaatse van het projectgebied geldt op basis van het omgevingsplan van rechtswege het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Oldenzaal” (vastgesteld op 28-11-2018). Op basis van dit bestemmingsplan is geregeld dat nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de beleidsnotitie “Nota Parkeernormen”. De "Nota Parkeernormen" van de gemeente Oldenzaal is opgesteld om parkeerdruk bij ruimtelijke ontwikkelingen te beheersen en de leefbaarheid in de gemeente te waarborgen. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, moeten zelf in de parkeerbehoefte voorzien, bij voorkeur op eigen terrein. Hiermee voorkomt de gemeente dat de parkeerdruk op de openbare ruimte of omliggende gebieden wordt afgewenteld.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317, waarin rekening wordt gehouden met de mate van stedelijkheid, het gebruikstype en lokale omstandigheden. Oldenzaal wordt getypeerd als ‘matig stedelijk’, wat betekent dat normen voor woningen en andere functies hierop zijn afgestemd. In de nota zijn per functiegebied (zoals wonen, werken, winkelen en horeca) duidelijke richtlijnen opgenomen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte op basis van voorgenoemde uitgangspunten weergegeven.

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Flat/appartement > 80 m^2	1,8	32	57,6
Totaal			58

Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat er een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. De benodigde parkeercapaciteit dient binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

In het kader van de ontwikkeling van woongebied Stakenbeek is al wel een eerste conceptuitwerking gemaakt, waarin is onderzocht of de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden opgevangen, mocht binnen het plangebied een woonfunctie worden gerealiseerd. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat er ruimschoots voldoende ruimte beschikbaar is om in de volledige parkeerbehoefte binnen het plangebied te kunnen voorzien.

Afbeelding 10.1 Conceptuitwerking parkeren (Bron: SAB Adviseurs in de ruimtelijke ontwikkeling)

Bovenstaande is echter slechts een voorbeelduitwerking. Er dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt met de toekomstige ontwikkelaar over de realisatie van de parkeerbehoefte. In artikel 15.1 van de regels van het voorliggende plan is vastgelegd dat in deze behoefte op eigen terrein moet worden voorzien. Het toekomstige stedenbouwkundige plan zal aan deze voorwaarde moeten voldoen. De hierboven gepresenteerde uitwerkingen tonen aan dat het haalbaar is om binnen het plangebied volledig in de parkeerbehoefte te voorzien.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of het wijzigen van het gebruik van een gebouw of onbebouwd terrein wordt alleen verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat, gelet op de omvang en/of bestemming van het gebouw, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:

- het parkeren of stallen van auto’s en fietsen
- het laden en lossen van goederen;
- het realiseren van parkeervoorzieningen voor mindervaliden.

Hiermee is voldoende geborgd dat het aspect parkeren gene belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. Het plangebied ligt dichtbij het centrum en het station van Oldenzaal. Het autogebruik is daarmee lager dan gemiddeld. Om deze reden is uitgegaan van de minimale kengetallen voor de verkeersgeneratie van de functie koop, appartement, > 100 m^2 bvo.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal
Koop, appartement, > 100 m² bvo	6,7	32	214,4
Totaal			215

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woning komt neer op 215 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

In de huidige situatie hebben de percelen de functie 'Gemengd – 2'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren. Uitgaande van een kantoor kan er vanuit de huidige planologische mogelijkheden de volgende verkeersgeneratie ontstaan:

Functie	Verkeersgeneratie	BVO (circa)	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	6,3	1.290 m²	81,27
Totaal			82

In dit geval is uitgegaan van een kantoorfunctie, aangezien de ter plaatse aanwezige panden in het verleden ook zijn gebruikt als kantoor. Er kan een verkeersgeneratie ontstaan van 93 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Dit betekent een toename van 133,13 (afgerond 134) verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Het verkeer zal via de ontsluiting van het nieuwe woongebied naar de Hemlichstraat worden geleid. De Hemlichstraat is geen doorgaande weg, maar vanaf daar kan het verkeer via de Bisschop Balderikstraat naar de doorgaande Spoorstraat / Enschedesestraat worden geleid. De capaciteit van de omliggende wegen rondom het plangebied is voldoende om het extra verkeer veroorzaakt door de planvorming op te vangen. Er wordt gesteld dat het omliggende wegennet over voldoende capaciteit beschikt om de toekomstige verkeersbewegingen op een veilige en adequate wijze te verwerken.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Het voornemen valt onder ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ uit de eerste kolom van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal niveau. Hiervoor is een plan-merbeoordeling aan de orde. In voorliggend geval is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 12 toegevoegd bij deze toelichting.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit omgevingsplan de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het opnemen van kostenverhaalregels niet nodig. Voorafgaand aan het voornemen is het financieel resultaat onderzocht. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een financieel haalbaar plan.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Bij het opstellen van de plannen voor ‘Oldenzaal Centraal’ zijn uitgebreid mogelijkheden geboden voor participatie en inspraak. Dit geldt onder meer voor de ‘Visie op hoofdlijnen’, het ‘Masterplan Oldenzaal Centraal, bij de ‘Herijking Masterplan Oldenzaal Centraal’ en bij het bestemmingsplan ‘Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.’ Zo heeft een klankbordgroep met diverse samenstelling langdurig en meerjarig meegedacht aan de kaders en de uitwerking hiervan.

In dit geval betreft het een perceel dat is gelegen binnen een nieuw woongebied dat nog in ontwikkeling is. Omdat er op dit moment geen directe omwonenden zijn, is de noodzaak voor uitgebreide participatie beperkt. Er wordt ruimte geboden voor inspraak door middel van de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Alle ingediende zienswijzen worden zorgvuldig beoordeeld en, waar nodig, beantwoord en verwerkt in de verdere besluitvorming. Op deze manier wordt geborgd dat eventuele zorgen en aandachtspunten worden meegenomen, ondanks de beperkte directe omgeving. Deze aanpak sluit aan bij de uitgangspunten van zorgvuldige besluitvorming en transparantie.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Zodra reacties van de relevante overlegpartners zijn ontvangen wordt deze paragraaf ingevuld.

12.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van 10 december 2025 tot en met 20 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. In het vaststellingsbesluit is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen opgenomen. Tevens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

13.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt de ontwikkeling van twee woongebouwen op de Parallelstraat 50-52 in Oldenzaal. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22b bij het omgevingsplan van de gemeente Oldenzaal.

13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de ‘oude’ standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een

toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

1. Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Oldenzaal Centraal Parallelstraat - wijziging 1 is onderdeel van het omgevingsplan Oldenzaal.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Parallelstraat 50-52 in Oldenzaal, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0173.TAM06006-VA01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

13.3 Verantwoording van de regels

13.3.1 Toedeling functies aan locaties

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Voor de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.'.

Woongebied

Het volledige plangebied is voorzien van de functie 'Woongebied', omdat de definitieve inrichting nog niet bekend is. Binnen dit gebied zijn maximaal 32 woningen toegestaan, waarbij uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn wegen en straten die voornamelijk gericht zijn op verblijf van het verkeer; parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waaronder een hondenspeelveld; voorzieningen van algemeen nut, zoals (al dan niet ondergrondse) afvalcontainers; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen; en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken die geen

gebouwen zijn, tuinen en erven ook toegestaan. Hiermee wordt voor een toekomstig stedenbouwkundig plan een flexibel kader geboden.

Voor de beoordelingsregels is er een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een hoofdgebouw moet een bouwakoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB, en een rapport waaruit blijkt dat voldoende technische maatregelen worden genomen zodat de trillingsniveaus voldoen aan de streefwaarde uit de Richtlijn B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch. Hiermee wordt geborgd dat er ook vanuit de aspecten geluid en trillingen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tot slot wordt er benoemd dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor het aspect bodem. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien door middel van actueel bodemonderzoek is aangetoond dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik. Hiermee wordt geborgd dat er ook vanuit het aspect bodem sprake is van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties.

13.3.2 Gebiedsaanwijzingen

Aanwijzing bodemfunctieklasse

Op basis van artikel 5.89p van het Bkl wordt in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld voor het toepassen van grond of baggerspecie, bedoeld in artikel 4.1265 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij de indeling wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie, bedoeld in artikel 25d, vierde lid, onder a, van het Besluit bodemkwaliteit.

De landbodem in het plangebied wordt in dit geval ingedeeld binnen de bodemfunctieklasse wonen.

Bebouwingscontour houtkap

De gemeente neemt in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap op. Zo'n gebied omvat in ieder geval stedelijk gebied. Het gebied dat grenst aan stedelijk gebied, kan er ook onder vallen. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe groot dat aangrenzende gebied is. Dit staat in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voorliggend plangebied maakt wel deel uit van de bebouwingscontour houtkap.

Bebouwingscontour geur

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 van het Bkl moet met een omgevingsplan één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'.

Voorliggend plangebied maakt wel deel uit van de bebouwingscontour geur.

Bebouwingscontour jacht

Jacht met een geweer mag niet overal plaatsvinden. Daarom moet de gemeente in het omgevingsplan een gebied aanwijzen waar jacht met een geweer niet mag plaatsvinden (artikel 5.165a, Bkl). Veiligheid staat hierbij altijd voorop. Zo’n aangewezen gebied heet een bebouwingscontour jacht en omvat in ieder geval stedelijk gebied en lintbebouwing.

Voorliggend plangebied maakt wel deel uit van de bebouwingscontour jacht.

Geluidzone – gezamenlijk geluid

Voor een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Geluidzone - gezamenlijk geluid' geldt dat het gezamenlijke geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw ten hoogste Lden = 63 dB bedraagt zoals opgenomen in paragraaf 4.5.2, hoofdstuk 5 en de figuren en tabellen in bijlage 1 uit het Akoestisch onderzoek geluid door wegen en spoorwegen Oldenzaal, Stakenbeek zoals opgenomen in bijlage 4 van deze motivering.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 2 **Onderzoek externe veiligheid**

Bijlage 3 **Wateradvies**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai**

Bijlage 5 **Onderzoek trillingsniveaus**

Bijlage 6 **Onderzoek stikstofdepositie**

Bijlage 7 **Ecologische beoordeling**

Bijlage 8 **Quickscan natuurwaarden**

Bijlage 9 **Nader onderzoek vleermuizen**

Bijlage 10 **Archeologisch bureau- en veldonderzoek**

Bijlage 11 **Plan detectie van en omgang met conventionele explosieven**

Bijlage 12 **M.e.r.-beoordeling**