

Collegememo



Omgevingseffectrapportage

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet is een bepaling opgenomen voor milieueffectrapportages (MER), voor plannen en programma's met aanzienlijke milieueffecten. Bij de kerninstrumenten van de Omgevingswet geldt een MER-verplichting (milieueffectrapportage). Een omgevingseffectrapportage (OER) is een specifiek voor de omgevingsvisie ontwikkeld type milieueffectrapport dat inzicht geeft in de gevolgen van belangrijke keuzes in de omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. Het rapport brengt systematisch in beeld wat plannen betekenen voor bijvoorbeeld natuur, water, bodem, mobiliteit, gezondheid, leefbaarheid, energiegebruik en economische ontwikkeling. Het OER helpt bestuurders en raad om weloverwogen keuzes te maken: het rapport bevat, gezien vanuit allerlei beleidsvelden, een uitgebreide beschrijving van de gemeente nu én in de toekomst (de 'Foto van de Leefomgeving'), reflecteert en spiegelt de inhoud van de omgevingsvisie en laat zien waar keuzes kansen bieden of waar risico's ontstaan. Het is een instrument dat de kwaliteit van besluitvorming verhoogt doordat effecten van beleidsrichtingen helder en objectief naast elkaar worden gezet. Daarnaast vormt de omgevingseffectrapportage een basis voor volgende stappen in de uitvoering, zoals programma's en projecten. Door vroegtijdig effecten te onderzoeken, ontstaat een navolgbaar en transparant proces waarin ruimtelijke keuzes beter onderbouwd zijn en samenhang behouden blijft tussen visie, programma's en omgevingsplan.

Waarom we een OER opstellen

Voor de Omgevingsvisie Oldenzaal 2026 is ervoor gekozen een volwaardige omgevingseffectrapportage (OER) op te stellen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de omgevingsvisie keuzes bevat die richting geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee kaderstellend kunnen zijn voor projecten die mogelijk MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn. Omdat pas in latere fases duidelijk wordt of deze verplichting formeel geldt, kiest de gemeente ervoor de volledige MER-procedure te doorlopen, zodat de visie in alle gevallen zorgvuldig en navolgbaar is onderbouwd. Dit past bij de integrale benadering van de Omgevingswet, waarin ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in samenhang worden beschouwd.

Botsproeven

Botsproeven zijn verkenningen waarmee wordt gekeken hoe verschillende ontwikkelingen, zoals wonen, werken, groen en mobiliteit, samenkomen in een gebied. Botsproeven zijn nadrukkelijk geen concrete plannen vanuit de gemeenten, geen keuzes, ontwerpen of projecten die worden uitgevoerd. Ze zijn bedoeld om mogelijke ontwikkelingen te onderzoeken en inzichtelijk te maken welke kansen, dilemma's en effecten daarbij horen. Hierdoor vormen ze een hulpmiddel voor het gesprek over de toekomst van Oldenzaal.

Onze referentie:
UYFE7VUTAZC7-1337395821-
1612:
Datum: 13 augustus 2026

Omgevingseffectrapportage Oldenzaal

20 augustus 2026 - Internal

Contactpersoon

ARCADIS NEDERLAND BV

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	8
1.1	Aanleiding en doel	8
1.2	Omgevingsvisie Gemeente Oldenzaal	8
1.3	Proces ontwerp Omgevingseffectrapport	9
1.4	Werkwijze en beoordelingsmethodiek	9
1.4.1	Foto van de Leefomgeving	9
1.4.2	Botsproeven	9
1.4.3	Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie	9
1.5	Foto van de Leefomgeving	9
1.5.1	Huidige situatie	10
1.5.2	Ontwikkeling richting 2050	11
1.6	Botsproeven	12
1.6.1	Overkoepelende bevindingen	14
1.7	Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie	14
1.8	Aanbevelingen	15
1.9	Monitoring	16
2	Inleiding	17
2.1	Aanleiding	17
2.2	Doel van het OER	17
2.3	Procesbeschrijving	18
2.4	Opbouw van dit OER	18
3	De Omgevingsvisie van de gemeente Oldenzaal	20
3.1	Ontwerp Omgevingsvisie	20
3.2	Ambities	20
4	Beoordelingsmethodiek	21
4.1	Beoordelingskader	21
4.2	Beoordelingsstrategie	22

4.2.1	Foto van de Leefomgeving	23
4.2.1.1	Beoordelingsstrategie	23
4.2.1.2	Beoordelingskader & scoringsmethodiek	24
4.2.2	Botsproeven	26
4.2.2.1	Beoordelingsstrategie	26
4.2.2.2	Beoordelingskader & scoringsmethodiek	29
4.2.3	Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie	29
4.2.3.1	Beoordelingsstrategie	29
5	Foto van de Leefomgeving en beoordeling op doelbereik	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Samenvatting Foto van de Leefomgeving	31
5.2.1	Gebiedsbeschrijving	31
5.2.2	Kwaliteiten en opgaven	33
5.3	Natuur	37
5.3.1	Stedelijk groen	37
5.3.2	Natuur en biodiversiteit	41
5.4	Bodem, water en klimaatadaptatie	48
5.4.1	Bodemkwaliteit	48
5.4.2	Waterkwaliteit	52
5.4.3	Wateroverlast	57
5.4.4	Droogte, bodemdaling en verzilting	62
5.4.5	Hittestress	67
5.5	Economie	72
5.5.1	Bedrijvigheid	72
5.5.2	Toerisme, recreatie en cultuur	78
5.6	Leefomgeving	82
5.6.1	Wonen	82
5.6.2	Sociale cohesie en leefbaarheid	87
5.6.3	Maatschappelijke voorzieningen	93
5.7	Landschap	99
5.7.1	Landschap	99
5.7.2	Archeologie en cultuurhistorie	104
5.8	Gezondheid en externe veiligheid	109
5.8.1	Gezondheid	109
5.8.2	Veiligheid	114
5.9	Lucht, geluid en geur	119
5.9.1	Luchtkwaliteit	119

5.9.2	Geluidhinder	125
5.9.3	Geuroverlast	130
5.10	Duurzaamheid	132
5.10.1	Duurzame elektriciteit	132
5.10.2	Duurzame warmte	136
5.10.3	Circulaire economie	140
5.11	Mobiliteit	143
5.11.1	Bereikbaarheid	143
5.11.2	Modal shift en duurzame mobiliteit	152
5.11.3	Verkeersveiligheid	156
6	Botsproeven	160
6.1	Inleiding	160
6.2	Binnenstad-stationzone	162
6.2.1	Gebiedsbeschrijving	162
6.2.2	Alternatieven	164
6.2.3	Effectbeoordeling	164
6.2.3.1	Inpasbaarheid en draagkracht	164
6.2.3.2	Effectbeoordeling	166
6.2.4	Conclusies en aanbevelingen	168
6.3	Oldenzaal-Zuid	170
6.3.1	Gebiedsbeschrijving	170
6.3.2	Alternatieven	171
6.3.3	Effectbeoordeling	172
6.3.3.1	Inpasbaarheid en draagkracht	172
6.3.3.2	Effectbeoordeling	173
6.3.4	Conclusies en aanbevelingen	175
6.4	Jufferbeek-noord	176
6.4.1	Gebiedsbeschrijving	176
6.4.2	Alternatieven	177
6.4.3	Effectbeoordeling	178
6.4.3.1	Inpasbaarheid en draagkracht	178
6.4.3.2	Effectbeoordeling	180
6.4.4	Conclusies en aanbevelingen	182
6.5	Enschede-sestraatzone	183
6.5.1	Gebiedsbeschrijving	183
6.5.2	Alternatieven	184
6.5.3	Effectbeoordeling	185

6.5.3.1	Inpasbaarheid en draagkracht	185
6.5.3.2	Effectbeoordeling	187
6.5.4	Conclusies en aanbevelingen	189
6.6	Stadsrandzone	191
6.6.1	Gebiedsbeschrijving	191
6.6.2	Alternatieven	192
6.6.3	Effectbeoordeling	193
6.6.3.1	Inpasbaarheid en draagkracht	193
6.6.3.2	Effectbeoordeling	194
6.6.4	Conclusies en aanbevelingen	195
7	Beoordeling Omgevingsvisie	197
7.1	Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur	197
7.1.1	Ambities en maatregelen	197
7.1.2	Beoordeling op doelbereik	198
7.2	Oldenzaal verbonden en bereikbaar	200
7.2.1	Ambities en maatregelen	200
7.2.2	Beoordeling op doelbereik	201
7.3	Fijn en veilig wonen in een levendige stad in het groen	202
7.3.1	Ambities en maatregelen	202
7.3.2	Beoordeling op doelbereik	206
7.4	Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werken en vrije tijd in Oldenzaal	208
7.4.1	Ambities en maatregelen	208
7.4.2	Beoordeling op doelbereik	210
7.5	Inclusief Oldenzaal: samen sterk in een gezonde samenleving	213
7.5.1	Ambities en beleidsmaatregelen	213
7.5.2	Beoordeling op doelbereik	214
8	Conclusies en aanbevelingen	217
8.1	Conclusies en aanbevelingen botsproeven	217
8.2	Conclusies en aanbevelingen beoordeling op doelbereik Omgevingsvisie	220
8.2.1	Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur	220
8.2.2	Oldenzaal verbonden en bereikbaar	221
8.2.3	Fijn en veilig wonen in een levendige stad	221
8.2.4	Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werk	222
8.2.5	Inclusief Oldenzaal	223
8.3	Aandachtspunten vanuit de Foto van de Leefomgeving	224
9	Monitoring	226

1 Samenvatting

1.1 Aanleiding en doel

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is iedere gemeente verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen. De gemeente Oldenzaal werkt aan een Omgevingsvisie voor 2050. In deze visie legt de gemeente vast welke ambities zij heeft voor de fysieke leefomgeving en hoe zij wil omgaan met onderwerpen als ruimte, wonen, mobiliteit, energie, water, natuur en milieu.

Om de gemeente Oldenzaal met haar Omgevingsvisie te helpen is een Omgevingseffectrapport (OER) opgesteld. In dit rapport is onderzocht wat de gevolgen van de voorgenomen keuzes kunnen zijn voor de fysieke leefomgeving. Ook maakt het OER inzichtelijk in hoeverre de verschillende ambities van de gemeente elkaar versterken of juist om nadere afweging vragen.

Het OER is parallel aan het opstellen van de Omgevingsvisie uitgewerkt en heeft gediend als hulpmiddel in het ontwerpproces. De bevindingen uit het rapport zijn gebruikt om de ontwerp-Omgevingsvisie verder aan te scherpen. Het OER maakt onderdeel uit van de formele mer-procedure, waarin ook ruimte is voor inspraak, advisering en toetsing. Daarmee levert het rapport een belangrijke bijdrage aan een zorgvuldige en integrale besluitvorming.

1.2 Omgevingsvisie Gemeente Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal heeft in de Omgevingsvisie beschreven hoe de stad en haar omgeving zich tot 2050 kunnen ontwikkelen. Het gaat daarbij om de fysieke leefomgeving: de plekken waar mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten, reizen en ontspannen. Denk aan woningen, wegen, groen, water, natuur, voorzieningen en bedrijvigheid. De visie laat zien welke richting de gemeente kiest om de kwaliteit van leven ook in de toekomst goed te houden.

In de Omgevingsvisie is Oldenzaal omschreven als een gemeente met een duidelijk eigen karakter. De stad heeft een historische binnenstad, ligt op de stuwwal en heeft groen en landschap dichtbij, zoals het Hulsbeek en het Twentse buitengebied. Door de ligging aan de A1, het spoor en regionale wegen is de stad ook goed bereikbaar. Oldenzaal heeft daardoor een belangrijke functie voor de regio, bijvoorbeeld voor wonen, werken, onderwijs, recreatie en voorzieningen. Ook is Oldenzaal een stad waar veel inwoners zich betrokken voelen bij hun omgeving, bijvoorbeeld via buurten, verenigingen en lokale activiteiten.

De komende jaren krijgt Oldenzaal te maken met verschillende uitdagingen. Er komen meer ouderen, huishoudens worden kleiner en de vraag naar woningen, zorg en voorzieningen verandert. Ook klimaatverandering, de overstap naar duurzame energie en economische veranderingen vragen om keuzes. Omdat de ruimte in Oldenzaal beperkt is, wil de gemeente vooral inzetten op kwaliteit en op het versterken van wat al sterk is in de stad.

Bij de ontwikkeling van Oldenzaal vormen bodem, water en landschap de basis. Van daaruit wil de gemeente werken aan een goede bereikbaarheid, aantrekkelijke woongebieden voor verschillende doelgroepen, een sterke economie en een gezonde leefomgeving. De binnenstad blijft daarbij het levendige hart van de stad. Ook wil de gemeente zorgen voor een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en gezond leven.

In de Omgevingsvisie staan vijf ambities centraal:

- een groene en duurzame leefomgeving;
- een goed verbonden en bereikbare stad;
- prettig en veilig wonen in een levendige, groene omgeving;
- ruimte voor ondernemen, onderwijs, werk en vrije tijd; en
- een inclusieve en gezonde samenleving.

De visie werkt deze ambities verder uit in verschillende gebieden. Groen in en om de stad is daarbij een belangrijke basis. De binnenstad blijft het historische, economische en culturele hart en wordt groener en beter voorbereid op klimaatverandering. In de wijken ligt de nadruk op leefbaarheid, passende woningen, voorzieningen en gezondheid. De toegangswegen en entrees van de stad moeten herkenbare overgangen worden tussen stad en landschap. Voor bedrijventerreinen ligt de nadruk op vernieuwing, verduurzaming en toekomstbestendige werkgelegenheid. Voor enkele gebieden, zoals de Binnenstad-stationzone, Jufferbeek-Noord, de Enschedesestraatzone en Oldenzaal-Zuid, zijn aparte ontwikkelrichtingen benoemd.

De Omgevingsvisie geeft vooral richting op hoofdlijnen. De visie bevat nog geen concrete projecten of uitvoeringsmaatregelen. Die worden later verder uitgewerkt in programma's en plannen, en waar nodig vastgelegd in het omgevingsplan. De gemeente ziet de visie daarbij als een flexibel kader dat kan worden aangepast als nieuwe ontwikkelingen daarom vragen.

1.3 Proces ontwerp Omgevingseffectrapport

Het Omgevingseffectrapport is opgesteld in samenhang met het proces van de Omgevingsvisie. Het OER is daarbij niet alleen gebruikt om effecten in beeld te brengen, maar ook als hulpmiddel in het ontwerpproces. In verschillende stappen is informatie uitgewisseld tussen het spoor van de Omgevingsvisie en dat van het OER. Op basis van analyses, beoordelingen en botsproeven in het OER zijn ambities en beleidskeuzes in de Omgevingsvisie verder aangescherpt. Het OER levert daarmee niet alleen informatie op voor de besluitvorming, maar vormt ook een basis voor de verdere uitwerking en monitoring van de Omgevingsvisie.

1.4 Werkwijze en beoordelingsmethodiek

Het OER is opgebouwd uit drie samenhangende sporen: de Foto van de Leefomgeving, de botsproeven en de beoordeling van het doelbereik van de Omgevingsvisie. Samen geven deze sporen inzicht in de huidige kwaliteit van de leefomgeving, de ruimtelijke afwegingsruimte in gebieden waar de druk op de ruimte groot is, en de mate waarin de Omgevingsvisie bijdraagt aan de ambities van de gemeente.

1.4.1 Foto van de Leefomgeving

De Foto van de Leefomgeving beschrijft hoe Oldenzaal ervoor staat op verschillende thema's binnen de fysieke leefomgeving, zoals natuur, wonen, mobiliteit, economie, gezondheid, water en klimaatadaptatie. Daarbij is niet alleen gekeken naar de huidige situatie, maar ook naar de autonome ontwikkeling richting 2050, het zichtjaar van de Omgevingsvisie. Dit gaat om veranderingen die naar verwachting ook zonder nieuw beleid uit de Omgevingsvisie plaatsvinden. Het gaat dus om ontwikkelingen die los van de Omgevingsvisie al invloed hebben op de leefomgeving van Oldenzaal.

1.4.2 Botsproeven

De botsproeven zijn uitgevoerd om het brede speelveld aan mogelijke ontwikkelingen in de gemeente te onderzoeken. Daarvoor zijn sessies met beleidsmedewerkers georganiseerd, waaruit de uitwerkgebieden naar voren zijn gekomen. In ieder uitwerkgebied is vervolgens onderzocht hoeveel ruimtelijke ontwikkelingen er zouden passen, hoeveel ruimte voor aanpalende functies nodig is en welke milieugevolgen te verwachten zijn.

Voor vijf uitwerkgebieden zijn steeds twee ontwikkelrichtingen onderzocht: een variant met een beperkte ruimtelijke invulling en een variant waarin de ontwikkelruimte intensiever wordt benut. Op basis hiervan zijn per uitwerkgebied aanbevelingen gedaan voor de Omgevingsvisie.

1.4.3 Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie

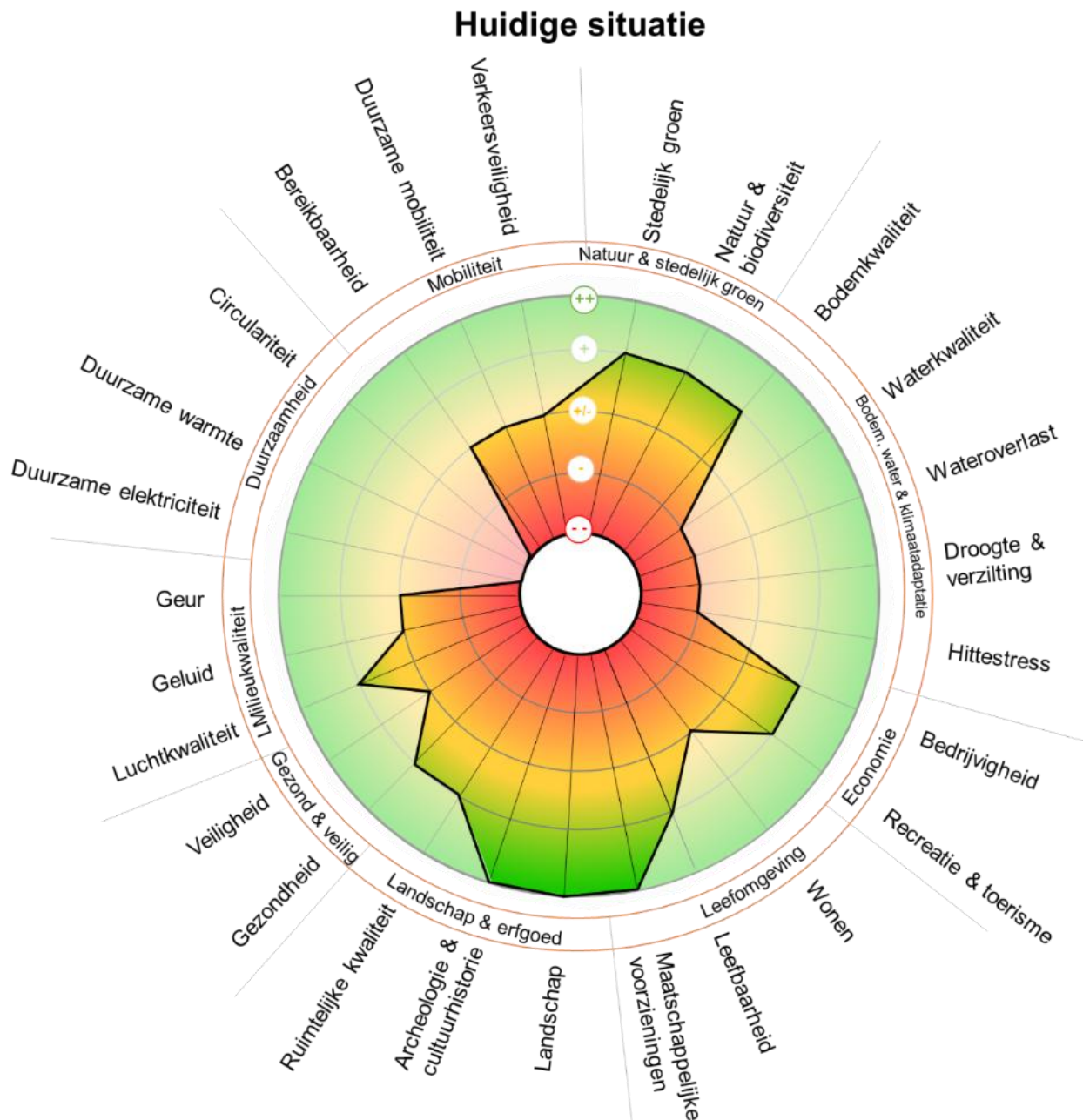
Bij de beoordeling van het doelbereik is onderzocht in hoeverre de ambities en beleidsmaatregelen uit de Omgevingsvisie naar verwachting bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oldenzaal. Daarbij is niet alleen gekeken naar de inhoud en de concreetheid van het beleid, maar ook naar de haalbaarheid en de spanning tussen verschillende beleidsdoelen.

1.5 Foto van de Leefomgeving

De Foto van de Leefomgeving brengt de huidige kwaliteit van de leefomgeving in Oldenzaal in beeld en laat daarnaast zien hoe deze zich richting 2050 ontwikkelt als bestaand beleid wordt voortgezet. De beoordeling is samengevat in twee Raden van de Leefomgeving: één voor de huidige situatie en één voor de autonome ontwikkeling. Samen geven deze een overzicht van de sterke punten, de aandachtspunten en de opgaven voor de toekomst.

1.5.1 Huidige situatie

Het Rad van de Leefomgeving in Figuur 1-1 laat zien hoe Oldenzaal in de huidige situatie scoort op verschillende onderdelen van de leefomgeving. Hoe verder een aspect naar buiten ligt, hoe gunstiger de beoordeling.



Figuur 1-1 Rad van de Leefomgeving: huidige situatie (Oldenzaal).

Goed scorende aspecten

Uit de beoordeling blijkt dat Oldenzaal op meerdere onderdelen sterk scoort. De grootste kwaliteiten liggen bij het landschap, het cultuurhistorisch erfgoed en het relatief ruime aanbod aan maatschappelijke voorzieningen. Ook de stad als woonomgeving scoort op veel plekken positief. Oldenzaal ligt in een aantrekkelijk en groen landschap, met de stuwwal, het Hulsbeek en groene verbindingen tussen de wijken en het buitengebied als belangrijke kwaliteiten.

Ook op het gebied van voorzieningen en regionale functies staat Oldenzaal er goed voor. Voor een gemeente van deze omvang is het aanbod aan winkels, cultuur, onderwijs, zorg en recreatie groot. Daarmee vervult Oldenzaal niet alleen voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio een belangrijke rol.

Gemengd beeld

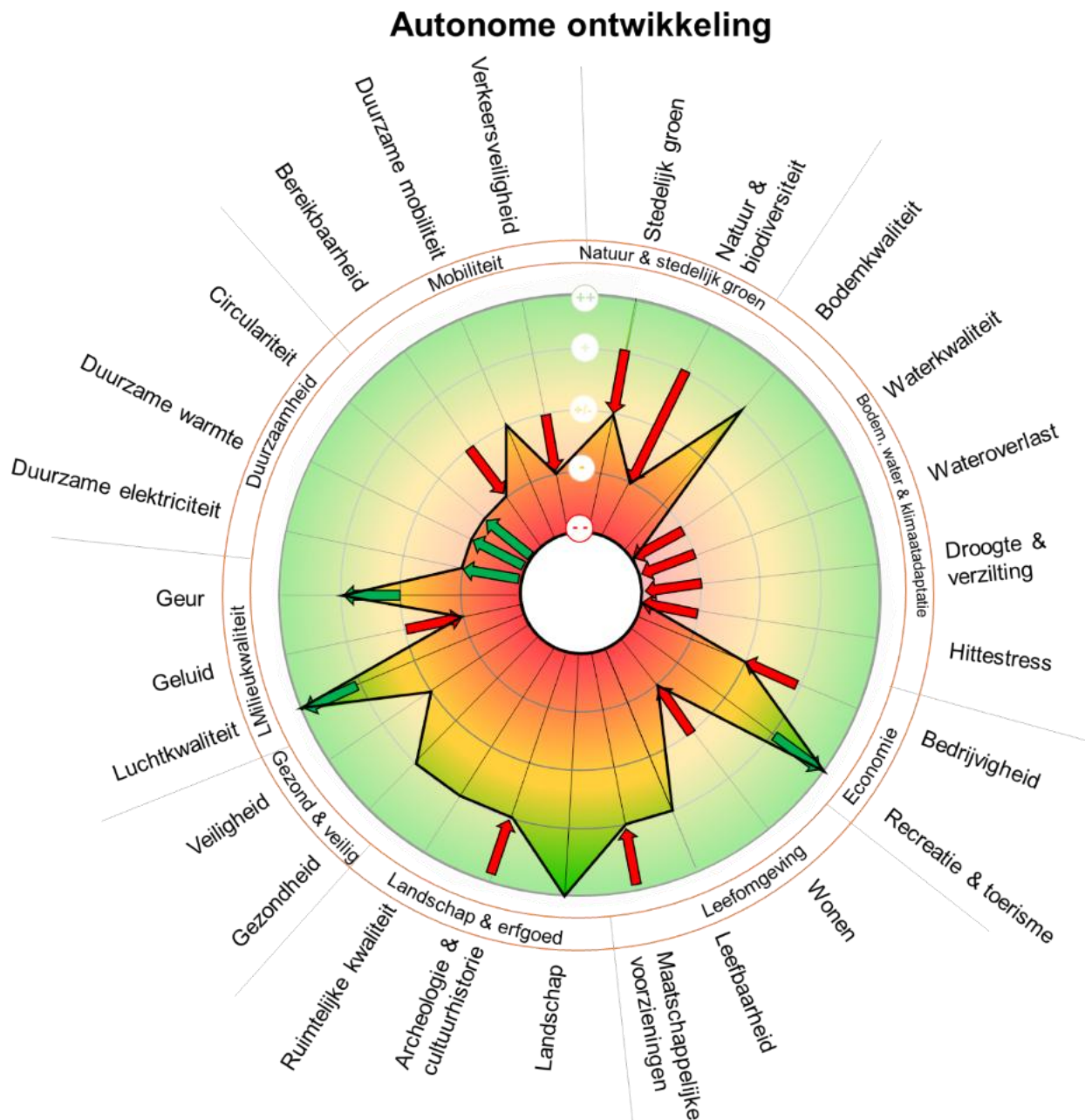
Tegelijkertijd is het beeld op een aantal thema's gemengd. Dat geldt bijvoorbeeld voor wonen, economie, mobiliteit, gezondheid en delen van het stedelijk groen. Oldenzaal is aantrekkelijk als woonstad, maar de woningmarkt staat onder druk en de bevolkingssamenstelling verandert. Ook de economie is relatief sterk, maar de ruimte voor bedrijven is beperkt en bestaande bedrijventerreinen vragen om herstructurering en vergroening. Voor mobiliteit geldt dat de bereikbaarheid in de basis goed is, maar dat op verschillende plekken al knelpunten in de verkeersdoorstroming bestaan.

Kwetsbare aspecten en opgaven

De laagste scores hangen vooral samen met water en klimaatadaptatie. Met name waterkwaliteit, wateroverlast, droogte en verzilting en hittestress vragen aandacht. Het aspect duurzaamheid is nog niet beoordeeld in het Rad van de Leefomgeving.

1.5.2 Ontwikkeling richting 2050

Het Rad van de Leefomgeving in Figuur 1-2 laat zien hoe de leefomgeving zich naar verwachting richting 2050 ontwikkelt zonder aanvullend beleid uit de Omgevingsvisie. Zo wordt zichtbaar op welke thema's de kwaliteit van de leefomgeving onder druk blijft staan of verder afneemt.



Figuur 1-2 Rad van de Leefomgeving - autonome ontwikkeling (Oldenzaal).

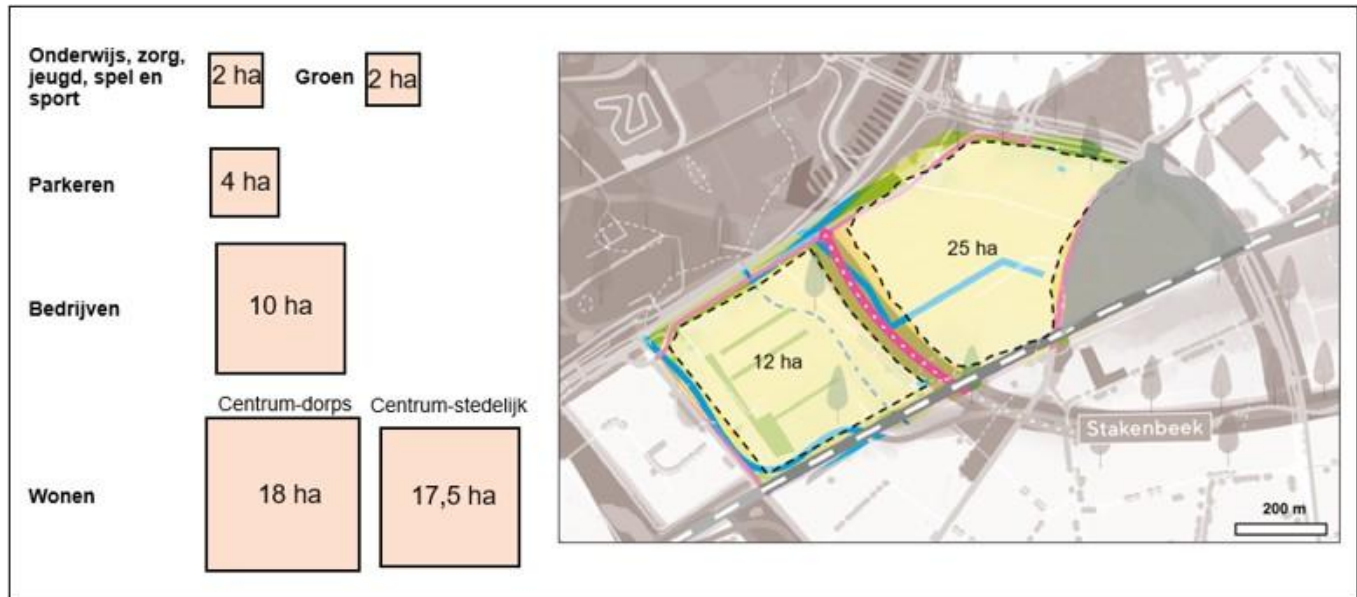
De autonome ontwikkeling laat zien dat verschillende opgaven in de toekomst groter worden als geen aanvullende keuzes worden gemaakt. Dat geldt vooral voor klimaatgerelateerde thema's zoals hitte, droogte, wateroverlast en waterkwaliteit. Ook de druk op de ruimte neemt toe door woningbouw, bedrijvigheid, mobiliteit en de energietransitie.

Tegelijkertijd blijven belangrijke kwaliteiten van Oldenzaal behouden, zoals het landschap, het voorzieningenniveau en de cultuurhistorische identiteit. De centrale opgave voor de Omgevingsvisie is daarom hoe de gemeente deze kwaliteiten kan behouden en versterken, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen.

1.6 Botsproeven

De botsproeven zijn uitgevoerd voor de gebieden in Oldenzaal waar de ruimtelijke druk het grootst is en waar belangrijke keuzes voor de Omgevingsvisie samenkomen. Per uitwerkgebied is voor verschillende woonmilieus onderzocht hoeveel ruimte nodig is voor wonen, werken en bedrijvigheid. Daarnaast is bepaald hoeveel extra ruimte nodig is voor ondersteunende functies, zoals stedelijk groen, onderwijs en andere voorzieningen. Op basis hiervan is

per gebied bepaald wat de draagkracht is, uitgaande van de ontwikkeling van een aantrekkelijke leefomgeving. Daarbij is ook gekeken naar de gevolgen voor onder meer leefomgeving, mobiliteit, natuur, water, landschap en gezondheid. Figuur 1-3 laat op hoofdlijnen zien hoe een botsproef werkt.



Figuur 1-3 Schematische weergave van de botsproef, waarin de ruimtebehoefte voor wonen, ondersteunende functies en de effecten op de leefomgeving per uitwerkgebied in beeld zijn gebracht.

Uit demografische onderzoeken blijkt dat er tot 2050 veel onzekerheid is over het aantal woningen dat in Oldenzaal nodig is. Daarom is in de botsproeven gerekend met een bandbreedte van 2.000 tot 6.000 woningen. Tabel 1-1 laat zien hoe deze woningen over de uitwerkgebieden zijn verdeeld. Ook is in de tabel per uitwerkgebied de onderzochte ruimte voor bedrijvigheid opgenomen.

Tabel 1-1; Overzicht uitwerkgebieden en opgaven wonen en bedrijvigheid

Uitwerkgebied	Alternatief A		Alternatief B	
	Aantal woningen	Nieuwe bedrijvigheid	Aantal woningen	Nieuwe bedrijvigheid
Binnenstad-stationzone	100	0 ha	800	0 ha
Oldenzaal-Zuid	100	0 ha	0	15 ha
Jufferbeek-Noord	400	10 ha	1.500	10 ha
Enschedesestraatzone	400	0 ha	1.500	0 ha
Stadsrandzone	0	0 ha	200	0 ha
Gebieden buiten uitwerkgebieden	1.000	0 ha	2.000	0 ha
Totaal	2.000	10 ha	6.000	25 ha

• Binnenstad-stationzone

De Binnenstad-stationzone heeft grote waarde als historisch centrum, voorzieningengebied en plek voor ontmoeting en evenementen. Tegelijkertijd is het gebied al dicht bebouwd en is er weinig ruimte voor extra groen, waterberging en parkeren. Uit de botsproeven blijkt dat beperkte woningbouw in dit gebied mogelijk is. Een toevoeging van ongeveer 100 woningen lijkt haalbaar zonder grote ingrepen in de bestaande structuur. Een veel grotere toevoeging vraagt echter om ingrijpende herontwikkeling van grote delen van de binnenstad-stationszone. Daarbij speelt ook mee dat grote delen van het gebied beschermd cultureel erfgoed zijn, waardoor de ontwikkelmogelijkheden beperkt zijn.

- **Oldenzaal-Zuid**

Oldenzaal-Zuid is een bedrijvig gebied met een goede ligging aan de A1. Daardoor is het gebied vanuit economisch oogpunt kansrijk. Voor woningbouw zijn de mogelijkheden beperkt, onder meer vanwege geluid, luchtkwaliteit en de nabijheid van bedrijvigheid. Voor bedrijvigheid liggen er meer mogelijkheden, maar uitbreiding vraagt een zorgvuldige afweging van landschappelijke kwaliteit, natuur, water en milieukwaliteit.

- **Jufferbeek-Noord**

Jufferbeek-Noord komt uit de botsproeven naar voren als een van de meest kansrijke gebieden voor een combinatie van woningbouw en bedrijvigheid. Een ontwikkeling met ongeveer 400 woningen en 10 hectare bedrijvigheid wordt als goed inpasbaar beschouwd. Een veel grotere ontwikkeling met 1.500 woningen wordt niet realistisch geacht binnen de onderzochte uitgangspunten. Tussen deze twee uitersten ligt echter nog ruimte om verder te verkennen welke ontwikkeling haalbaar en wenselijk is. Gezien de omvang van de woningbouwopgave in Oldenzaal kan Jufferbeek-Noord daarbij een belangrijk aandeel leveren. Een belangrijk aandachtspunt is de bereikbaarheid, met name door de druk op de N342 en de routes richting het centrum en station, en de ligging langs het spoor wat overwegingen op het gebied van veiligheid en geluidsoverlast teweeg brengt.

- **Enschedesestraatzone**

De Enschedesestraatzone is een gemengd woon-werkgebied, waar veel laagwaardige bedrijvigheid is gevestigd, zoals opslagloodsen. Dat maakt het gebied kansrijk voor herontwikkeling, waarbij er zowel woningen gebouwd kunnen worden als ruimte gecreëerd kan worden voor bedrijven die meer toevoegen aan de economie en werkgelegenheid. Een toevoeging van ongeveer 400 woningen wordt als goed inpasbaar gezien, mits een deel van de huidige bedrijven plaatsmaakt voor wonen en functiemenging. Een grotere ontwikkeling met 1.500 woningen is ruimtelijk denkbaar, maar vraagt om een vergaande transformatie en bedrijfsverplaatsing. Bij hogere woningbouwaantallen wordt de ontsluiting van het gebied steeds kritieker. De Enschedesestraat raakt dan overbelast, en ook de barrierewerking van het spoor wordt in die situatie een steeds groter probleem voor de verkeersdoorstroming.

- **Stadsrandzone**

Voor de Stadsrandzone is gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw in Het Hulsbeek en de stuwwal. Daarbij geldt voor de stuwwal en Het Hulsbeek dat natuur-, landschaps- en recreatiewaarden zwaarder wegen en dat woningbouw daar slechts zeer beperkt voorstelbaar is. Bovendien liggen er in het Hulsbeek vanuit recreatie zware milieubelastende bedrijven (o.a. de kartbaan) met hindergebieden waar niet zonder meer woningbouw plaats kan vinden. Dat levert een belangrijke beperking op voor grote delen van het Hulsbeek.

1.6.1 Overkoepelende bevindingen

De botsproeven laten zien dat de onderkant van de woningbouwopgave goed haalbaar lijkt. Een hogere groei is mogelijk, maar vraagt om veel zwaardere ruimtelijke keuzes, zoals:

- meer verdichting in bestaande stedelijke gebieden;
- transformatie van bedrijventerreinen;
- uitbreiding aan de randen van de stad; en
- scherpere keuzes tussen wonen, werken, groen en bereikbaarheid; en
- aandacht voor belangrijke randvoorwaarden, zoals mobiliteit, netcongestie, de beschikbaarheid van ruimte voor bedrijvigheid en de bescherming van natuur, landschap en water.

1.7 Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie

In het OER is beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie bijdraagt aan de beleidsambities van Oldenzaal. Daarbij is gekeken naar de vraag of de voorgestelde maatregelen passen bij de doelen van de gemeente en wat er nog nodig is om die doelen daadwerkelijk te kunnen bereiken.

De beoordeling laat zien dat de Omgevingsvisie een duidelijke richting geeft voor de ontwikkeling van Oldenzaal tot 2050. De visie sluit goed aan bij belangrijke opgaven voor de gemeente, zoals woningbouw, bereikbaarheid, vergroening, economische ontwikkeling en een gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd blijkt dat niet alle ambities vanzelfsprekend samengaan. Op verschillende punten zijn nog nadere keuzes nodig, bijvoorbeeld omdat de ruimte beperkt is of omdat de gemeente afhankelijk is van andere partijen. Daarnaast zijn verschillende beleidsvoornemens

nog te vrijblijvend of nog onvoldoende uitgewerkt. Soms ontbreekt een duidelijke ruimtelijke uitwerking of is nog niet concreet gemaakt wat de gemeente precies wil bereiken. Daardoor zijn sommige beleidsvoornemens nu nog vooral richtinggevend en nog niet concreet genoeg om als uitgewerkt beleid te zien.

- **Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur**

De gemeente wil Oldenzaal groener en klimaatbestendiger maken. Dat is belangrijk voor de gezondheid van inwoners, voor verkoeling op warme dagen en voor het beter opvangen van water bij hevige regen. De beoordeling laat zien dat deze ambitie goed past bij de opgaven van Oldenzaal en daarom logisch en passend is. De uitvoering is echter niet overal eenvoudig door ruimtegebrek. Vooral in de binnenstad zijn de mogelijkheden beperkt. Zonder grootschalige sloop van bestaande bebouwing is daar nauwelijks ruimte voor nieuwe parken of grotere groenvoorzieningen. Daardoor is dit voornemen in de binnenstad op dit moment niet realistisch.

- **Oldenzaal verbonden en bereikbaar**

De Omgevingsvisie zet in op een stad die goed bereikbaar is, met meer ruimte voor lopen, fietsen, openbaar vervoer en duurzame mobiliteit. Deze aanpak past goed bij de ontwikkeling van Oldenzaal. De beoordeling laat wel zien dat de Omgevingsvisie de bestaande doorstromingsproblemen op sommige plekken benoemt, maar nog geen duidelijke keuzes maakt over de oplossing daarvan. Daardoor is nog onduidelijk hoe deze knelpunten in de praktijk worden aangepakt. Ook de plannen voor parkeerhubs en lagere parkeernormen vragen om een zorgvuldige uitwerking.

- **Fijn en veilig wonen in een levendige stad in het groen**

De gemeente wil voldoende woningen toevoegen voor verschillende doelgroepen, vooral binnen de bestaande stad. De beoordeling laat zien dat deze aanpak in de basis goed past bij de opgaven van Oldenzaal. Wel vraagt dit thema om een duidelijke keuze over de omvang van de groei. Uit de botsproeven blijkt dat een groei van ongeveer 2.000 woningen goed haalbaar is, terwijl een veel grotere groei om ingrijpende keuzes vraagt. Ook vraagt verdichting om extra aandacht voor leefkwaliteit, veiligheid en energie. Dit zal de komende decennia een actueel vraagstuk blijven, waarbij de gemeente de situatie periodiek zal moeten herijken.

- **Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werken en vrije tijd in Oldenzaal**

De Omgevingsvisie zet in op een sterke en toekomstbestendige economie, met ruimte voor bedrijven, onderwijs, innovatie, recreatie en toerisme. De beoordeling laat zien dat deze koers logisch is. Tegelijk heeft Oldenzaal met circa 350 hectare al een groot aanbod aan bedrijventerreinen. Daarom wordt aanbevolen om eerst de bestaande terreinen beter en intensiever te benutten, bijvoorbeeld via herstructurering, verduurzaming en slimmer ruimtegebruik. Pas daarna komt uitbreiding van bedrijventerreinen in beeld. Ook blijkt dat woningbouw en bedrijvigheid nauw met elkaar samenhangen, omdat beide functies om schaarse ruimte vragen en woningbouw op sommige locaties alleen mogelijk is als bedrijven worden verplaatst. Voor thema's als circulariteit en digitalisering is verdere uitwerking nog nodig.

- **Inclusief Oldenzaal: samen sterk in een gezonde samenleving**

Binnen dit thema wil de gemeente werken aan een gezonde, toegankelijke en inclusieve leefomgeving, met voldoende voorzieningen, ruimte voor ontmoeting en aandacht voor bewegen en gezondheid. De beoordeling is hierover positief. Wel blijkt dat de ambities nog niet overal even concreet zijn uitgewerkt, bijvoorbeeld als het gaat om voorzieningen in nieuwe woongebieden, veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte.

1.8 Aanbevelingen

Voor de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie is het belangrijk dat de gemeente duidelijke keuzes maakt. Uit het OER blijkt dat vooral de omvang van de woningbouwopgave, de bereikbaarheid van de stad en de verdeling van de schaarse ruimte bepalend zijn voor de ontwikkeling van Oldenzaal tot 2050. Hieronder staan de belangrijkste aanbevelingen uit het rapport.

- **Realistische groeiambitie**

Leg in de Omgevingsvisie een realistische groeiambitie vast. Een beperkte groei is goed haalbaar, maar een hogere groei vraagt om ingrijpende keuzes over verdichting, uitbreiding van woongebieden en het verplaatsen of anders invullen van bedrijvigheid.

- **Bereikbaarheid van de stad**

Werk de bereikbaarheid van de stad verder uit. Vooral op de N342, rond het spoor, bij de Enschedesestraat en richting bedrijventerreinen staan de verkeersstromen nu al onder druk. Verder onderzoek is nodig om te bepalen welke maatregelen nodig zijn voor autoverkeer, fiets en openbaar vervoer. Daarbij is de gemeente voor een deel afhankelijk van samenwerking met andere overheden en vervoerspartijen.

- **Zorgvuldige omgang met gevoelige gebieden**

Ga zorgvuldig om met gevoelige gebieden, zoals de stuwwal en andere locaties met hoge natuur- en landschapswaarden. Nieuwe ontwikkelingen zijn daar alleen wenselijk als de gevolgen voor natuur, landschap en water goed in beeld zijn en zwaar worden meegewogen.

- **Beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen**

Kijk eerst naar beter gebruik van de bestaande bedrijventerreinen. Herstructurering, verduurzaming en slimmer ruimtegebruik zijn daarbij belangrijke richtingen, zeker omdat de uitbreidingsruimte beperkt is en er ook ruimte nodig kan zijn voor bedrijven die moeten verplaatsen.

- **Vergroening, water en klimaatadaptatie**

Maak ambities voor vergroening, water en klimaatadaptatie concreter. Daarbij gaat het om vragen als waar vergroening mogelijk is, waar ruimte nodig is voor waterberging, beekherstel of andere oplossingen, en hoe hittestress en wateroverlast in kwetsbare gebieden kunnen worden verminderd.

- **Wonen, leefkwaliteit en veiligheid**

Werk woningbouw verder uit met aandacht voor leefkwaliteit en veiligheid. Vooral bij verdichting is het belangrijk om goed af te wegen wat mogelijk is op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, milieuruimte en omgevingsveiligheid.

- **Verdere uitwerking van beleidsthema's**

Ook voor thema's als mobiliteit, circulariteit, digitalisering, inclusie, recreatie en erfgoed is verdere uitwerking nodig. De Omgevingsvisie geeft hiervoor een duidelijke richting, maar op onderdelen zijn nog concretere keuzes en maatregelen nodig. Dat geldt ook voor de balans tussen recreatie en natuur, vooral in en rond het Hulsbeek en de stuwwal.

- **Energie en uitvoerbaarheid**

Houd bij de verdere uitwerking rekening met de beschikbare energie-infrastructuur. Netcongestie kan de uitvoering van woningbouw, bedrijvigheid, mobiliteit en verduurzaming beperken. Een goede afstemming met de netbeheerder en het warmteprogramma is daarom belangrijk.

- **Monitoring en bijsturing**

Stel een monitoringsplan op. Daarmee kan de gemeente volgen hoe de leefomgeving zich ontwikkelt en of de gekozen koers ook daadwerkelijk bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie.

1.9 Monitoring

Na vaststelling van de Omgevingsvisie werkt de gemeente de gekozen ontwikkelrichtingen verder uit in programma's en omgevingsplannen. Om te kunnen volgen of het beleid ook daadwerkelijk bijdraagt aan de ambities van de gemeente, is periodieke monitoring nodig.

Het OER adviseert daarom om een monitoringsplan op te stellen met duidelijke en zoveel mogelijk meetbare indicatoren. Daarmee kan de gemeente volgen hoe de leefomgeving zich ontwikkelt, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, klimaatadaptatie, toegang tot groen en milieukwaliteit. De uitkomsten kunnen aanleiding zijn om beleid of uitvoering bij te sturen. Monitoring vormt daarmee een belangrijke basis voor de verdere uitvoering en actualisatie van de Omgevingsvisie.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet verplicht iedere gemeente tot het opstellen van een Omgevingsvisie, waarin een integrale doorkijk naar toekomstige, langetermijnopgaven op verschillende beleidsvelden wordt geschetst: ruimte, energie, water, milieu, natuur en landschap zijn hier voorbeelden van. Een Omgevingsvisie komt in de plaats van structuurvisies, verkeers- en vervoersplannen, milieubeleidsplannen en (delen van) de natuurvisie en richt zich op de gehele fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie legt de gemeente vast welke opgaven zij voor zichzelf ziet, welke ambities hieraan gekoppeld worden, en hoe de vastgestelde beleidsdoelen gehaald gaan worden.

De gemeente Oldenzaal stelt momenteel de Omgevingsvisie voor 2050 op, die naar verwachting in de tweede helft van 2026 vastgesteld wordt. Onderdeel van de besluitvormingsprocedure is het in beeld brengen in hoeverre de ambities van de gemeente Oldenzaal in samenhang realiseerbaar zijn en wat de effecten van het beleid in de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving zijn: een planMER in de vorm van een strategisch milieueffectrapport: een omgevingseffectrapport (OER). Voorliggend Omgevingseffectrapport is het product van de planMER-procedure en levert informatie op die van belang is voor de besluitvorming over de Omgevingsvisie.

2.2 Doel van het OER

Een Omgevingseffectrapportage is een instrument dat al decennialang gebruikt wordt als hulpmiddel voor de besluitvorming voor plannen en projecten bij de (her)inrichting van de fysieke leefomgeving. Een planMER brengt in beeld welke milieugevolgen een plan gaat hebben voordat er een besluit over genomen is om op die wijze het milieubelang volwaardig mee te laten wegen in de besluitvorming over dat plan. Voor een Omgevingsvisie wordt een planMER veelal een Omgevingseffectrapport genoemd. Een Omgevingseffectrapport heeft een bredere insteek en beschrijft, naast de gevolgen voor de leefomgeving, ook het doelbereik van maatregelen voor opgaven die van oudsher geen onderdeel zijn van de m.e.r.-procedure zoals energie, de woonopgave en klimaatadaptatie. Het Omgevingseffectrapport geeft tijdens het besluitvormingstraject van de Omgevingsvisie inzicht in de mate waarin ambities in verschillende beleidsvelden strijdig met elkaar zijn of elkaar juist versterken. Ook beoordeelt het Omgevingseffectrapport of de beleidsvoornemens in voldoende mate bijdragen aan het vervullen van de ambities.

Het Omgevingseffectrapport voor de Omgevingsvisie van Oldenzaal is benut als ontwerpinstrument. Dat wil zeggen dat de concept ontwerp Omgevingsvisie is beoordeeld op doelbereik en milieueffecten. Deze beoordeling heeft als input gediend voor de definitieve ontwerp Omgevingsvisie. Op basis van de beoordeling op de concept ontwerp Omgevingsvisie is de definitieve ontwerp Omgevingsvisie aangescherpt. In voorliggend Omgevingseffectrapport is dit werkproces herleidbaar gemaakt door de verschillen tussen de twee versies aan te duiden in oranje teksten. Een toelichting op dit proces is te vinden in hoofdstuk 3 Proces ontwerpend Omgevingseffectrapport. Dit Omgevingseffectrapport bouwt voort op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) die van 25 maart 2026 tot 6 mei 2026 ter visie heeft gelegen. De NRD beschrijft het voornemen om een Omgevingseffectrapport uit te voeren en de aanpak van de effectbeoordeling. Ook zijn de ambities waaraan getoetst is samengevat en beschrijft de NRD de beoordelingsmethodiek en de vervolgpprocedure.

2.3 Procesbeschrijving

De gemeente Oldenzaal heeft ervoor gekozen om ondersteunend aan haar Omgevingsvisietraject een m.e.r. procedure te doorlopen. Er vindt wisselwerking plaats tussen de beoordeling op doelbereik en milieueffecten binnen de m.e.r.-procedure en de inhoudelijke uitwerking van de Omgevingsvisie. Deze twee sporen zijn daardoor nauw met elkaar verweven. De m.e.r.-procedure zelf kent een aantal procedurestappen:

1. Kennisgeving over het voornemen tot het doorlopen van de m.e.r.-procedure voor de Omgevingsvisie via de publicatie van de NRD. Deze kennisgeving is op 25 maart 2026 gepubliceerd.
2. Inspraak en advies over de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen Omgevingseffectrapport.
3. Uitwerking van het Omgevingseffectrapport in samenhang met de ontwerp Omgevingsvisie. Deze stap vond plaats van januari tot en met augustus 2026.
4. Ter visie legging van het Omgevingseffectrapport en de ontwerp Omgevingsvisie.
5. Inspraak en advisering over het Omgevingseffectrapport en de ontwerp Omgevingsvisie.
6. Toetsingsadvies door de Commissie m.e.r. over het Omgevingseffectrapport.
7. Vaststelling van het Omgevingseffectrapport en de Omgevingsvisie door de gemeenteraad van Oldenzaal.
8. Bekendmaking van het besluit.

Er zijn drie zienswijzen ingediend op de NRD. Met de indieners is separaat contact opgenomen door de gemeente. De Commissie m.e.r. adviseert de gemeente Oldenzaal over het voorliggende Omgevingseffectrapport. De Commissie m.e.r. is onafhankelijk en bestaat uit deskundigen op het gebied van milieu, duurzaamheid, natuur en leefomgeving en beoordeelt de volledigheid, objectiviteit en accuraatheid van voorliggende Omgevingseffectrapport. Na de inspraakperiode op het Omgevingseffectrapport en de ontwerp Omgevingsvisie brengt zij haar toetsingsadvies uit.

2.4 Opbouw van dit OER

Dit Omgevingseffectrapport bestaat uit een beknopte, zelfstandig leesbare samenvatting en een uitgebreid hoofdrapport. Het hoofdrapport bestaat uit verschillende onderdelen.

Hoofdstuk 1 – Inleiding

In de inleiding wordt de context van het Omgevingseffectrapport en de Omgevingsvisie geschetst.

Hoofdstuk 2 – De Omgevingsvisie van de gemeente Oldenzaal

In dit hoofdstuk wordt de link vanuit het Omgevingseffectrapport naar de Omgevingsvisie van Oldenzaal gelegd. In het hoofdstuk is een korte samenvatting van de Omgevingsvisie opgenomen.

Hoofdstuk 3 – Beoordelingsmethodiek

Dit hoofdstuk beschrijft het gevolgde proces in de totstandkoming van dit Omgevingseffectrapport. Het beoordelingskader dat gebruikt is voor de beoordeling en het gebruik van het Rad van de Leefomgeving wordt toegelicht. Ook wordt beschreven hoe de beoordeling van dit Omgevingseffectrapport is opgebouwd.

Hoofdstuk 4 – Foto van de Leefomgeving

De Foto van de Leefomgeving beschrijft en beoordeelt voor ieder beleidsveld in het beoordelingskader de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen. Voor zowel de huidige situatie als de autonome ontwikkeling zijn deze beoordelingen weergegeven op een Rad van de Leefomgeving. De Foto van de Leefomgeving sluit af met relevante bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 5 – Botsproeven

Dit hoofdstuk heeft als doel om voor de belangrijkste ontwikkelingen te beschrijven waar mogelijke knelpunten en meekoppelkansen ontstaan, hetzij vanuit conflicterende ruimtevragen, hetzij vanuit positieve of negatieve neveneffecten. In dit hoofdstuk wordt deels thematisch en deels gebiedsgericht beschreven waar belangrijke afhankelijkheden en resterende vraagstukken zijn geconstateerd, die in de Omgevingsvisie beantwoord moeten worden.

Hoofdstuk 6 – Beoordeling op doelbereik

Het voorgenomen beleid in de (concept) Ontwerp Omgevingsvisie is getoetst op doelbereik. Dit betekent dat per ambitie/ doel beoordeeld is of - en zo mogelijk in welke mate - de voorgenomen maatregelen een bijdrage leveren aan de gestelde ambities/ doelen.

Hoofdstuk 7 – Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het Omgevingseffectrapport beschreven.

Hoofdstuk 8 – Monitoring

Hoofdstuk 8 gaat in op de monitoring van de Omgevingsvisie na vaststelling.

3 De Omgevingsvisie van de gemeente Oldenzaal

3.1 Ontwerp Omgevingsvisie

De gemeente Oldenzaal heeft in de Omgevingsvisie beschreven hoe de stad en haar omgeving zich richting 2050 kunnen ontwikkelen. Daarbij staat de fysieke leefomgeving centraal: de ruimte waarin mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten, zich verplaatsen en recreëren. Het gaat onder meer om woningen, infrastructuur, groen, water, natuur, voorzieningen en bedrijvigheid. De Omgevingsvisie geeft richting aan de manier waarop de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving op langere termijn wil behouden en versterken.

In de Omgevingsvisie wordt Oldenzaal beschreven als een gemeente met een herkenbaar eigen profiel. De historische binnenstad, de ligging op de stuwwal, de nabijheid van het Hulsbeek en het Twentse landschap, en de goede bereikbaarheid via de A1, het spoor en regionale verbindingen zijn daarbij belangrijke kwaliteiten. Oldenzaal vervult daarnaast een regionale functie op het gebied van wonen, werken, onderwijs, recreatie en voorzieningen. Ook de betrokkenheid van inwoners bij buurten, verenigingen en lokale activiteiten draagt bij aan het karakter van de stad.

De komende decennia krijgt Oldenzaal te maken met verschillende opgaven. De bevolking vergrijsst, huishoudens worden kleiner en de vraag naar woningen, zorg en voorzieningen verandert. Tegelijkertijd vragen klimaatverandering, de energietransitie en economische ontwikkelingen om keuzes in een gemeente waar de ruimte beperkt is. In de Omgevingsvisie kiest de gemeente daarom voor een ontwikkeling waarbij kwaliteit centraal staat en wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten van stad en landschap.

Bij de ontwikkeling van Oldenzaal vormen bodem, water en landschap de basis. Van daaruit wil de gemeente werken aan een goede bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus voor verschillende doelgroepen, een sterke economie en een gezonde leefomgeving. De binnenstad blijft daarbij het historische, economische en culturele hart van de stad. Daarnaast zet de gemeente in op een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en gezond leven.

De Omgevingsvisie geeft richting op hoofdlijnen en bevat nog geen concrete projecten of uitvoeringsbesluiten. De verdere uitwerking vindt plaats in programma's en plannen, en waar nodig in het omgevingsplan. De visie is daarmee een strategisch kader voor vervolgbesluiten en kan, mede op basis van monitoring en nieuwe ontwikkelingen, op termijn worden aangepast.

3.2 Ambities

In de Omgevingsvisie staan de volgende vijf ambities voor 2050 centraal:

1. Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur in Oldenzaal;
2. Oldenzaal verbonden en bereikbaar;
3. Fijn en veilig wonen in Oldenzaal: levendige stad in het groen;
4. Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werken en vrije tijd in Oldenzaal; en
5. Inclusief Oldenzaal: samen sterk in een gezonde samenleving.

Deze ambities worden verder uitgewerkt in verschillende gebieden binnen de gemeente. Groen in en om de stad vormt daarbij een belangrijke ruimtelijke drager. De binnenstad blijft het historische, economische en culturele hart en wordt verder vergroend en klimaatbestendiger gemaakt. In de wijken ligt de nadruk op leefbaarheid, passende woningen, voorzieningen en gezondheid. De entrees van de stad krijgen een meer herkenbare rol in de overgang tussen stad en landschap. Voor bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering, verduurzaming en toekomstbestendige werkgelegenheid. Voor enkele gebieden, zoals de Binnenstad-stationzone, Jufferbeek-Noord, de Enschedesestraatzone en Oldenzaal-Zuid, zijn afzonderlijke ontwikkelrichtingen benoemd.

4 Beoordelingsmethodiek

4.1 Beoordelingskader

De onderzoeken in het OER zijn uitgevoerd voor milieu- en leefomgevingsaspecten binnen het ruimtelijk domein. Deze zijn samengevat in het beoordelingskader in Tabel 4-1. Het beoordelingskader is opgebouwd uit thema's en aspecten. Tezamen vormen deze het raamwerk waarop het OER gebaseerd is. Afhankelijk van de fase van het project worden overkoepelende thema's of individuele aspecten uit het beoordelingskader beoordeeld. Dit lichten we verder toe in paragraaf 4.2.1.1.

Tabel 4-1; het beoordelingskader voor dit OER

Thema	Aspect	Detailniveau	Reikwijdte
Natuur & stedelijk groen	Stedelijk groen	Kwalitatief	Aanwezigheid van gebruiksgroen zoals parken en speeltuinen
	Natuur & biodiversiteit	Kwalitatief	Functioneren van NNN en Natura 2000 ¹ gebieden, biodiversiteit van beschermde en niet beschermde soorten
Bodem, water en klimaatadaptatie	Bodemkwaliteit	Kwalitatief	Risico's en kansen ten aanzien van aanwezige bodemverontreinigingen
	Waterkwaliteit	Kwalitatief	Kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater
	Wateroverlast	Kwalitatief	Gevoelige plekken voor wateroverlast na hevige piekbuien
	Droogte	Kwalitatief	Gevoelige plekken voor verdroging tijdens lange perioden zonder neerslag
	Hittestress	Kwalitatief	Gevoelige plekken voor hittestress op warme dagen
Economie	Bedrijvigheid	Semi-kwantitatief	Vraag naar en aanbod van bedrijfsruimte en in arbeidsmarkt
	Recreatie en toerisme	Kwalitatief	Kansen en risico's voor recreatieve en toeristische voorzieningen
Leefomgeving	Wonen	Semi-kwantitatief	Vraag en aanbod op woningmarkt, uitgesplitst naar doelgroep
	Leefbaarheid	Kwalitatief	Beoordeling van leefbaarheid naar aanleiding van indicatoren Leefbaarometer ² en uitgevoerde Veerkrachtonderzoeken
	Maatschappelijke voorzieningen	Kwalitatief	Aanbod aan maatschappelijke voorzieningen op gebied van zorg, levensonderhoud, cultuur en sportlocaties
Landschap & erfgoed	Landschap	Kwalitatief	Waardevolle landschappelijke waarden in landelijk gebied
	Cultuurhistorie en archeologie	Kwalitatief	Monumenten, beschermde dorps- en stadsgezichten en andere cultuurhistorische waarden

¹ We voeren geen AERIUS-berekeningen uit en voeren geen Ecologische voortoets of Passende beoordeling uit. Dit is gezien het hoge abstractieniveau van een Omgevingsvisie niet mogelijk.

² Zie <https://www.leefbaarometer.nl/kaart/#kaart>

			Bekende archeologische vindplaatsen en locaties met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde
Gezondheid & veiligheid	Gezondheid	Semi-kwantitatief	Integrale blik op gezondheid door middel van een toetsingskader en onderliggende GIS-analyses ³
	Externe veiligheid	Kwalitatief	Risicobronnen, plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden ten aanzien van gevoelige functies
Milieukwaliteit	Luchtkwaliteit	Kwalitatief	Concentraties van luchtverontreinigende stoffen (NO _x , PM _{2,5} en PM ₁₀)
	Geluid	Kwalitatief	Geluidoverlast door wegverkeer, treinverkeer en industrie
	Geur	Kwalitatief	Geuroverlast door milieubelastende bedrijvigheid
Duurzaamheid	Duurzame elektriciteit	Semi-kwantitatief	Vraag naar elektriciteit, afgezet tegen aanbod van duurzame elektriciteit en gemeentelijke ambities
	Duurzame warmte	Semi-kwantitatief	Vraag naar warmte, afgezet tegen aanbod van duurzame warmte en gemeentelijke ambities
	Circulariteit	Kwalitatief	Productie van huishoudelijk afval ten opzichte van landelijke gemiddelden en gemeentelijke ambities, circulariteit van productieprocessen
Mobiliteit	Bereikbaarheid	Kwalitatief	Verkeersdoorstroming op wegennet
	Duurzame mobiliteit	Kwalitatief	Fiets- en wandelnetwerk, voorzieningen openbaar vervoer
	Verkeersveiligheid	Kwalitatief	Verkeersonveilige locaties

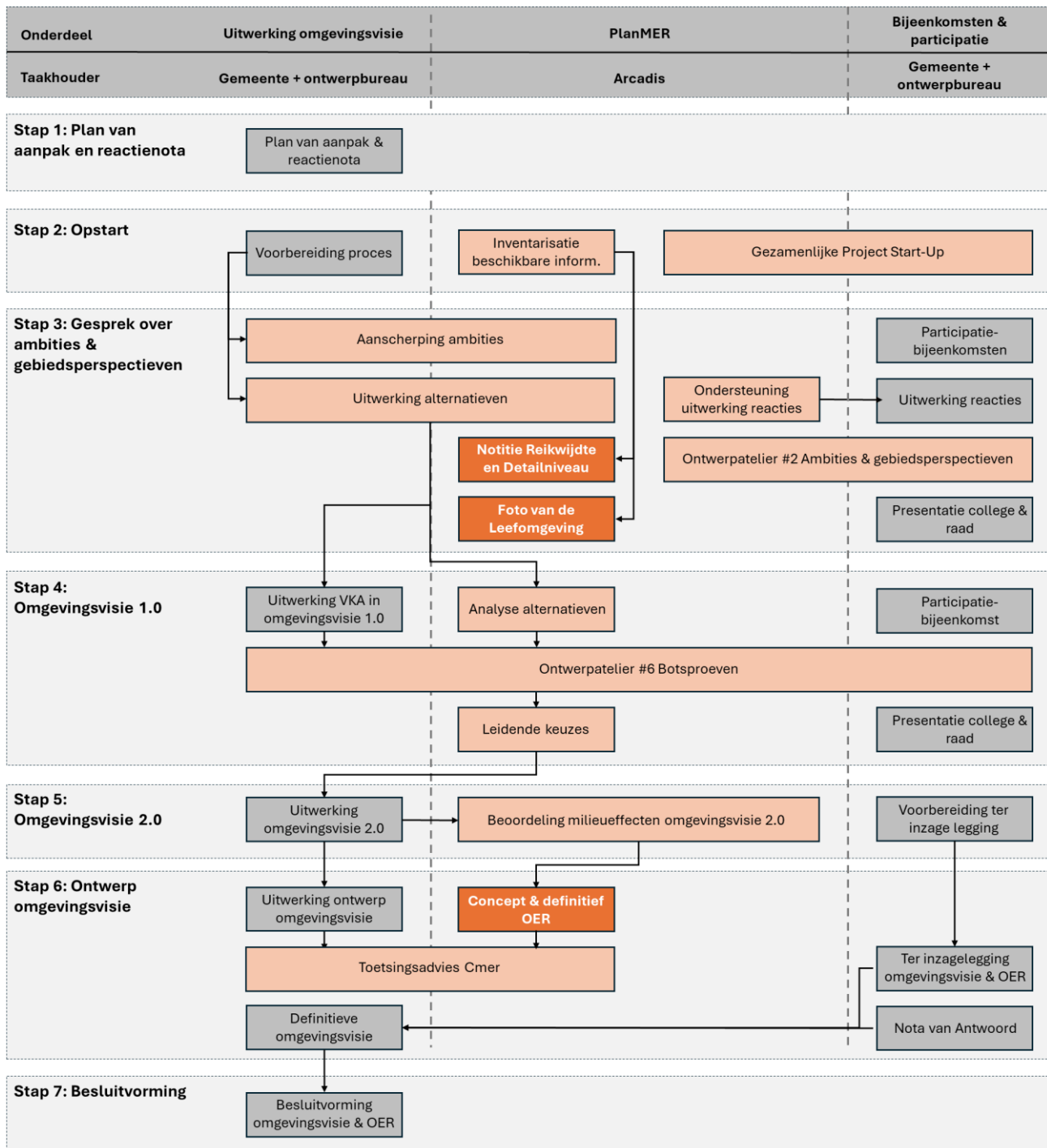
4.2 Beoordelingsstrategie

De mer-procedure waarin als eindresultaat een OER wordt opgeleverd, is een traject van ontwerpend onderzoek. Dat betekent dat er regelmatig informatie uitgewisseld wordt tussen het OER-spoor en het Omgevingsvisie-spoor, om ervoor te zorgen dat de twee rapporten goed op elkaar aan blijven sluiten en dat de adviezen vanuit het OER op de juiste momenten verwerkt worden in de Omgevingsvisie. Figuur 4-1 laat schematisch het doorlopen proces zien, waarbij de verschillende processtappen ingedeeld zijn naar spoor (Omgevingsvisie, OER en participatie). Uit de vele momenten waarop in het schema uitwisseling van informatie aangegeven is, blijkt het ontwerpende karakter van dit OER.

In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** t/m 4.2.3 beschrijven we de drie belangrijkste fasen van het OER: de Foto van de Leefomgeving, de botsproeven en de beoordeling van het doelbereik van de Omgevingsvisie. De Foto van de Leefomgeving beschrijft voor ieder beoordelingscriterium de actuele situatie in Oldenzaal, met een vooruitblik naar trends en ontwikkelingen in de periode tot 2050. De botsproeven en beoordeling van de Omgevingsvisie zijn de twee sporen waarbinnen dit OER de haalbaarheid en effecten van ambities en beleidsvoornemens in beeld brengt. In de botsproeven worden aan de hand van twee alternatieven per gebied de effecten beschreven voor de vijf uitwerkgebieden binnen de gemeente waar het speelveld aan te maken keuzes het breedst is. De beoordeling van de Omgevingsvisie beschrijft in hoeverre de ambities voor de Omgevingsvisie haalbaar zijn aan de hand van de voorgenomen beleidsmaatregelen.

³ Voor een voorbeeld, zie hoofdstuk 20 in

https://pas.commissiomer.nl/files/nl/3870/RIS322967%20Bijlage%2012%20PlanMER%20Binckhorst%20Deel%20B%20Effecthoofdstukken_20250619.pdf



Figuur 4-1: het ontwerpende proces van Omgevingsvisie en OER

4.2.1 Foto van de Leefomgeving

4.2.1.1 Beoordelingsstrategie

De Foto van de Leefomgeving vormt in mer-termen de invulling van de referentiesituatie. De Foto van de Leefomgeving beschrijft voor ieder van de omgevingsthema's op het Rad van de Leefomgeving (zie Figuur 4-3) de gemeente Oldenzaal in 2026 en 2050. Vanuit ieder van deze invalshoeken (natuur, wonen, mobiliteit, etc.) onderzoeken we hoe de gemeente eruitziet in de huidige situatie, en doen we een voorspelling voor toekomstige ontwikkelingen richting 2050. Daarvoor voeren we een bureaustudie uit; informatie die hiervoor gebruiken is afkomstig van onderzoeksrapporten over de betreffende beleidsvelden, beleidsdocumenten van de provincie en andere overheidslagen, en algemene bronnen.

De Foto van de Leefomgeving gaat in op zowel de huidige situatie als de autonome ontwikkeling. De huidige situatie is een beschrijving van de situatie in 2026, waarbij voor het onderzoek gebruik gemaakt wordt van zo recent mogelijke bronnen. De autonome ontwikkeling kijkt vooruit naar het zichtjaar van de Omgevingsvisie (2050) en bestaat uit twee onderdelen: ontwikkelingen die de komende jaren onafhankelijk van de Omgevingsvisie plaats zullen vinden en voortkomen uit vastgesteld beleid. Denk daarbij aan woningbouwplannen of plannen voor de aanleg van een park. Daarnaast beschrijven we algemene trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toestand van milieu en leefomgeving in de gemeente. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om klimaatverandering en de toenemende vergrijzing van de bevolking.

De Foto van de Leefomgeving vervult meerdere functies:

1. De Foto van de Leefomgeving is een onderlegger van het totaal aan opgaven dat een plek moet krijgen in de Omgevingsvisie. Het projectteam van Arcadis dat de Foto van de Leefomgeving opstelt voert als het ware een second opinion uit op de onderzoeken van het projectteam van de gemeente en de adviserende bureaus. Concreet leidt dit ertoe dat de Foto van de Leefomgeving voor ieder beleidsveld op basis van de gebiedsbeschrijvingen een aantal opgaven meegeeft aan de Omgevingsvisie.
2. De Foto van de Leefomgeving beschrijft opgaven zoveel mogelijk kwantitatief. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de woningvraag van de komende decennia, de vraag naar bedrijfsruimte en de omvang van de opgave om de energievoorziening te verduurzamen. Op deze wijze helpt de Foto van de Leefomgeving met het aanscherpen van het beleid in de Omgevingsvisie.
3. De Foto van de Leefomgeving helpt Arcadis om het effect van voorgenomen beleid in de Omgevingsvisie te beoordelen ten opzichte van de situatie in 2050 zonder Omgevingsvisie. Ook andere ontwikkelingen dan die in de Omgevingsvisie hebben immers een invloed op het milieu en de leefomgeving.
4. Omdat de Foto van de Leefomgeving een beschrijving is van de gehele gemeente voor alle omgevingsaspecten die onder het ruimtelijk domein vallen, is de Foto van de Leefomgeving ook van nut voor andere planprocedures in de gemeente. Denk daarbij bijvoorbeeld aan gebiedsprogramma's die in de komende jaren opgesteld zouden kunnen worden in navolging op de Omgevingsvisie.

Er is een belangrijk verschil tussen de Foto van de Leefomgeving en de referentiesituatie voor een regulier planMER. Daarin worden de huidige situatie en autonome ontwikkeling niet voorzien van een effectscore. In plaats daarvan scoort de autonome ontwikkeling per definitie neutraal (+/-) en wordt de referentiesituatie gebruikt om het effect van het beoordeelde plan ten opzichte van de autonome ontwikkeling te scoren. In de Foto van de Leefomgeving kennen we ook aan de huidige situatie en autonome ontwikkeling effectscores toe. Het nut hiervan is dat we op deze wijze eenvoudiger een overzicht kunnen geven van de omgevingsaspecten waar de huidige situatie te wensen over laat, en voor welke omgevingsaspecten er de komende decennia verbeteringen of verslechtingen optreden. Op die manier ondersteunen de effectscores de adviezen die vanuit de Foto van de Leefomgeving gegeven worden op de Omgevingsvisie.

4.2.1.2 Beoordelingskader & scoringsmethodiek

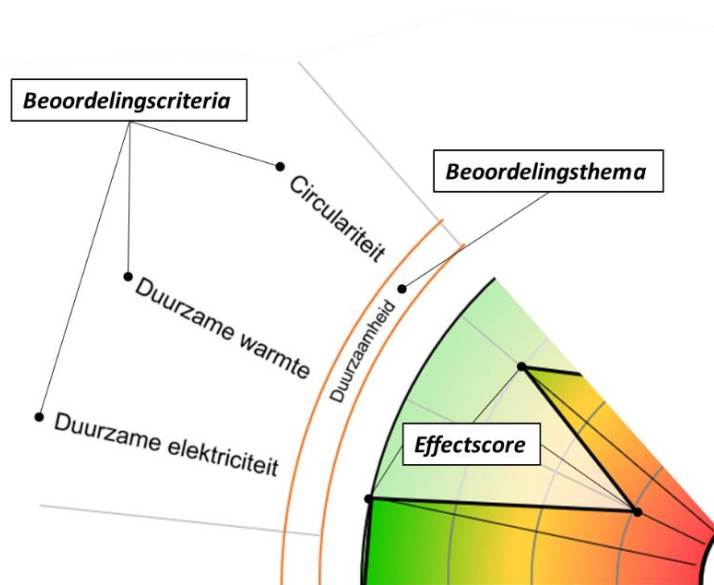
Voor alle beoordelingsaspecten in de Foto van de Leefomgeving kennen we effectscores toe voor de huidige situatie en de autonome ontwikkeling (de situatie in 2050 zonder beleid uit de Omgevingsvisie). De effectscores zijn weergegeven in Figuur 4-2.

De effectscores geven we visueel weer in het Rad van de Leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is gegeven in Figuur 4-2. Het Rad van de Leefomgeving bevat spaken, waarbij iedere spaak voor één van de aspecten uit het beoordelingskader staat. Aspecten zijn net als in het beoordelingskader gebundeld in overkoepelende thema's. Op het Rad zijn ook vijf ringen aangegeven. Met behulp van deze ringen geven we de effectscores voor de verschillende beoordelingsaspecten uit het beoordelingskader weer. Hoe verder naar buiten op het Rad een aspect is geprojecteerd, hoe hoger de score en hoe gunstiger de situatie (zie Figuur 4-2). Het Rad van de Leefomgeving van Oldenzaal is weergegeven in Figuur 4-3. Zo is op het Rad te zien dat het aspect Landschap zeer positief (++) scoort, en het aspect Wateroverlast negatief (-).

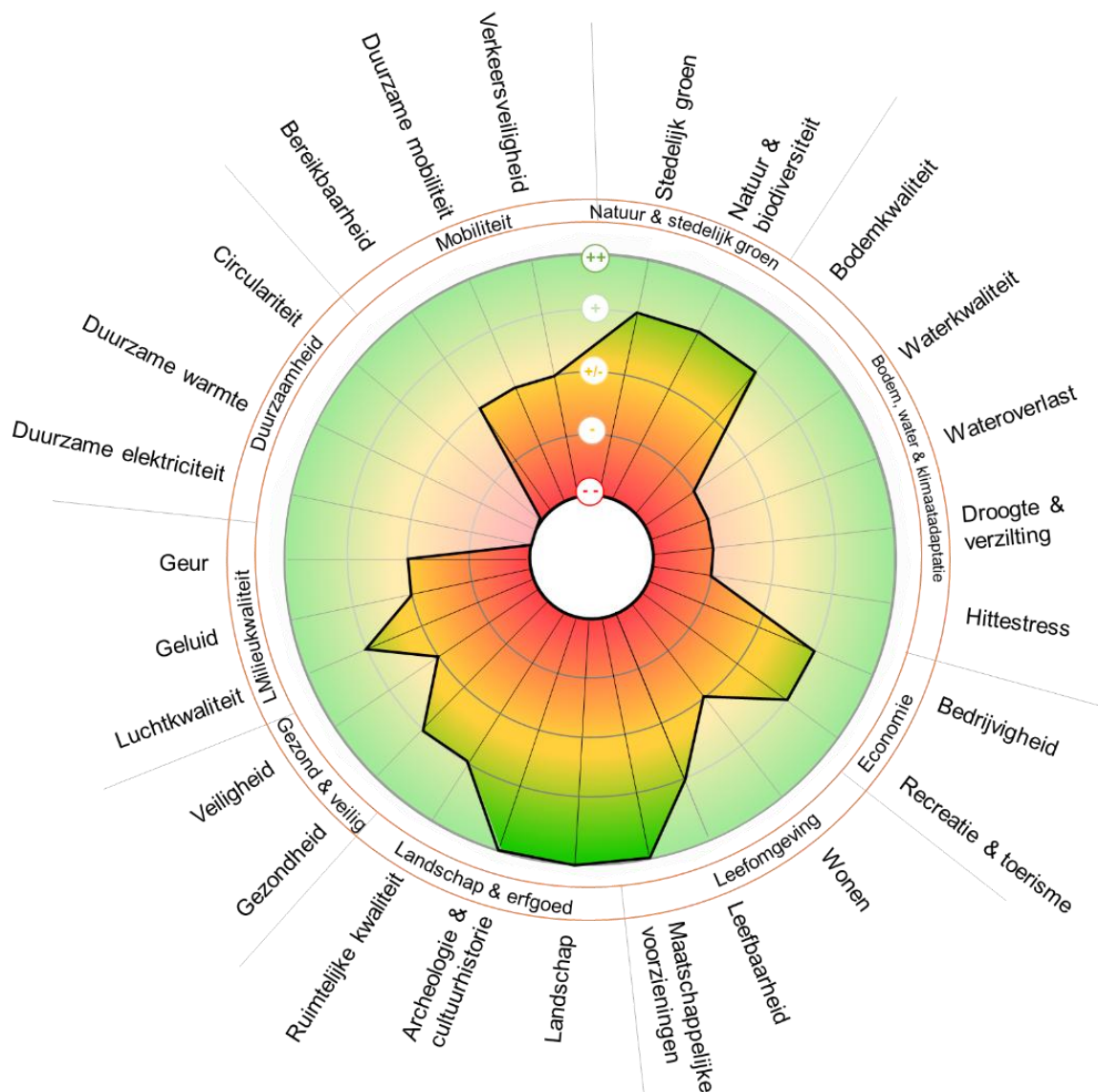
Het Rad van de Leefomgeving stelt de lezer van het OER in staat om zich in één oogopslag een beeld te vormen van de omgevingsaspecten en thema's die slecht en goed scoren.

Effectscore Toelichting

++	De staat van de leefomgeving is vrijwel overal goed. Er wordt overal voldaan aan normen en/of streefwaarden, en er is nauwelijks sprake van knelpunten of onwenselijke ontwikkelingen
+	De staat van de leefomgeving is overwegend goed. Er wordt grotendeels voldaan aan normen en/of streefwaarden, en er is slechts op enkele locaties sprake van knelpunten of onwenselijke ontwikkelingen
+/-	De staat van de leefomgeving is redelijk. Er wordt verspreid in de gemeente niet voldaan aan normen en/of streefwaarden, en er is op meerdere locaties sprake van knelpunten of onwenselijke ontwikkelingen
-	De staat van de leefomgeving is matig. Er wordt op meerdere locaties in de gemeente niet voldaan aan normen en/of streefwaarden, en er is op veel locaties sprake van knelpunten of onwenselijke ontwikkelingen
--	De staat van de leefomgeving is slecht. Er wordt op veel locaties in de gemeente niet voldaan aan normen en/of streefwaarden, en er is op veel locaties sprake van knelpunten of onwenselijke ontwikkelingen



Figuur 4-2; de beoordelingsschaal voor de effectbeoordeling in dit OER (links) en een leeswijzer voor het Rad van de Leefomgeving (rechts)



Figuur 4-3; het Rad van de Leefomgeving voor de gemeente Oldenzaal, ingevuld voor de huidige situatie

4.2.2 Botsproeven

4.2.2.1 Beoordelingsstrategie

De grootste vraagstukken waar de Omgevingsvisie van Oldenzaal een antwoord op moet geven, zijn niet evenredig verspreid over het grondgebied van de gemeente. Uit ontwerpatelier met het beleidsteam fysiek domein bleek dat de grootste keuzes te maken zijn in een vijftal *uitwerkgebieden* (zie Figuur 4-4):

1. Binnenstad-station zone

Het uitwerkgebied bestaat uit de historische binnenstad en de zone ten zuiden daarvan richting het treinstation. De vraag voor dit gebied is hoe een toekomstbestendige binnenstad eruitziet en of de toevoeging van forse hoeveelheden woningen in het gebied wenselijk is.

2. Oldenzaal-Zuid

Dit gebied wordt ontsloten door afrit 33 van de A1 en bevat de bedrijventerreinen Hanzepoort en Elsmors. Voor dit gebied is onderzocht in hoeverre het zich leent voor een nieuw bedrijventerrein en/of een kwaliteitsimpuls van bestaande bedrijventerreinen, en of woningen gebouwd kunnen worden in het gebied.

3. Jufferbeek-noord

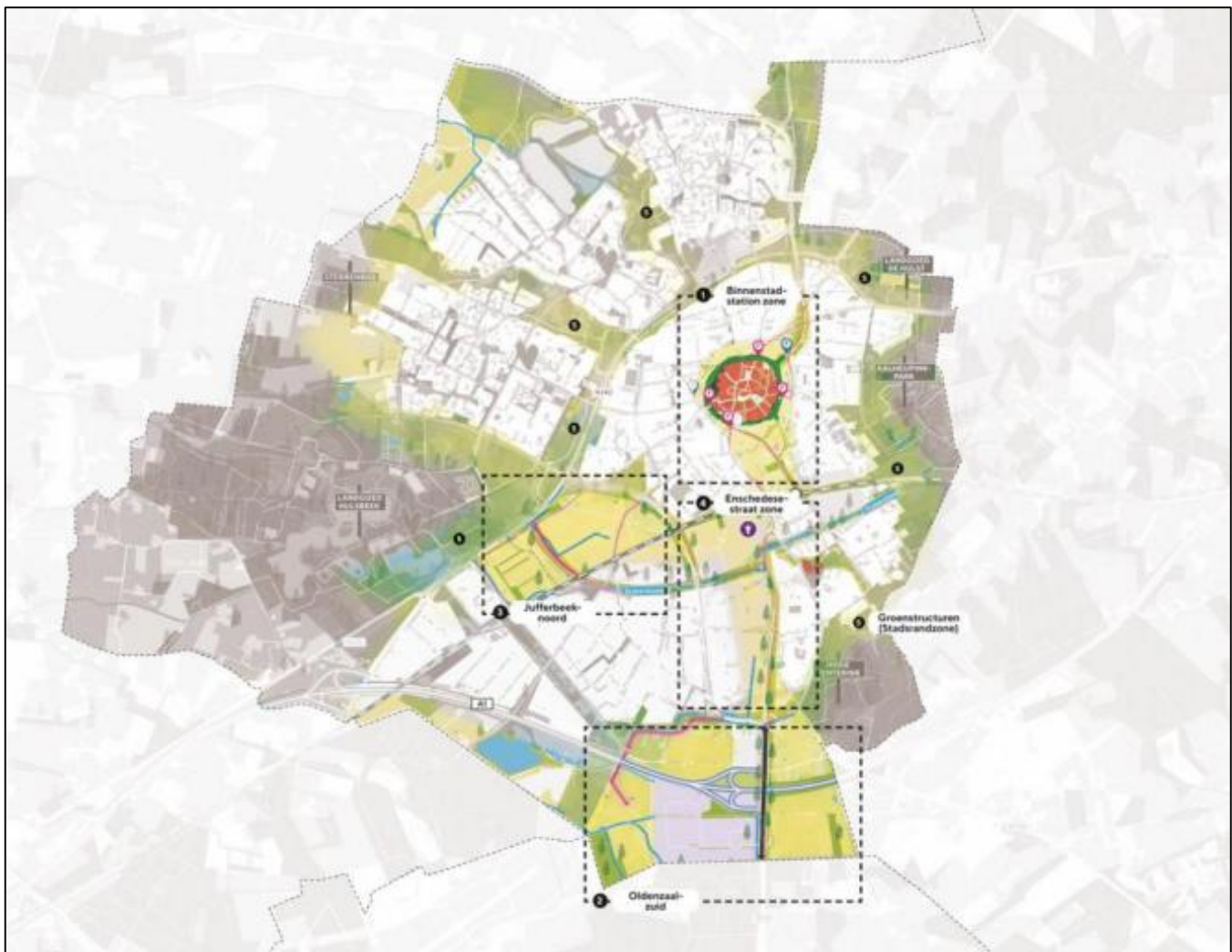
Dit gebied is aangewezen als nieuw te ontwikkelen gemengd woon-werkgebied. De vraag voor het gebied hoe de mix tussen bedrijvigheid en wonen vormgegeven moet worden, en wat de draagkracht is wat betreft het aantal te realiseren woningen.

4. Enschedestraatzone

Deze straat verbindt de stationszone met Oldenzaal-Zuid en vormt de scheidslijn tussen de bedrijventerreinen in het westen en de woonwijk Zuid-Berghuizen in het oosten. De vraag voor dit gebied is in hoeverre bedrijven ruimte kunnen maken voor woningbouw, en wat de draagkracht van het gebied is voor wat betreft het aantal te realiseren woningen.

5. Stadsrandzone

Dit gebied omvat de stuwwal in het oosten, recreatiegebied Het Hulsbeek, en het uitloopgebied van de noordwijken. Deze gebieden hebben een hoge natuur-, recreatie- en landschappelijke waarde.



Figuur 4-4; de uitwerkgebieden waarvoor botsproeven uitgevoerd zijn

De gemeente staat in ieder van deze gebieden voor de keuze om het gebied in meer of mindere mate te 'laden' met ruimtelijke ontwikkelingen. Enerzijds dragen zwaarder geladen uitwerkgebieden in grotere mate bij aan de grote opgaven voor Oldenzaal (met name woningbouw en ruimte voor bedrijvigheid). Anderzijds levert dit grotere uitdagingen op voor de kwaliteit van de leefomgeving in de uitwerkgebieden.

Om de gemeente in staat te stellen binnen het speelveld aan mogelijke ontwikkelingen een onderbouwde keuze te maken, hebben we botsproeven uitgevoerd. Voor ieder uitwerkgebied hebben we hiervoor twee alternatieven ingericht. Alternatief A richt zich op een ontwikkelingrichting waarin het gebied minder zwaar beladen wordt met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen; alternatief B verkent een situatie waarin de bovenkant van de bandbreedte opgezocht wordt.

De botsproeven hebben tot doel om inzicht te verschaffen in het laadvermogen van de uitwerkgebieden en de mate waarin de voorgenomen ontwikkelingen inpasbaar zijn zonder niet acceptabele concessies te doen aan de kwaliteiten van milieu en leefomgeving in de gebieden. Daarvoor zijn voor ieder gebied de volgende analyses uitgevoerd:

1. In een gebiedsscan is de afbakening van het gebied verkend en zijn de huidige gebiedskenmerken en - kwaliteiten beschreven;
1. Het benodigde ruimtebeslag voor de in te passen ruimtelijke opgaven is berekend en afgezet tegen de beschikbare ruimte. Aan de hand hiervan wordt de inpasbaarheid van de opgaven bepaald. Ook hebben we voor sommige gebieden waar opgaven moeilijk inpasbaar zijn de realistische draagkracht bepaald.
2. Aan de hand van het beoordelingskader voor het OER is voor ieder alternatief beoordeeld welke kansen er zijn op het ontstaan van positieve effecten, en welke risico's op het ontstaan van negatieve effecten. Deze zijn aan de hand van onderbouwde effectscores beschreven.
3. Voor ieder uitwerkgebied trekken de botsproeven op basis van de beoordeling van de twee alternatieven een conclusie over de haalbaarheid en wenselijkheid van de voornemens binnen deze alternatieven.

In stap 2 wordt niet alleen het ruimtebeslag van woningen en bedrijvigheid berekend, ook de benodigde ruimte voor stedelijk groen, parkeerplaatsen en maatschappelijke voorzieningen wordt in de berekening meegenomen. Hiervoor maken we gebruik van de Amsterdamse referentienormen⁴, samengevat in Tabel 4-2. Er is geen data beschikbaar van kleinere gemeenten. Van de woonmilieus uit Amsterdam gebruiken we enkel de woonmilieus die het meest lijken op de milieus in Oldenzaal. Deze gegevens stellen ons in staat om de ruimte vraag te benaderen. Op deze manier berekenen we de ruimte vraag voor de benodigde gebruiksfuncties die bijdragen aan een goed functionerend woongebied.

Tabel 4-2; de uitgangspunten voor de gehanteerde referentienormen uitgedrukt in m² per woning in de verschillende woonmilieus die in de botsproeven onderzocht worden. Referentienormen zijn gebaseerd op de Amsterdamse referentienormen

Categorie	Centrum-stedelijk (40-70 woningen/ha)	Centrum-dorps (20-30 woningen/ha)	Landelijk wonen (0-5 woningen/ha)
Groen	16 m ² /woning	22 m ² /woning	28 m ² /woning
Parkeren*	25 m ² /woning	25 m ² /woning	25 m ² /woning
Onderwijs	6,8 m ² /woning	10,1 m ² /woning	12,9 m ² /woning
Sport	2,2 m ² /woning	5,3 m ² /woning	9,3m ² /woning
Zorg, jeugd & ontmoeting	1,35 m ² /woning	1,35 m ² /woning	1,35 m ² /woning
Spel en sport in openbare ruimte	2,5 m ² /woning	2,5 m ² /woning	2,5 m ² /woning

⁴ Gemeente Amsterdam (2024), *De Amsterdamse Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*. Geraadpleegd via chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgclcfndmkaj/https://openresearch.amsterdam/image/2024/9/2/amsterdamse_referentienormen_2024.pdf

De alternatieven voor ieder uitwerkgebied zijn met het beleidsteam van de gemeente besproken. Daarna heeft het projectteam van Arcadis de botsproeven voorbereid, en zijn de botsproeven in twee dagen doorgesproken met de betrokken beleidsmedewerkers. Vervolgens zijn de botsproeven uitgeschreven in het OER. De gemeente gebruikte deze adviezen om keuzes te maken in de ontwerp Omgevingsvisie. De invulling van de uitwerkgebieden in de ontwerp Omgevingsvisie kan daarom anders zijn dan de invulling van deze gebieden zoals beoordeeld in dit OER.

4.2.2.2 Beoordelingskader & scoringsmethodiek

Voor de botsproeven maken we gebruik van hetzelfde beoordelingskader als voor de Foto van de Leefomgeving. Omdat de botsproeven op een hoger abstractieniveau uitgevoerd worden dan de beoordelingen in de Foto van de Leefomgeving, beschouwen we niet de individuele aspecten uit het beoordelingskader, maar de overkoepelende beoordelingsthema's. Het resulterende beoordelingskader is samengevat in Tabel 4-3.

Tabel 4-3; het beoordelingskader voor de botsproeven

Beoordelingsthema

Leefomgeving
Economie
Bodem, water en klimaatadaptatie
Natuur & stedelijk groen
Mobiliteit
Duurzaamheid
Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid
Landschap & erfgoed

De scoringsmethodiek voor effectbeoordeling in stap 3 van de botsproeven (zie paragraaf 4.2.2.1) is samengevat in Tabel 4-4. Net als voor de Foto van de Leefomgeving maken we gebruik van een vijfpuntsschaal. We beoordelen voor ieder beoordelingsthema in hoeverre ontwikkelingen binnen een alternatief leiden tot kansen op positieve effecten of risico's op negatieve effecten. Voor de thema's Leefomgeving en Economie bepaalt de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan de woningbouwopgave en vraag naar bedrijvigheid mede de effectscore.

Tabel 4-4; de schaal voor de effectscores die toegekend worden in de botsproeven

Score	Toelichting
++	Grote kans op een positief effect of grote bijdrage aan één van de opgaven voor de Omgevingsvisie
+	Kans op een positief effect of beperkte bijdrage aan één van de opgaven voor de Omgevingsvisie
0	Geen effect
-	Risico op negatief effect
--	Groot risico op negatief effect

4.2.3 Beoordeling doelbereik Omgevingsvisie

4.2.3.1 Beoordelingsstrategie

In de Omgevingsvisie worden voor een vijftal overkoepelende beleidsthema's ambities met bijbehorende beleidsmaatregelen of ontwikkelrichtingen geschetst:

- Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur
- Oldenzaal verbonden en bereikbaar
- Fijn en veilig wonen in een levendige stad in het groen
- Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werken en vrije tijd in Oldenzaal
- Inclusief Oldenzaal: samen sterk in een gezonde samenleving

In het OER beoordelen we het doelbereik van deze ambities kwalitatief. Deze beoordeling voeren we noodgedwongen uit op een hoger abstractieniveau dan de botsproeven. Waar de botsproeven ingaan op concrete ontwikkelperspectieven in afgebakende gebieden, is de brede set aan ambities en beleidsmaatregelen in de Omgevingsvisie over het algemeen niet kwantificeerbaar, slechts in beperkte mate locatiespecifiek en in veel gevallen vrij generiek van aard. Bij een dergelijke visie past een integrale, beschouwende, kritische beoordeling van de volledigheid en concreetheid van de Omgevingsvisie beter dan een sectoraal gerichte beoordeling van individuele beleidsmaatregelen.

Voor ieder van de in hoofdstuk 5 van de Omgevingsvisie beschreven ambities beschouwen we in hoeverre de hieraan gekoppelde (sets van) beleidsmaatregelen voldoende concreet uitgewerkt zijn en of het voor de hand ligt dat ze bijdragen aan het realiseren van de ambities. Ook beschouwen we eventuele bedreigingen voor het realiseren van ambities, hetzij vanuit autonome trends en ontwikkelingen, hetzij vanuit beleidsmaatregelen elders in de Omgevingsvisie die concurreren met de beschouwde ambities (denk daarbij aan het voornemen tot verdere verdichting dat een knelpunt vormt met het voornemen tot vergroening van de stedelijke omgeving).

In de beoordeling van de Omgevingsvisie in hoofdstuk 5 delen we met behulp van tussenkopjes onze beschouwingen op in concrete onderwerpen. Voor ieder van deze onderwerpen doen we aanbevelingen voor aanpassingen, aanscherpingen of het uitvoeren van vervolgonderzoek. Bij de aanbevelingen maken we een onderscheid tussen aanbevelingen voor de Omgevingsvisie en aanbevelingen in navolging van de Omgevingsvisie. Dit betreft bijvoorbeeld aanbevelingen voor vervolgonderzoek of het opstellen van programma's.

5 Foto van de Leefomgeving en beoordeling op doelbereik

5.1 Inleiding

De Foto van de Leefomgeving beschrijft de staat van de leefomgeving in de gemeente Oldenzaal. In dit hoofdstuk worden de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen tot 2050 beschreven. Samen vormen de huidige situatie en de autonome ontwikkeling de referentiesituatie voor het OER.

De Foto van de Leefomgeving vormt het referentiepunt voor de beoordeling op doelbereik en milieueffecten. Voor iedere ruimtelijke opgave die terugkomt in de Omgevingsvisie is op basis van beschikbare informatie en expert judgement middels het beoordelingskader dat in hoofdstuk 3 beschreven is, beoordeeld in welke mate anno 2026 voldaan wordt aan de voor die opgave gestelde ambitie. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande informatie en de informatie die beschikbaar is voor deze beschrijvingen en beoordelingen verschilt dus per beleidsveld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen informatie, in aflopende mate van concreetheid en cijfermatigheid:

- Kwantitatieve informatie: deze informatie is cijfermatig en dus meetbaar, bijvoorbeeld data uit meetgegevens en rekenmodellen.
- Kwalitatieve informatie: deze informatie is niet-cijfermatig en dus lastig meetbaar. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kaartmateriaal.
- Expert judgement: in het geval dat er geen kwantitatieve en kwalitatieve informatie beschikbaar is wordt de beoordeling gedaan op basis van kennis en ervaring van specialisten.

De huidige situatie wordt zoveel mogelijk kwantitatief en gebiedsgericht beschreven. Voor beleidsvelden als wonen en economie zijn veel kwantitatieve gegevens beschikbaar. Door de Foto van de Leefomgeving zoveel mogelijk kwantitatief in te steken, worden opgaven en knelpunten in het ruimtelijk domein van de gemeente zo scherp mogelijk neergezet.

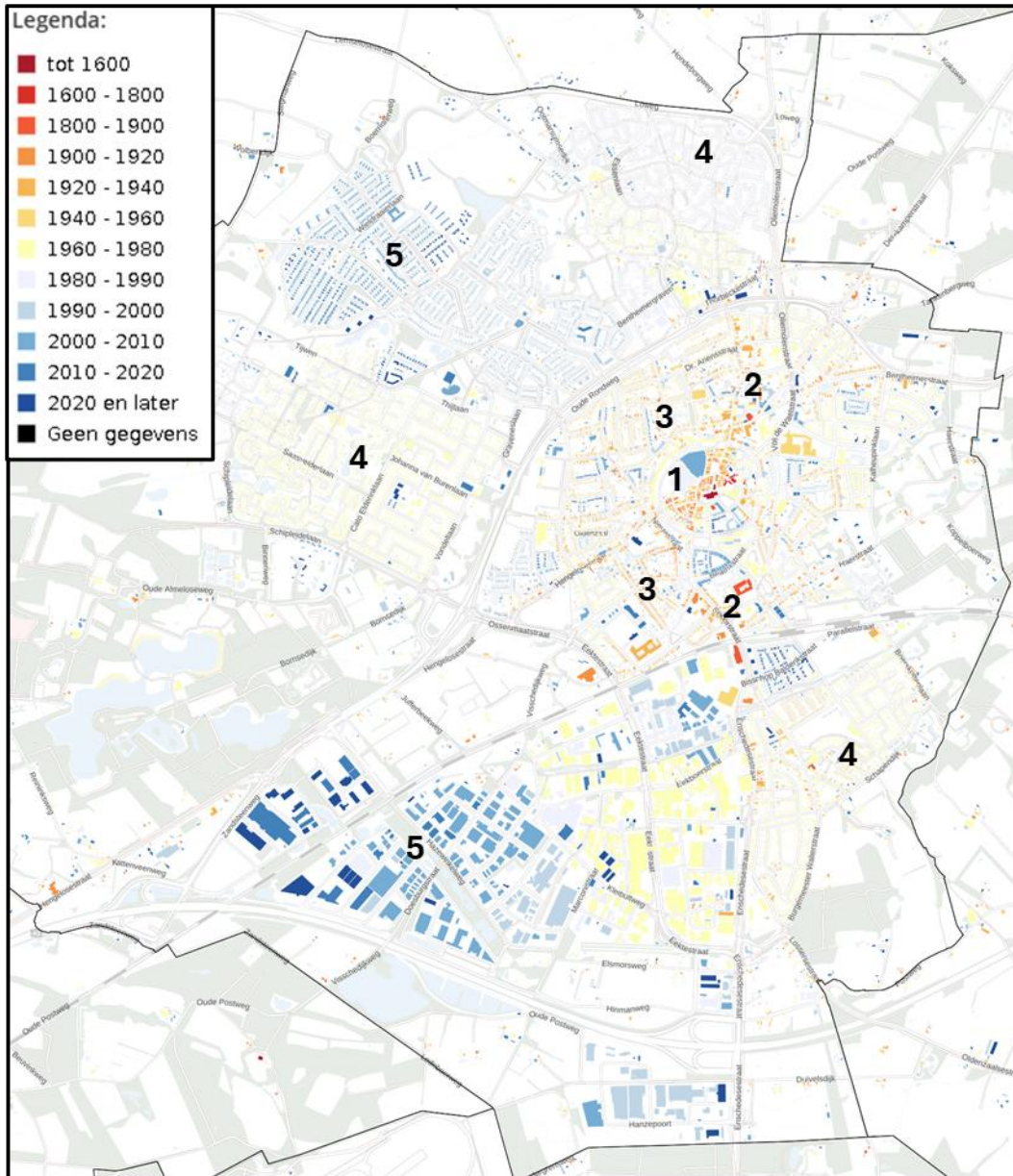
Volgend op de beschrijving van de huidige situatie zijn ook autonome ontwikkelingen die naar verwachting plaats zullen vinden in de periode tot 2050 in beeld gebracht. Deels komt dit voort uit al vastgesteld beleid op bijvoorbeeld het gebied van woningbouw, natuurontwikkeling en duurzaamheid. Deels worden voor de autonome ontwikkelingen ook externe ontwikkelingen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente en/of de Omgevingsvisie beschreven. Denk daarbij aan onder meer klimaatverandering, de landelijke energietransitie en verschuivingen in de bevolkingsopbouw in de gemeente Oldenzaal. Voor de referentiesituatie die hieruit volgt is voor iedere opgave bepaald of in vergelijking met de huidige situatie een (grote) verbetering, (grote) verslechtering of geen verschil op zal treden en tot welke beoordeling dit leidt. Deze beoordelingen zijn weergegeven op het Rad van de Leefomgeving.

5.2 Samenvatting Foto van de Leefomgeving

5.2.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Oldenzaal ligt in het oosten van Nederland. Het is met circa 32.000 inwoners de vierde stad van Twente. Ten westen van de gemeente liggen de steden Almelo en Hengelo en ten noordoosten de kernen Rossum, Denekamp en De Lutte, omgeven door het Twentse landschap. Ten zuidoosten van de stad ligt Losser en ten zuiden van Oldenzaal is Enschede. Oldenzaal kenmerkt zich als stad met een vrij nauwe gemeentegrens. De gebieden rondom Oldenzaal heen zijn veel groener dan de gemeente zelf, op een aantal gebieden zoals Het Hulsbeek na.

Oldenzaal is de oudste stad van Twente en is vanuit vroeger strategisch gelegen op een kruispunt van handelsroutes en aan de rand van het hoger gelegen landschap. De stad is opgebouwd als een zogeheten vingerstad: een compacte historische binnenstad, omringd door levendige buurten en overzichtelijke woonwijken. Elke wijk heeft vaak een eigen centrum met voorzieningen. Het historisch centrum dateert uit de vroege middeleeuwen. De stadsopbouw wordt gekenmerkt door duidelijk begrensde woongebieden, bedrijventerreinen en het Hulsbeek als recreatiegebied. Ten zuidwesten van Oldenzaal ligt Vliegbasis Twente. Stad en land zijn onlosmakelijk verbonden.



Figuur 5-1 De bouwperiodes van de verschillende deelgebieden in de gemeente Oldenzaal. Nummers verwijzen naar de genummerde beschrijving in deze paragraaf.

Verschiede historische lagen zijn nog steeds herkenbaar in de ruimtelijke opbouw van Oldenzaal. De ligging van deze lagen is zichtbaar gemaakt op de kaart in Figuur 5-1.

4. **De middeleeuwse kern** - Gekenmerkt door het radiaal-concentrische stratenpatroon rond de St. Plechelmusbasiliek, met de Groote Markt als centraal plein.
5. **Uitbreidingen 19e eeuw** - Eerste groei buiten de historische omwalling, met name langs de uitvalswegen en rond het station. Het gebied waar nu de Wilhelminastraat loopt.
6. **Vroeg 20e-eeuwse uitbreidingen** - Arbeidersbuurten en de eerste planmatige buurten, vaak in een traditionele bouwstijl. Bijvoorbeeld op het plek van het huidige Glinde-Hooiland.
7. **Naoorlogse uitbreidingen** - Grootschaligere woonwijken volgens de principes van de modernistische stedenbouw. Dit zijn o.a. De Thij en Zuid-Berghuizen.

8. Recente ontwikkelingen - Inbreidingslocaties en meer op duurzaamheid gerichte ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de Stakenbeek.

De stad wordt verbonden door het landschap en de (voormalige) beken die er als aders doorheen stromen. Oldenzaal beschikt over een ruimtelijke en infrastructurele basis over spoor en weg. De stad is ontsloten door twee aansluitingen op de A1, zes verbindingen met provinciale wegen en een treinstation. Oldenzaal is complementair aan de stedelijke dynamiek van Twente en profiteert van de landschappelijke en toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Noordoost-Twente. Andersom benutten omliggende kernen de werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen die Oldenzaal biedt op onder andere cultuur, zorg, winkelaanbod en onderwijs. De ligging aan de Duitse grens maakt dat er grens overstijgend wordt samengewerkt op het gebied van economie, werkgelegenheid, talentontwikkeling, toerisme en bereikbaarheid.

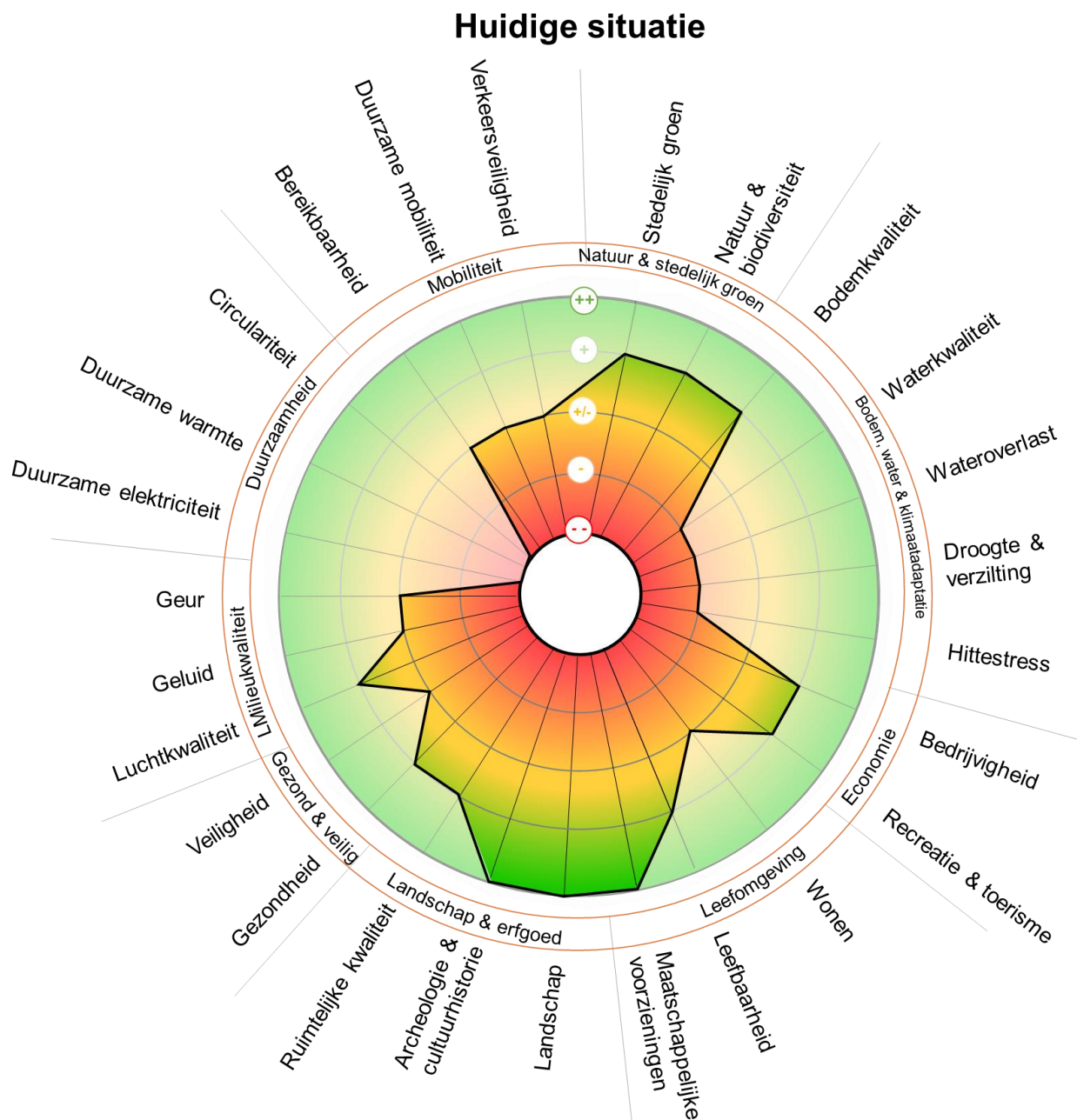
5.2.2 Kwaliteiten en opgaven

In onderstaande paragrafen beschrijven we voor alle beoordelingscriteria uit het beoordelingskader de stand van zaken in Oldenzaal in zowel de huidige situatie als het zichtjaar van de Omgevingsvisie (2050 – autonome ontwikkeling). Om lezers snel een overzicht te geven van de ruimtelijke kwaliteiten en de opgaven voor het ruimtelijke beleid van de gemeente, hebben we ieder omgevingsaspect voorzien van een effectscore voor zowel de huidige situatie als de autonome ontwikkeling. De scores zijn gevisualiseerd op het Rad van de Leefomgeving (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Figuur 5-2 en Figuur 5-3 laten deze scores zien. We beschrijven hieronder kort de kwaliteiten van en opgaven voor de gemeente.

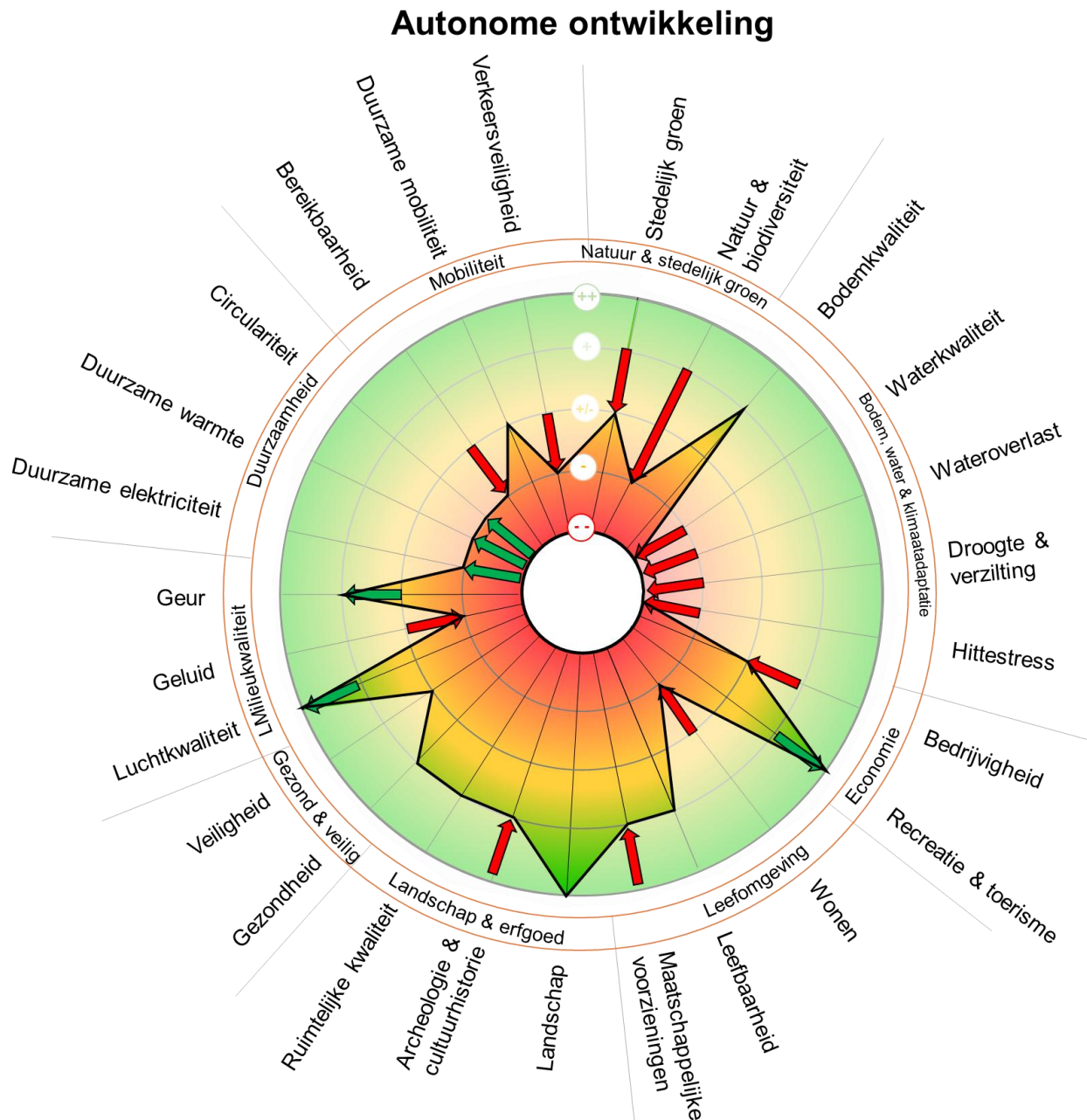
De grootste kwaliteit van Oldenzaal is dat de stad een fijne plek is om te wonen. Dit uit zich in positieve scores op meerdere (in onderstaande tekst oranje gekleurde) omgevingsaspecten. De stad ligt in een uniek **landschap** met als highlights de groene stuwwal langs de oostelijke gemeentegrens en de waardevolle **natuurgebieden** rondom de gemeente. Groene vingers verbinden de wijken met het buitengebied, waardoor het oppervlak aan **stedelijk groen** per woning ver uitstijgt boven stedelijke omgevingen zoals we die meer in het westen van Nederland aantreffen. De ligging van Oldenzaal in een groen, relatief dunbevolkt gebied leidt ertoe dat de **luchtkwaliteit** in de stad zeker voor een stedelijke omgeving overwegend goed op orde is.

Het aanbod aan **maatschappelijke voorzieningen** in Oldenzaal is groter dan verwacht mag worden bij een stad van 32.000 inwoners. De historische binnenstad heeft een hoge **cultuurhistorische waarde**, en biedt onder meer een theater, een filmhuis en een drietal musea. In het Hulsbeek zijn onder meer een kartbaan, ruitersentrum, recreatiepark en meerdere visvijvers te vinden. Er worden in Oldenzaal jaarlijks meerdere grote evenementen georganiseerd, waaronder het goed bezochte carnaval. Naast de eigen inwoners bedient Oldenzaal met deze voorzieningen en evenementen ook de omliggende regio Noordoost Twente. Wat betreft **economie** vervult Oldenzaal ook voor de werkgelegenheid een regionale functie. Er zijn in totaal 3.200 bedrijven gevestigd in de gemeente, en een groot deel daarvan bevindt zich op de bedrijventerreinen. Deze trekken werknemers uit de hele regio aan.

Met name in de buitenwijken is de **gezondheid** van de leefomgeving en de **leefbaarheid** hoog. Er is hier weinig **geluidsoverlast**, de luchtkwaliteit is goed, er zijn geen milieubelastende bedrijven gevestigd, en inwoners hebben ruim toegang tot groene plekken om te sporten en te spelen. We zien een fors onderscheid met de binnenstad. In de centrumwijken bevinden zich vrijwel geen parken en er is meer geluidsoverlast door verkeer en reuring. Het hoge aandeel verhard oppervlakte maakt het gebied ook gevoelig voor **wateroverlast** en **hittestress**.



Figuur 5-2; het Rad van de Leefomgeving voor de huidige situatie



Figuur 5-3; het Rad van de Leefomgeving voor de autonome ontwikkeling.

Opgaven

Naast al deze kwaliteiten zijn er meerdere opgaven voor Oldenzaal, nu en in de toekomst. Een belangrijke uitdaging is de verandering in de **woonbehoeften** van huidige en toekomstige inwoners van Oldenzaal. De Primos bevolkingsprognose stelt dat het aantal huishoudens in Oldenzaal tot 2050 licht afneemt en dat door vergrijzing met name het aantal 75+ huishoudens toeneemt. Naast deze verandering in woonbehoeften, zijn verschraving van het voorzieningenniveau en dalende arbeidsproductiviteit ook gevolgen van vergrijzing. Dit heeft ook effect op de economie, de gezondheidszorg en het verenigingsleven in Oldenzaal.

De gemeente houdt er op basis van een in 2025 uitgevoerd marktonderzoek echter rekening mee dat het aantal huishoudens groeit, met een bandbreedte die ligt tussen circa 2.000 en 6.000 huishoudens in de periode tot 2050. Daarnaast is er sprake van een landelijk woningtekort. De Omgevingsvisie zal invulling moeten geven aan de omgang

van de gemeente met deze ontwikkeling, zeker ook omdat de bouw van meerdere duizenden woningen grote effecten gaat hebben op vrijwel alle omgevingsaspecten die in die OER behandeld worden. Een belangrijk aandachtspunt bij woningbouw is de zone langs het spoor, waar door vervoer van gevaarlijke stoffen een 300 m breed aandachtsgebied ligt vanuit **omgevingsveiligheid**.

In de huidige situatie zijn er meerdere doorstromingsknelpunten op het wegennet die de **bereikbaarheid** van bestemmingen in de gemeente nadelig beïnvloeden. Het gaat daarbij om de N342, de Thorbeckestraat, afrit 32 op de A1, en de verbindende onderliggende wegen richting de westelijke bedrijventerreinen. Bij de voorspelde groei van autoverkeer in de regio neemt de intensiteit van deze knelpunten toe, en komen er mogelijk andere knelpunten bij. Dit kan nadelige effecten hebben op de **verkeersveiligheid**.

Regionaal is er de komende decennia behoefte aan ruimte voor **bedrijvigheid**. Oldenzaal heeft de afspraak gemaakt om te onderzoeken of de Gemeente in de periode tot 2050 in totaal 10 tot 25 ha aan ruimte kan vinden als bijdrage aan deze regionale vraag. Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen is vrijwel allemaal uitgegeven. De nieuwe bedrijventerreinen Jufferbeek-Noord en Hanzepoort-West bieden wellicht enig soelaas, maar moeten ook bedrijven op kunnen vangen die elders in de gemeente uitgeplaatst worden. Meer efficiënter gebruik van de bestaande bedrijventerreinen is dus nodig, bijvoorbeeld door intensivering van het ruimtegebruik en het meer bij elkaar plaatsen van de in totaal ca. 200 milieubelastende bedrijven in de gemeente. Het meer bereikbaar en klimaatadaptief maken van de bedrijventerreinen is daarbij een opgave die niet vergeten mag worden.

Daarnaast leidt de opwarming van het klimaat tot langere, warmere, drogere zomers. Het aantal hittegolven neemt hierdoor toe, en met name de centrumwijken worden daardoor nog gevoeliger voor **hittestress**. Dit vormt met name voor kwetsbare inwoners (onder meer eenzame ouderen) in toenemende mate een gezondheidsrisico. Door het opwarmende klimaat neemt het aantal piekbuien en de intensiteit hiervan toe. De hoogteverschillen in Oldenzaal leiden ertoe dat regenwater zich ophoopt in laaggelegen gebieden. Met name de gebieden aangrenzend aan de loop van de historische beken in het bebouwd gebied lopen hierdoor een risico op **wateroverlast**. Ook het risico op **verdroging**, waar met name de zandgronden op de hoger gelegen stuwwal nu ook al gevoelig voor zijn, neemt hierdoor toe, met navenant negatieve gevolgen voor de ook nu al onder druk staande **waterkwaliteit**. De druk op de natuur vanuit onder meer verdroging, stikstofdepositie, verlies van habitat en recreatiedruk leidt in de komende decennia tot een verder verlies van **biodiversiteit**, met name in het buitengebied.

Tot slot merken we het volgende op over het thema duurzaamheid. De jaarlijkse vraag naar energie is in de periode 2010-2024 gedaald met 20% van 2.600 TJ naar ruim 2.000 TJ. Hiervan wordt ongeveer 10% duurzaam opgewekt, vooral in de vorm van elektriciteit vanuit zonnedaken. De komende decennia zal de opwekking van **duurzame elektriciteit** gestaag door blijven stijgen. Ook moet de gemeente aan de slag met **duurzame warmte** in de vorm van het opstellen van een gemeentebreed warmteprogramma en wijkenergieplannen op wijkniveau. Daarnaast zijn er hoge ambities op gebied van de **circulaire economie**. In 2025 heeft de gemeente een koersdocument hiervoor vastgesteld, waarmee een belangrijke stap is gezet. De transitie moet echter nog wel vrijwel volledig vorm krijgen, en de doelstellingen in het koersdocument zijn hoog.

5.3 Natuur

5.3.1 Stedelijk groen

In Tabel 5-1 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-1. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Stedelijk groen

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Gemiddeld over Oldenzaal is er zeer veel stedelijk groen (192 m ² per woning binnen de bebouwde kom, ten opzichte van de landelijke richtlijn van 75 m ² per woning. Tussen gebieden bestaan echter grote verschillen. Vooral in de centrumwijken zijn er vrijwel geen grote groenstructuren.
Autonome ontwikkeling	0	Binnen de Groenvisie is veel aandacht voor doorlopende vergroening. Echter, door inbreiding neemt de druk op de openbare ruimte toe, met potentieel negatieve effecten op de ruimte voor stedelijk groen. Het knelpunt van het ontbreken van grote groenstructuren in de centrumwijken zal blijven bestaan.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen voor beekherstel, groenverbindingen en vergroening van de stad en bedrijventerreinen dragen naar verwachting positief bij aan het doelbereik voor stedelijk groen, doordat zij de groen-blauwe structuur, leefomgevingskwaliteit en klimaatadaptatie versterken. Het doelbereik staat echter onder druk door verdichting, parkeerhubs en andere concurrerende ruimteclaims, waardoor vooral in de binnenstad de mogelijkheden voor grootschalige vergroening beperkt lijken.

Huidige situatie

De natuur in Oldenzaal is sterk verbonden met het landschap van Twente, de landgoedzone en de grote recreatiegebieden aan de rand van de stad, maar ook met de relatief grote hoeveelheid groen in het bebouwde gebied. Het beleidskader is voornamelijk vastgelegd in de Groenvisie⁵, het Beleid Groenstructuur Oldenzaal⁶, het Bomenbeleid⁷, het binnenstadsplan Boeskoolhart⁸, het Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025–2030⁹ en de Toekomstvisie Oldenzaal 2040¹⁰.

Oldenzaal heeft een duidelijke, compacte ruimtelijke structuur. Het bestaat uit een historisch centrum omringd door woonwijken en bedrijfwijken, met groene corridors die verbonden zijn met het omliggende landschap. De groene vingers tussen de wijken zorgen voor parkachtige omgevingen en verbinden het bebouwde gebied met Kalheupinkpark, Het Hulsbeek, landgoed Egheria en Hoge Venterink.

Op basis van de groenstructuurkaart (2017) is er 320 hectare openbaar groen en is er per woning circa 190 m² openbaar groen beschikbaar. Hier worden ook het groen op bedrijventerreinen, sportvelden, verhardingen en buitengebied meegenomen. Wanneer deze aspecten niet worden meegenomen en alleen wordt gekeken naar het groen van woonwijken, is het oppervlak 100 tot 180m² per woning. Dit is aanzienlijk boven de Nederlandse richtwaarde van 75 m² per woning. In Oldenzaal grenzen alle wijken aan een goed toegankelijke buitengebied en natuur- en recreatiegebieden. Dit zorgt ervoor dat vanuit grote delen van stad ruim voldoende groen binnen korte afstand bereikbaar is.

De gemeentelijke boomvoorraad bestaat uit ruim 15.000 geregistreerde bomen, wat neerkomt op 0,48 bomen per inwoner. Dit is gelijk aan het Nederlandse gemeentelijke gemiddelde (0,5). Deze cijfers sluiten de uitgebreide

⁵ Groenvisie Oldenzaal 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/groenvisie-oldenzaal>

⁶ Beleid Groenstructuur Oldenzaal, 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/beleidgroenstructuur>

⁷ Beleid Bomen Oldenzaal, 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/bomenbeleid-0>

⁸ Binnenstadsplan Boeskool hart. [Plan-Boeskoolhart.pdf](#)

⁹ Klimaatakkoord Oldenzaal 2025-2040, 2024

¹⁰ Toekomstvisie 2040 Oldenzaal, 2024

boompopulatie in heggen, bosresten en bosgebieden uit. Dit impliceert dat stedelijke grond in Oldenzaal in ruimtelijke termen relatief groen is en goed is voorzien van open ruimte.¹¹

Groene structuren in Oldenzaal vervullen een breed scala aan functionele rollen binnen de gebouwde omgeving. Ten eerste ondersteunen ze de oriëntatie en doorleesbaarheid van de weg. Boomrijen, hagen en beplante bermen verduidelijken namelijk de continuïteit van straten voor verschillende weggebruikers. Ze dragen aanzienlijk bij aan de belevingskwaliteit van openbare ruimtes door seizoensgebonden variatie, schaduw en beschutting te bieden. Ook beplante lanen, parken en waterkanten dragen hieraan bij.

Groene gebieden bieden essentiële recreatiemogelijkheden, met mogelijkheden voor wandelen, fietsen, spelen en informele ontspanning, en verbinden grotere parken en open ruimtes via doorlopende routes. De aantrekkelijkheid van de stad voor bewoners en bezoekers wordt hierdoor vergroot. Groene structuren versterken ook de ruimtelijke identiteit. De landschapsgeschiedenis van Oldenzaal wordt zichtbaar door karakteristieke elementen, zoals oude lanen en heggen, die verschillende fasen van stedelijke ontwikkeling weerspiegelen via hun beplantingsstijl. Daarnaast speelt groen een directe rol in het stedelijk ontwerp. Het stuurt zichtlijnen, structureert openbare ruimtes en accentueert ingangen en routes. Aan de stedelijke rand zorgen groene kenmerken voor een samenhangende landschapsovergang, waarmee de visuele en ecologische relatie tussen het bebouwde gebied en het omliggende Twentelandschap wordt versterkt. Binnen de stad vervullen groene gebieden belangrijke ecologische functies, bieden leefgebied voor flora en fauna en vormen bewegingsroutes die groene ruimtes binnen en buiten de stad verbinden. Groen heeft ook een educatieve dimensie. Kinderen leren over natuurlijke processen en groen in de stad draagt bij aan concentratie en ontspanning. Economisch draagt het bij aan de aantrekkelijkheid en waarde van woon- en bedrijfsomgevingen en ondersteunt het de toerismesector. Praktische functies zijn onder andere het bieden van ruimte voor ondergrondse infrastructuur, het faciliteren van waterretentie en infiltratie bij zware regenval, het matigen van lokale temperatuurcondities en bijdragen aan verbetering van de luchtkwaliteit door het opvangen van fijnstof.

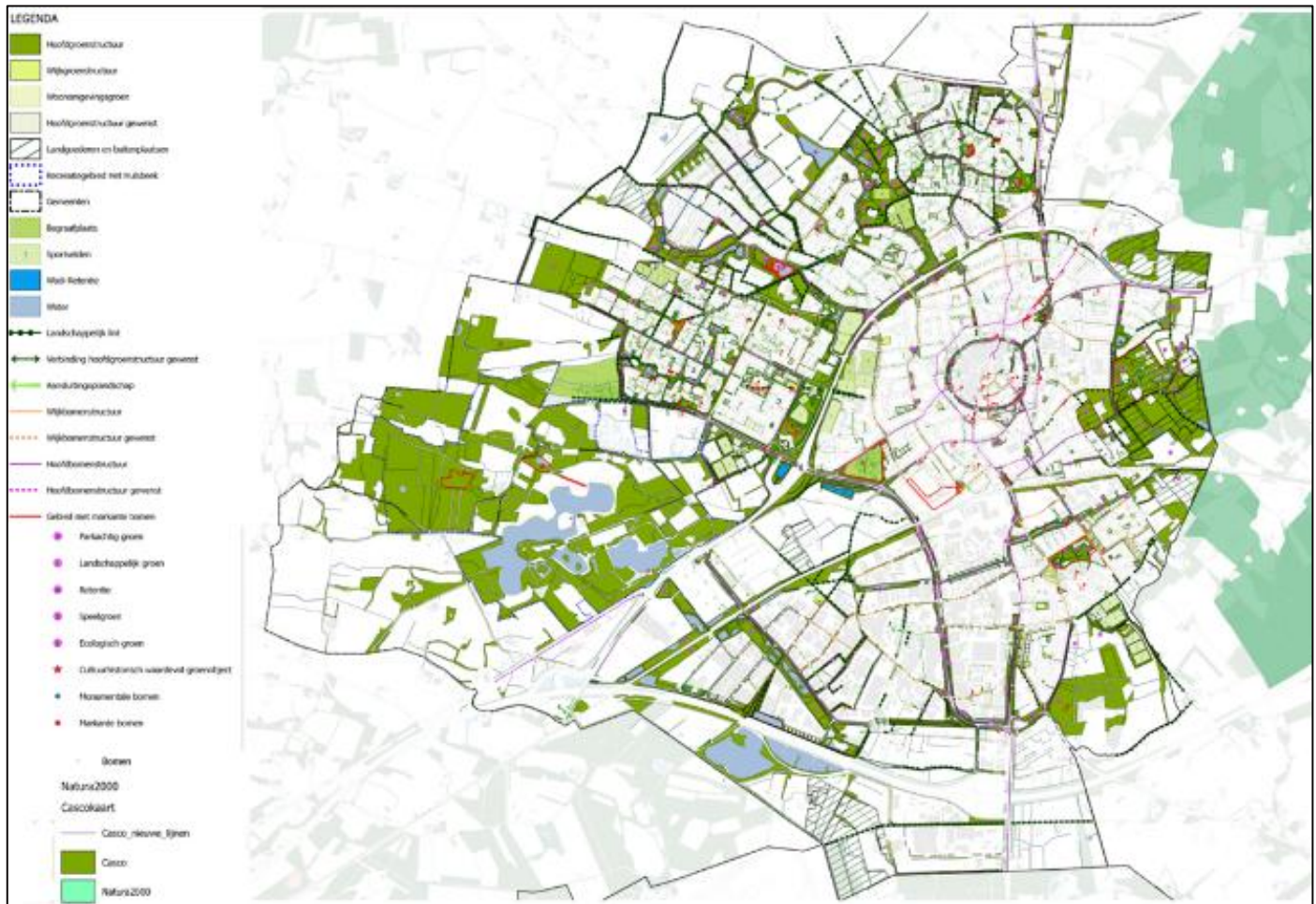
Gebieden die momenteel het duidelijkste tekort aan openbaar groen tonen zijn het centrum, delen van Zuid-Berghuizen en bedrijvenparken zoals Jufferbeek. Deze gebieden worden in de gemeentelijke groenbeleidsdocumenten beschreven als "aanzienlijk minder groen" dan andere buurten. Dit zijn daarom prioriteitszones voor het versterken van de stedelijke groene structuur¹².

De Binnenstad biedt een mix van erfgoedpleinen en groen, maar toont toch verbeteringspotentie, met pleinen zoals de Ganzenmarkt, het Plechelmusplein en de Groote Markt die ruimte bieden maar weinig groen hebben (Figuur 5-4). Ook delen van Glinde-Hooiland hebben een tekort aan openbaar groen.

Boeskoolhart identificeert een sterke vraag naar meer groen, schaduw, speelse elementen en zitplaatsen in het stadscentrum. Vergroening in binnensteden wordt steeds meer gekoppeld aan klimaatuitdagingen en warmtebeperking.

¹¹ Groenvisie Oldenzaal 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/groenvisie-oldenzaal>

¹² Groenvisie Oldenzaal, 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/groenvisie-oldenzaal>



Figuur 5-4 Groenstructuurkaart en bomenlijst (*Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent Uitgiftebeleid Openbaar Groen | Lokale wet- en regelgeving*)

De Groenvisie, het Beleid Groenstructuur en het Beleid Bomen vormen samen een robuust groen kade met twee typen stedelijk groen:

- Structureel groen: groen- en boomstructuren op hoofd- en districts niveau, parken, landgoederen, heggen en robuuste groene stroken die de groene identiteit van de stad bepalen.
- Buurtgroen (woonomgevingsgroen): kleinere groene ruimtes en bomen voor lokale voorzieningen en flexibiliteit (bijvoorbeeld gemeenschappelijke tuinen, natuurlijke speelplaatsen)^{13,14,15}

Het groene systeem van Oldenzaal is nauw verbonden met de regionale ecologische netwerken. Hoewel er geen Natura 2000-locatie binnen de stedelijke grens ligt, ligt de stad direct naast Natura 2000-gebieden in Noordoost Twente, met name in het oosten en noordoosten. Deze beschermde gebieden bestaan uit bos- en heidecomplexen die deel uitmaken van de ecologische kern van Twente.

Bovendien liggen verschillende Natuurnetwerk Nederland (NNN) zones aan de rand van Oldenzaal, vooral nabij de landgoederen en recreatielandschappen rond Het Hulsbeek en richting de Duitse grens. Ook aan de zuidzijde richting Enschede ligt een NNN-gebied. Door deze ligging functioneert stedelijk groen in Oldenzaal als overgangszone tussen bebouwde gebieden en beschermde natuurlijke systemen. De groene corridors en boomstructuren zorgen voor ecologische continuïteit, waardoor soortenbeweging tussen de stad en de beschermde landschappen mogelijk is, terwijl ze tegelijkertijd de habitats van Natura 2000 beschermen tegen stedelijke druk.

¹³ Groenvisie Oldenzaal 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/groenvisie-oldenzaal>

¹⁴ Beleid Groenstructuur Oldenzaal, 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/beleidgroenstructuur>

¹⁵ Beleid Bomen Oldenzaal, 2017. <https://www.oldenzaal.nl/file/bomenbeleid-0>

Vanaf de Toekomstvisie 2040 maken groen en duurzaamheid deel uit van de drie belangrijkste pijlers ("Groene en duurzame leefomgeving"). Oldenzaal wordt beschreven als aangenaam en groen, maar wordt ook geconfronteerd met klimaatgerelateerde risico's zoals wateroverlast, droogte en hitte.

Autonome ontwikkeling

Autonome ontwikkelingen op het gebied van stedelijk groen:

- De voortzetting van de Groenvisie en het Beleid Groenstructuur, inclusief instrumenten zoals groene scans, compensatieregels en buurtgerichte vergroeningsmaatregelen, bieden kansen om vergroening van de stedelijke omgeving volwaardig mee te wegen in ontwikkelplannen. De ruimte die hiervoor benodigd is, concurreert echter met andere ruimtevragende plannen zoals verdichting.
- De uitvoering van maatregelen van het Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025–2030¹⁶ draagt ook indirect bij aan meer groen. Hoewel de primaire focus ligt op duurzaamheid en energietransitie, stimuleert het programma geïntegreerde ruimtelijke oplossingen waarbij duurzaamheidsmaatregelen (bijv. natuurinclusief ontwerp, groene daken, lokale ecologische verbeteringen) worden gecombineerd met verbeteringen aan het openbaar groen. Wanneer deze interventies in de hele stad worden uitgevoerd, resulteren ze doorgaans in extra vegetatie, meer diverse beplanting en verbeterde ecologische verbindingen.
- Verdere uitbreiding van burgerinitiatieven en vergroening van particuliere domeinen stimuleert groene verbeteringen op particuliere percelen, schoolpleinen en institutionele terreinen. Deze initiatieven zijn mogelijk gemaakt door subsidies, gemeenschapsprojecten en participatief ontwerp. Omdat privégrond een aanzienlijk deel van het oppervlak van Oldenzaal uitmaakt, leidt een grotere acceptatie van dergelijke initiatieven tot zichtbare vergroening op buurtschaal, meer verbonden groene plekken en een hogere algehele groene kwaliteit, zelfs zonder directe gemeentelijke interventie.
- Het functioneel belang van groen voor klimaatadaptatie neemt de komende jaren toe. Toegankelijke en hoogwaardige groene ruimtes worden steeds belangrijker en de druk op biodiversiteit neemt toe. De nabijheid van Natura 2000- en NNN-landschappen versterkt de noodzaak van een coherent en doorlaatbaar groen systeem dat ecologische isolatie voorkomt en randeffecten nabij beschermde gebieden vermindert.
- Oldenzaal heeft dezelfde woning- en ruimteclaims als andere gemeenten in Twente: extra woningbouw, economische ontwikkeling en energietransitie moeten grotendeels binnen het bestaande bebouwde gebied worden ondergebracht. Zonder robuuste groene normen in de planningsprocedures kan dit leiden tot geleidelijk verlies van kleine groene plekken en restant groen, verdere betegeling van privétuinen en een grotere fragmentatie van het district en de belangrijkste groene structuren, vooral waar parkeren boven groen wordt geprefereerd.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

Voor de Omgevingsvisie ontstaan de volgende opgaven:

- Bescherm en vergroot het groene raamwerk. We bevelen aan om in de Omgevingsvisie de Groene Structuurkaart aan te nemen als een leidende ruimtelijke laag, inclusief hoofd- en districtsgroene structuren en geïdentificeerde mogelijkheden voor versterking. Dit moet het doel verankeren dat m² openbaar groen per woning niet mag afnemen en dat groen-arme wijken en het centrum voorrang krijgen voor extra groen. De aanleg van een tweede groene ring in het centrum bevelen we sterk aan.
- Maak klimaatadaptieve, biodiversiteitsrijke groene producten de norm in nieuwe ontwikkelingen. Voortbouwend op het Boombeleid en de Groene Visie zou de Omgevingsvisie voldoende groeiruimte, soortendiversiteit en meerlaagse beplanting moeten vereisen voor nieuwe projecten, en dit koppelen aan klimaataanpassing (vermindering van hittestress, -vasthouden) en biodiversiteit.
- Particuliere vergroeningsinitiatieven dienen te worden ingebed als langetermijninstrumenten, met duidelijke kwantitatieve doelstellingen voor onverharde gronden en het aantal particuliere groene interventies.
- Integreer stedelijk-groene doelstellingen in energie-, mobiliteits- en binnenstedelijk beleid om betere omstandigheden te creëren voor het vergroten van groen in die delen van Oldenzaal waar het momenteel tekortschiet, met name in het stadscentrum. Daartoe zou de Omgevingsvisie klimaatadaptieve groene maatregelen moeten koppelen aan binnenstedelijke herontwikkeling (Boeskoolhart), aan energieprojecten zoals zonne-installaties gecombineerd met groene daken en aan mobiliteitsinterventies waarbij groene corridors langs fietsroutes de stedelijke groene structuur kunnen versterken.

¹⁶ Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025-2040

5.3.2 Natuur en biodiversiteit

In Tabel 5-2 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven

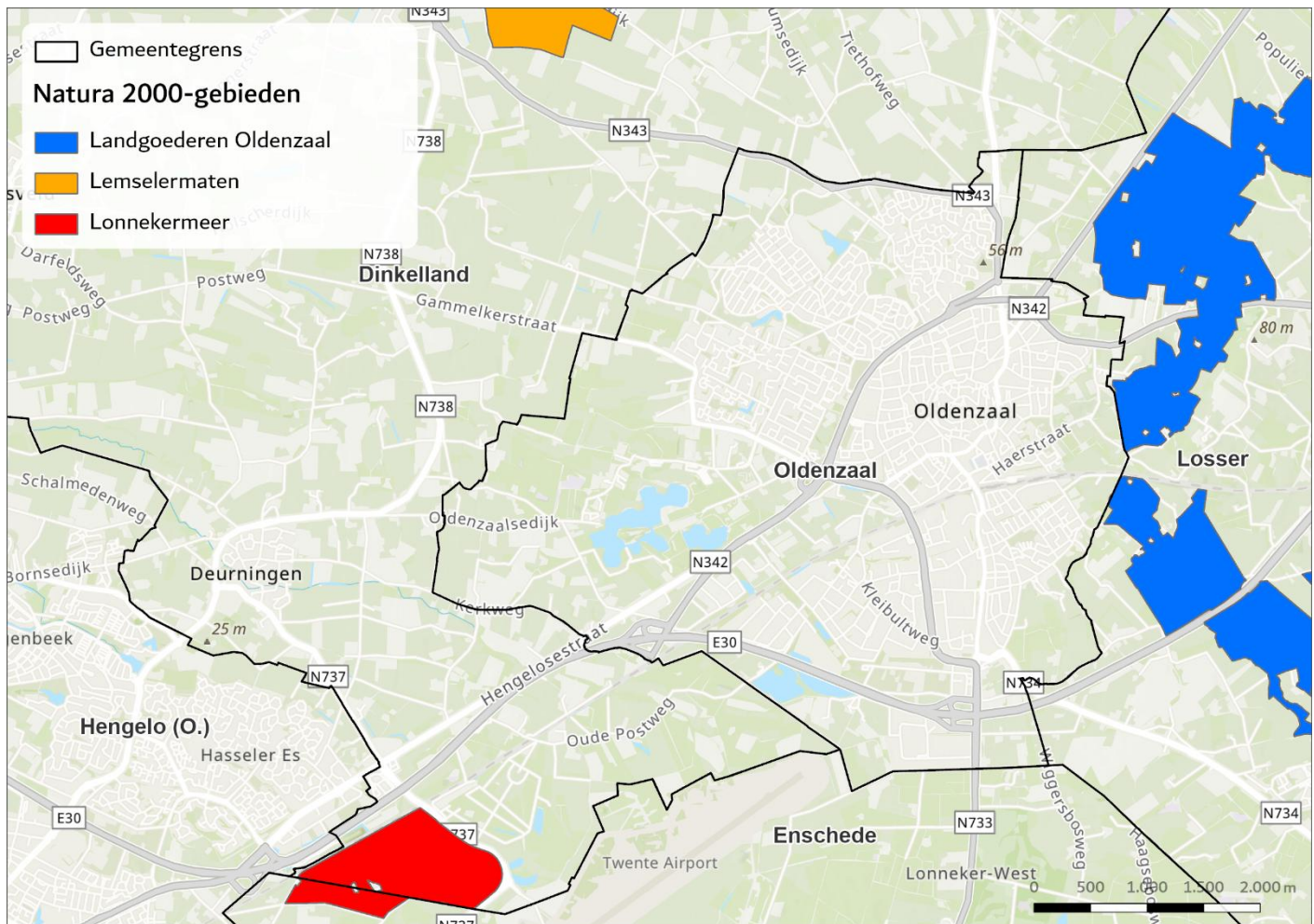
Tabel 5-2. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Natuur & biodiversiteit

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Binnen de gemeentegrenzen liggen geen Natura 2000-gebieden. Langs de oostgrens is de stuwwal onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De soortendiversiteit in Oldenzaal is relatief hoog, waarbij het stedelijk gebied en de groene vingers profiteren van de soortendiversiteit in omliggende natuurgebieden.
Autonome ontwikkeling	-	Een teveel aan stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurgebieden, toenemende recreatiedruk, verdichting en de opwarming van het klimaat zijn belangrijke stressoren voor de biodiversiteit van natuurgebieden en de algemene biodiversiteit in en om Oldenzaal. Zonder ingrijpende inspanningen zal de biodiversiteit in de komende decennia sterk achteruitgaan.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	Net als bij stedelijk groen, dragen de maatregelen voor beekherstel, groenverbindingen en vergroening van de stad en bedrijventerreinen dragen naar verwachting niet in voldoende mate bij aan het doelbereik voor biodiversiteit. Weliswaar versterkt de groen-blauwe structuur, leefomgevingskwaliteit en klimaatadaptatie, echter geeft de visie geen concrete uitwerking ten aanzien van het versterken van de biodiversiteit. Daarnaast staat het doelbereik onder druk door verdichting, parkeerhubs en andere concurrerende ruimteclaims zoals recreatie, waardoor vooral in de binnenstad de mogelijkheden voor grootschalige vergroening beperkt lijken.

Huidige situatie

De gemeente Oldenzaal ligt in een van de meest gevarieerde natuurgebieden van het oostelijke Overijssel. Op slechts enkele kilometers van het stedelijk centrum liggen drie Natura 2000-locaties: Landgoederen Oldenzaal, Lemselermaten en Lonnekermeer (Figuur 5-5). Elk van deze vertegenwoordigt een unieke combinatie van habitats. Variërend van lentebossen en natte graslanden tot oligotrofe meren en heideveldmozaïeken. Dit resulteert in een hoge biodiversiteit en sterke landschapsdifferentiatie. De nabijheid en ecologische diversiteit tussen deze beschermde gebieden maken Oldenzaal tot een van de rijkste natuurclusters van Twente.

De aanwezigheid van deze drie Natura 2000-gebieden wordt aangevuld door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) Figuur 5-6, die het ecologische verbindingsweefsel vormt tussen de morenebossen, beekvalleien en omliggende landbouwlandschappen. Samen vormen deze systemen een samenhangend ecologisch netwerk dat biodiversiteitspatronen in en rond Oldenzaal vormgeeft.



Figuur 5-5 Natura 2000-gebieden in de omgeving van Oldenzaal. Bron: Atlas Leefomgeving

Landgoederen Oldenzaal ligt tussen Oldenzaal, Losser en De Lutte op de zijmorene en beslaat 578 hectare. Het landschap wordt gekenmerkt door hoogteverschillen, heggen, rechtopstaande solitaire bomen, uitgestrekte boscomplexen, vochtige en sobere graslanden en heidevelden. Bostypen zijn onder andere eiken–berkenbos, beuk–eikenbos, eiken–haagbeukbos en els–vogel kersenbos, aangevuld met doornstruiken en resten van droge rivierduingraslanden. De landgoederen in het gebied bestaan uit afwisselend naald- en loofbossen, heggen, weiden en velden, met grote stukken oud beuken- en eikenbos.¹⁷

Lemselermaten, gelegen ten westen van Oldenzaal aan de flanken van de morene, beslaat ongeveer 55 hectare en vormt een gradiëntrijk beekvalleilandschap gevormd door de Weerselerbeek en Dollandbeek. Het gebied bevat een divers scala aan leefgebieden, waaronder kalkmoerasvegetaties, blauwgraslanden, natte heiden, hoogveen-, elzenbroek- en beekbegeleidende bossen en hooiweiden. De vegetatie is sterk afhankelijk van basenrijksgrondwater dat in laaggelegen depressies ontspringt, waardoor de locatie bijzonder waardevol is voor plantengemeenschappen die samenhangen met voedingsarme maar mineraalrijke natte omstandigheden.

Gezien de kleine omvang is de ecologische diversiteit per hectare uitzonderlijk hoog. De natuurlijke waarden van het gebied omvatten kalkhoudende moerasvegetatie, zeldzame zeggesoorten en structureel gevarieerde veengebieden en natte heidevelden. Herstelinspanningen richten zich op het vergroten van de veerkracht tegen externe druk door het verbeteren van leefomstandigheden voor grondwaterafhankelijke gemeenschappen.¹⁸

¹⁷ Natura2000.nl – Landgoederen Oldenzaal. [Landgoederen Oldenzaal | natura 2000](#)

¹⁸ Natura2000.nl – Lemselermaten. [Lemselermaten | natura 2000](#)

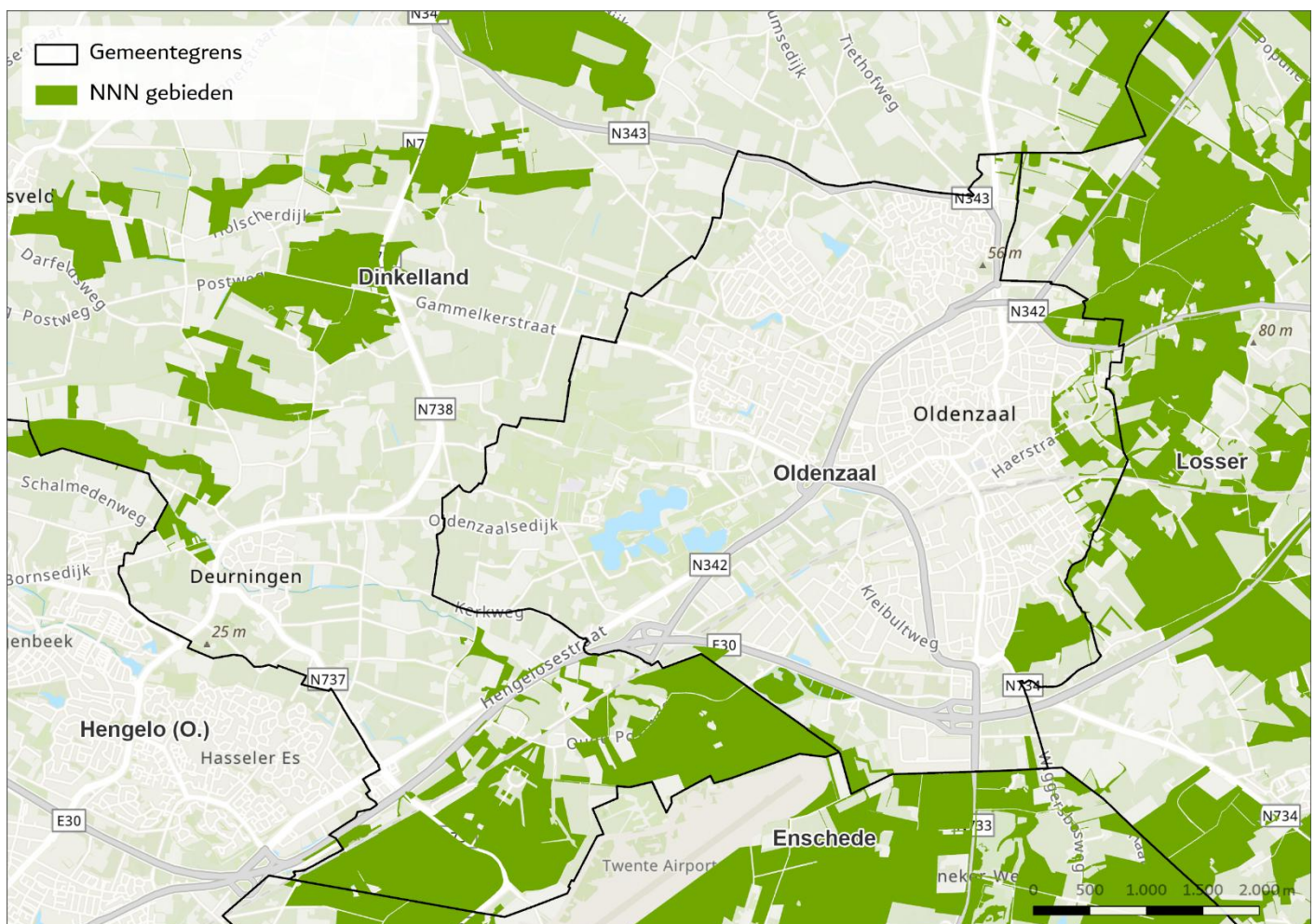
Lonnekermeer is een 105 hectare groot Natura 2000-terrein, gelegen tussen Oldenzaal, Hengelo en Enschede. Het bestaat uit twee uitgegraven oligotrofe tot mesotrofe meren, het Klein- en Groot-Lonnekermeer. Deze meren zijn omgeven door heidevelden, vochtige graslanden en bos. De meren herbergen zeldzame pioniersvegetatie en staan al lange tijd bekend als belangrijke watervogelhabitats. Hydrologisch herstel is essentieel geweest voor het behoud van de ecologische functies van het terrein, waaronder het verhogen van het grondwaterpeil, het aanpassen van drainagegreppels en het vertragen van waterafvoer om uitdroging van belangrijke habitats te voorkomen.¹⁹

Analyses van RIVM en PBL tonen aan dat stikstofafzetting in veel Nederlandse Natura 2000-gebieden – waaronder bos- en heidehabitats – nog steeds de kritieke belasting overschrijdt; de natuur blijkt vaak gevoeliger voor stikstof dan gedacht, waardoor de herstelmaat groter wordt. Voor Landgoederen Oldenzaal betekent dit:

- Risico op eutrofiëring en verzuring van bodems.
- Veranderingen in soortensamenstelling in bossen en graslanden.
- Achteruitgang van stikstofgevoelige habitattypen en -soorten.

In het omliggende landbouwlandschap hebben intensivering en schaalvergroting bijgedragen aan afname van landbouwvogels, bestuivers en veldrandflora, zoals vastgesteld in het Natuurbeheerplan Overijssel.

Recreatiedruk in aantrekkelijke natuurgebieden nabij steden zoals Hulsbeek en Roderveld kan lokaal fauna verstoren en vegetatieschade veroorzaken, maar vergroot ook de publieke steun en bewustwording van de natuur.^{20,21}



Figuur 5-6 Natuurnetwerk Nederland in en rondom de gemeente Oldenzaal. Bron: Atlas Leefomgeving

¹⁹ Natura2000.nl – Lonnekermeer. [Lonnekermeer | natura 2000](#)

²⁰ RIVM - Monitor stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden 2023. Monitoring van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. [Monitor stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden 2023 Monitoring van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering](#)

²¹ CLO - Stikstofdepositie, 1990-2024. [Stikstofdepositie, 1990-2024 | Compendium voor de Leefomgeving](#)

De bredere ecologische structuur rond Oldenzaal wordt versterkt door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (Figuur 5-6) die kernnatuureservaten met elkaar en met het omliggende landschap verbindt. In Overijssel streeft het NNN-beleid ernaar de biodiversiteit te verbeteren en de habitatkwaliteit te verbeteren door gericht ecologisch beheer. Nationale kaarten tonen aan dat de regio Oldenzaal grote, onderling verbonden natuurzones bevat die zowel gevestigde als geplande ecologische eenheden vertegenwoordigen.

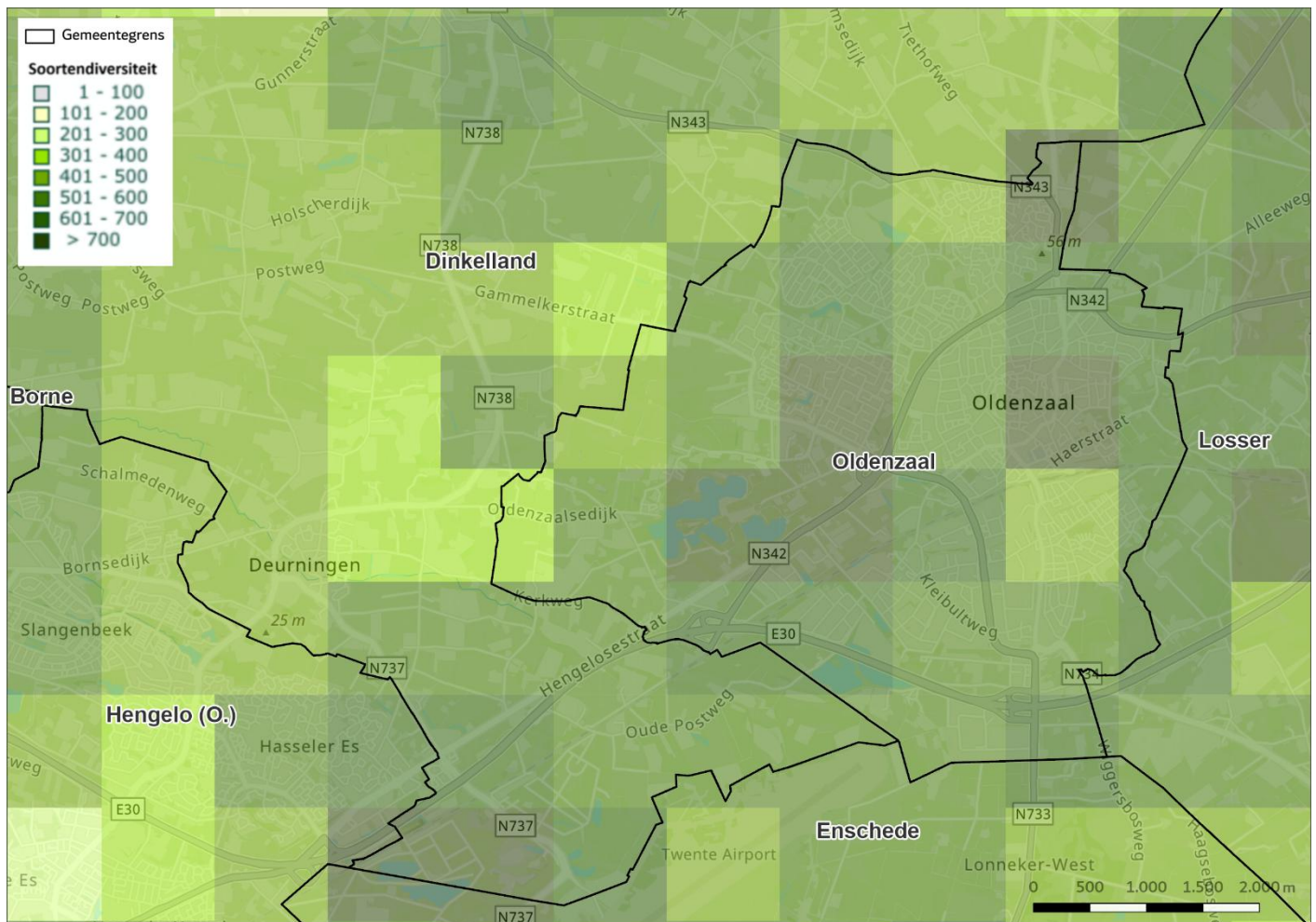
Binnen de gemeente en haar directe omgeving functioneren verschillende grote natuurlijke complexen als met NNN verbonden landschapseenheden. Deze omvatten de landgoederen Eggheria en Hakenberg ten noorden van Oldenzaal, en de bosgebieden Boerskotten en Hoge Venterink in het westen en zuiden, die allemaal deel uitmaken van het bosrijke morenelandschap. De Boerskotten loofbossen worden in het bijzonder genoemd als belangrijke natuurerfgoedlocaties in Twente.

De ecologische samenhang in de regio wordt versterkt door overgangszones tussen landbouw en kernnatuur, die gradiënthabitats bieden en gevoelige gebieden bufferen tegen externe druk. Deze zones bevorderen soortenbeweging, verminderen ecologische fragmentatie en creëren een veerkrachtiger landschapsstructuur.²² Binnen het bebouwde gebied wordt biodiversiteit gevormd door een combinatie van het openbaar-groene beheer van de gemeente en de bijdragen via privétuinen en tuinen. Biodiversiteit wordt niet behandeld als een bijproduct van groen beheer, maar expliciet geformuleerd als doel in zowel de gemeentelijke Groene Visie als het Beleidskader Groenstructuur, waarin wordt vastgelegd hoe ecologische waarden moeten worden ingebed in het ontwerp, onderhoud en vernieuwen van het stedelijk groene raamwerk.

De Soortendiversiteit kaart (Figuur 5-7) toont aan dat de biodiversiteit in Oldenzaal sterk varieert tussen de dichte stedelijke kern en de groenere randzones. De hoogste soortenrijkdom bevindt zich langs de noordelijke, noordwestelijke en westelijke flanken van de gemeente, waar wijken zoals De Thij, Scholtenhoek en de gebieden grenzend aan Het Hulsbeek de rijkste ecologische omstandigheden aantonen. Deze delen van de stad profiteren van hun directe nabijheid tot bosranden, heggen, natte valleisystemen en open landschapsstructuren, die samen zorgen voor een diverser en doorlopend habitatnetwerk.

Daarentegen tonen de binnenstedelijke districten de laagste rijkdomswaarden op de kaart. De centrale wijken in en rond de Binnenstad, samen met de dichter bebouwde gebieden van Zuid-Berghuizen, Het Inslag en de zuidelijke woonzones, vallen binnen de lichtere rastercellen die overeenkomen met een lage tot matige biodiversiteit. Deze wijken bevatten minder grote groene ruimtes en minder structurele vegetatie, wat resulteert in een verminderd ecologisch potentieel.

²² Provincie Overijssel – Werken aan het Natuurnetwerk Nederland in Overijssel



Figuur 5-7 Soortendiversiteit in Oldenzaal (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Gebieden zoals Roderveld (ca. 90 ha, gemengd bos en natte heide) en Het Hulsbeek (ca. 230 ha, met bos en heide) vullen deze ecologische omgeving net buiten het stedelijke gebied van Oldenzaal aan.

De ecologische werking van deze habitats is nauw verbonden met het water en bodemsysteem. De Watervisie 2050²³ wijst erop dat het technisch aanpassingsvermogen van het watersysteem haar grenzen heeft bereikt en dat duurzame ontwikkeling gebaseerd moet zijn op de eigenschappen van water en bodem. Dit principe wordt verder uitgewerkt in de Uitgangspuntennota Water en Bodem, die vijf leidende principes formuleert:

- Het belang van het water-bodemsysteem voor ruimtelijke ontwikkeling benadrukken;
- Vermijd het verschuiven van lasten in tijd, ruimte of van private naar publieke actoren (afwenteling voorkomen);
- Behandel te veel en te weinig water als twee kanten van dezelfde klimaatmunt, op zoek naar een nieuw evenwicht tussen vasthouden, opslag en afvoer.
- Pas een standstill-aanpak toe met betrekking tot de kwetsbaarheid van het watersysteem (geen verergering van de kwetsbaarheid van het watersysteem);
- Gebruik de invloed en kennis van Vechtstromen proactief zodat ontwikkelingen van anderen zo klimaatbestendig mogelijk worden²⁴.

De Natuurbeheerplan – beheertypen kaart²⁵ (Figuur 5-8) onthult dat Oldenzaal is ingebed in een landschap met een opmerkelijk diverse mix van terrestrische en moerashabitattypen. Langs de westelijke en noordwestelijke randen van de gemeente wijzen grote aaneengesloten zones van vochtige graslanden, rivier- en beekbeekbekerbossen (N14.01), vochtige en productieweiden (N12.02) en dynamische moerasmozaïeken (N05.04) de ecologische rijkdom van de beekdalen en landgoedlandschappen rond Het Hulsbeek en Boerskotten aan.

²³ Vechtstromen – Watervisie 2050

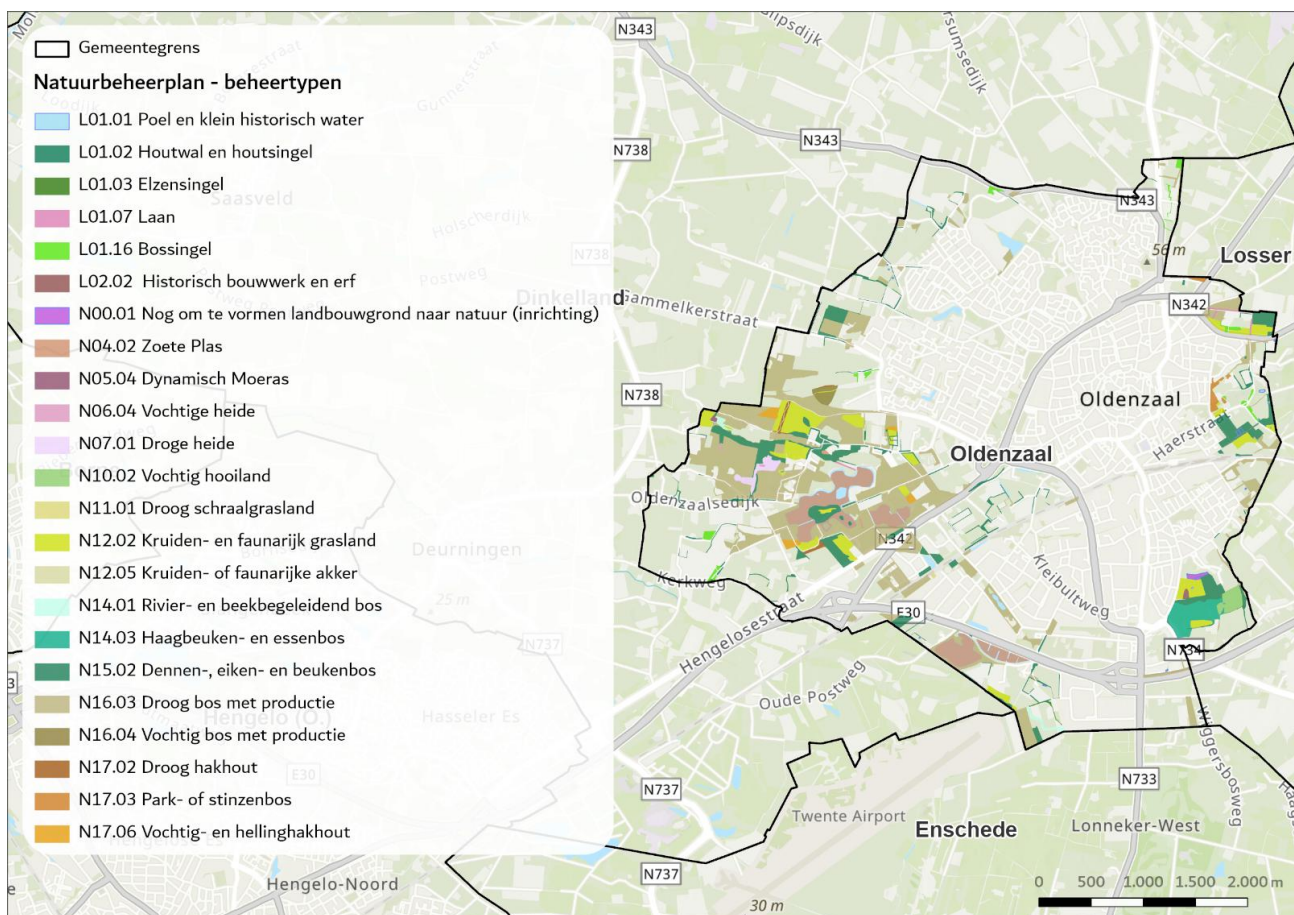
²⁴ Vechtstromen – Uitgangspuntennota Water en Bodem

²⁵ <https://geo.overijssel.nl/viewer/app/master/v1>

Deze gebieden vormen het sterkste ecologische kader van Oldenzaal, waar soortenrijke vegetatietypen grenzen aan beboste morenehellingen en door grondwater gevoede wetlandsystemen. Kleinere stukjes heide (N07), droge en vochtige graslanden, heggenstructuren en gemengd bos (N15-serie) zijn verspreid te zien langs de noordelijke en oostelijke grenzen, wat het overgangskarakter van de morene weerspiegelt waar bos, landbouwgrond en landgoedgroen samenkomen.

Binnen de gemeentegrens zelf toont de kaart een fijnkorrelig patroon van natuurtypen die in de stedelijke structuur zijn ingebed: geïsoleerde parkbosgebieden (N17.06), vochtige tot matig productieve graslanden (N12-serie) en lineaire elementen zoals elzensingels (L01.03) geven aan waar de groene structuur van Oldenzaal (Groenstructuur) ecologische opstapjes biedt. De oostelijke en zuidoostelijke wijken bevatten minder en meer gefragmenteerde natuurtypes, wat het contrast benadrukt tussen het bebouwde stedelijke centrum en de uitgestrekte natuurcomplexen aan de randen van de gemeente.

De ecologische kracht van Oldenzaal is gelegen in het landschap rondom de stad. Hier verzamelen diverse habitattypen zich op relatief korte afstanden. Ook bepalen ecologische omstandigheden van Natura 2000-gebieden en NNN-zones hier de milieukeurmerken van de gemeente. Het binnenstedelijke gebied speelt een ondersteunende maar bescheidenere rol, met verspreide groene elementen in plaats van grote, samenhangende habitatunits. De kaart benadrukt daarom zowel de ecologische waarde die aan de rand van Oldenzaal geconcentreerd is als het belang van het versterken van groen-blauwverbindingen binnen het bebouwde gebied om de kloven tussen deze hoogwaardige landschappen te overbruggen.



Figuur 5-8 Natuurbeheerplan Overijssel 2025, beheertypen (Natuurbeheerplan Overijssel 2025 Beheertypenkaart - Overzicht)

Het toeristische profiel voor Noordoost-Twente geeft aan dat natuur en landschap essentiële onderdelen vormen van het regionale toeristische aanbod, waarbij het karakteristieke coulisselandschap en nabijgelegen natuurgebieden zoals het Lutterzand belangrijke attracties zijn. Toerisme is een structureel belangrijke sector in de subregio, met een aanzienlijk aantal ondernemingen en een gestage stroom van overnachtingen en bezoekersuitgaven. Het recreatieve gebruik van deze landschappen is voornamelijk gericht op rustige buitenactiviteiten, zoals wandelen en fietsen.

Voor Oldenzaal betekent dit dat natuurgebieden direct naast de stad, met name Het Hulsbeek en de wijkzone, een aanzienlijke recreatieve druk uitoefenen²⁶.

Autonome ontwikkeling

- De provincie Overijssel is van plan om restauratiemaatregelen verder uit te voeren in en rond Landgoederen Oldenzaal onder het Natura 2000-beheerplan en het Natuurbeheerplan Overijssel. Deze maatregelen omvatten hydrologische restauratie, nutriëntenreductie en habitatdiversificatie. Als deze maatregelen volledig worden uitgevoerd, kunnen ze de habitatkwaliteit stabiliseren of verbeteren en daarmee de biodiversiteit.
- Ondanks beleid toont nationale monitoring aan dat de stikstofdepositie nog steeds te hoog is voor veel habitats en dat de natuur gevoeliger is dan eerder werd gedacht. Hierdoor is de restauratie uitdaging groter. In combinatie met klimaatverandering (droogte, hitte, meer extremen) vergroot dit het risico op verdere achteruitgang van stikstofgevoelige en vochtafhankelijke habitats, verhoogde druk op bos- en stroomvalleisystemen en hogere beheer- en herstelkosten.
- Autonome gemeentelijke programma's voor een klimaatactieve stad en voor verbetering van biodiversiteit in openbare ruimte zullen de komende jaren worden voortgezet, ondersteund door het klimaatakkoord en de Toekomstvisie 2040. Als de participatie van bewoners hoog blijft en financiële instrumenten (subsidies, compensatiefondsen) beschikbaar blijven, kan stedelijke biodiversiteit aanzienlijk verbeteren. Zo niet, dan kunnen voortdurende verharding en verdichting domineren, wat de kwaliteit en connectiviteit van stedelijke habitats vermindert.
- Natuurgericht toerisme in het buitengebied groeit, met risico's op overmatig gebruik door een toename van de recreatiedruk, tenzij kwaliteitsgericht beheer en verspreiding in tijd/ruimte worden toegepast.
- Water-/bodemsturing zal een centralere rol spelen bij het beschermen en herstellen van de natuur, maar vereist consistente toepassing bij alle ruimtelijke beslissingen.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We komen uit op de volgende opgaven voor de Omgevingsvisie voor Oldenzaal:

- Op basis van de Omgevingsvisie dienen expliciet natuur- en restauratiedoelstellingen voor Landgoederen Oldenzaal en omliggende NNN-corridors opgesteld te kunnen worden, om ervoor te zorgen dat ruimtelijke ontwikkelingen niet botsen met deze taken. Dit omvat het behouden van hydrologisch belangrijke gebieden en het voorkomen van nieuwe stikstof intensieve functies nabij gevoelige habitats.
- De Omgevingsvisie zou de water-bodemprincipes van Vechtstromen moeten overnemen als bindende kaders voor ontwikkeling.
- De groei van toerisme is alleen acceptabel waar de draagkracht van de natuur dat toelaat. De visie moet duidelijke richtlijnen geven voor toerisme. Bijvoorbeeld met duidelijke bestemmingsplannen (rustige zones versus recreatiezones), bezoekersbeheer en alternatieven om de druk op gevoelige gebieden te verlichten. Uiteraard kan de Omgevingsvisie dit uitsluitend doen voor gronden die binnen de gemeentegrenzen liggen.
- Bestaande initiatieven (biodiversiteitsvriendelijk beheer, ontharding, klimaatactieve stad) moeten worden opgewaardeerd tot een coherente biodiversiteitsstrategie. Hiervoor kunnen meetbare doelstellingen voor worden opgesteld in het omgevingsplan.

²⁶ Toerisme in Noordoost Twente, 2022

5.4 Bodem, water en klimaatadaptatie

5.4.1 Bodemkwaliteit

In Tabel 5-3 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-3. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Bodemkwaliteit

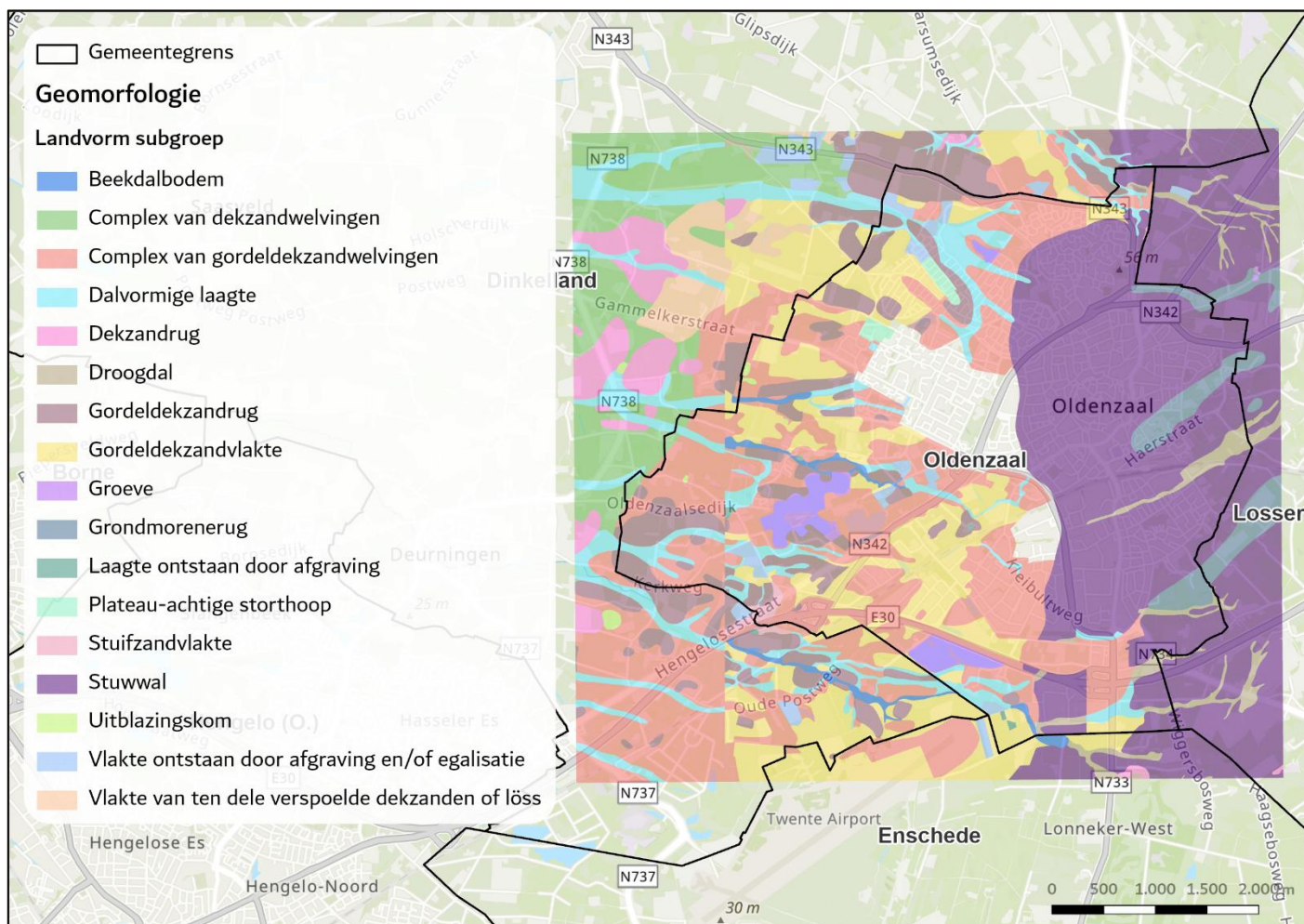
Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Het bebouwde gebied van Oldenzaal kent een erfenis van bodem- en grondwaterverontreinigingen. Met name de grond onder bedrijventerreinen met een industrieel verleden kan verontreinigd zijn. Verontreinigingslocaties zijn bij de Omgevingsdienst Twente goed in beeld, waardoor geen sprake is van humane risico's. Opkomende stoffen zoals PFAS waarover nog minder bekend is, vormen wel mogelijk een risico voor de volksgezondheid.
Autonome ontwikkeling	+	Het is niet aannemelijk dat nieuwe bodem- of grondwaterverontreinigingen zullen ontstaan. Bij grondroerende werkzaamheden worden in de loop der tijd aanwezige verontreinigingen gesaneerd, waardoor de chemische bodemkwaliteit in de gemeente geleidelijk verbetert.
Plansituatie Omgevingsvisie	Niet beoordeeld, de omgevingsvisie gaat niet nader in op dit thema	

Huidige situatie

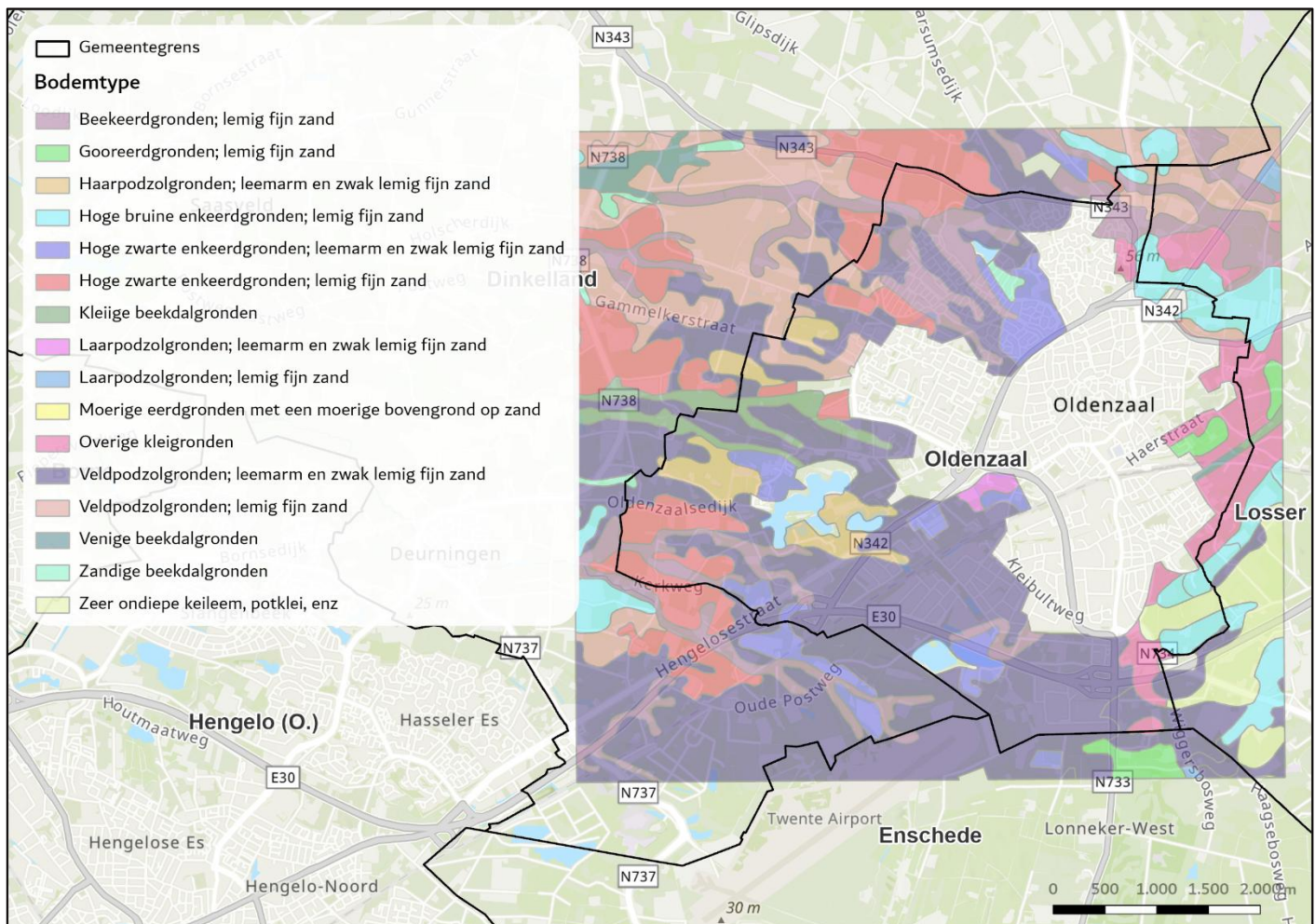
Oldenzaal ligt op de flank van de Oldenzaal stuwwal, die ontstond tijdens de laatste ijstijd²⁷. De gemeente wordt gekenmerkt door aanzienlijke hoogteverschillen van ongeveer 40 meter tussen het hoogste en laagste punt in het landschap. Door de geomorfologische geschiedenis van het gebied zijn de bodems in en rond Oldenzaal overwegend zanderige bodems met lokaal afgewisseld fijnkorrelig slib (zie Figuur 5-9 en Figuur 5-10).

De bodem van de stuwwal heeft een complexe opbouw met opgestuwde lagen zand en grind. Er zijn ook klei- en keilemlagen die nauwelijks water doorlaten, en bronnen en vennetjes hoog op de stuwwal en op de flanken ervan gecreëerd hebben. Afhankelijk van de bodemopbouw zijn deze het gehele jaar watervoerend. In het zuidwestelijke deel van het gemeentelijke grondgebied is een dekzandlandschap aanwezig met dikke eerdgronden op de essen en podzolgronden elders.

²⁷ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Visie bodem en ondergrond in Oldenzaal (door gemeente aangeleverd)



Figuur 5-9 Geomorfologische subgroepen in en rondom Oldenzaal. Bron: [Ondergrondmodellen | BROloket](#). Alleen de data rondom Oldenzaal zijn gevisualiseerd om het aantal klassen in de legenda overzichtelijk te houden



Figuur 5-10 Bodemtypen in en rondom Oldenzaal. Bron: [Ondergrondmodellen | BROloket](#). Alleen de data rondom Oldenzaal zijn gevisualiseerd om het aantal klassen in de legenda overzichtelijk te houden

Chemische bodemkwaliteit en verontreiniging

De algemene bodemkwaliteit in Oldenzaal is goed, maar het bebouwde gebied van Oldenzaal kent een erfenis van bodem- en grondwaterverontreiniging.²⁸ Locaties met grond- en grondwaterverontreiniging zijn goed in kaart gebracht en moeten altijd worden meegenomen bij graaf- en boorwerkzaamheden. Saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd waar nodig, maar de resterende verontreiniging vereist zorgvuldig beheer, vooral bij stedelijke herontwikkeling. Dit geldt vooral voor mobiele VOC/VOCi die mogelijk grondwater kunnen beïnvloeden dat als drinkwater wordt gebruikt (bijvoorbeeld in het Weerselo-innamegebied). Deze verontreinigingen komen uit historische bronnen en migreren langzaam door de ondergrondse grond, wat voortdurende risico's vormt voor de kwaliteit van het regionale drinkwater.

Voorbeelden van bodemverontreiniging in Oldenzaal die in openbare bronnen zijn gemeld, zijn:

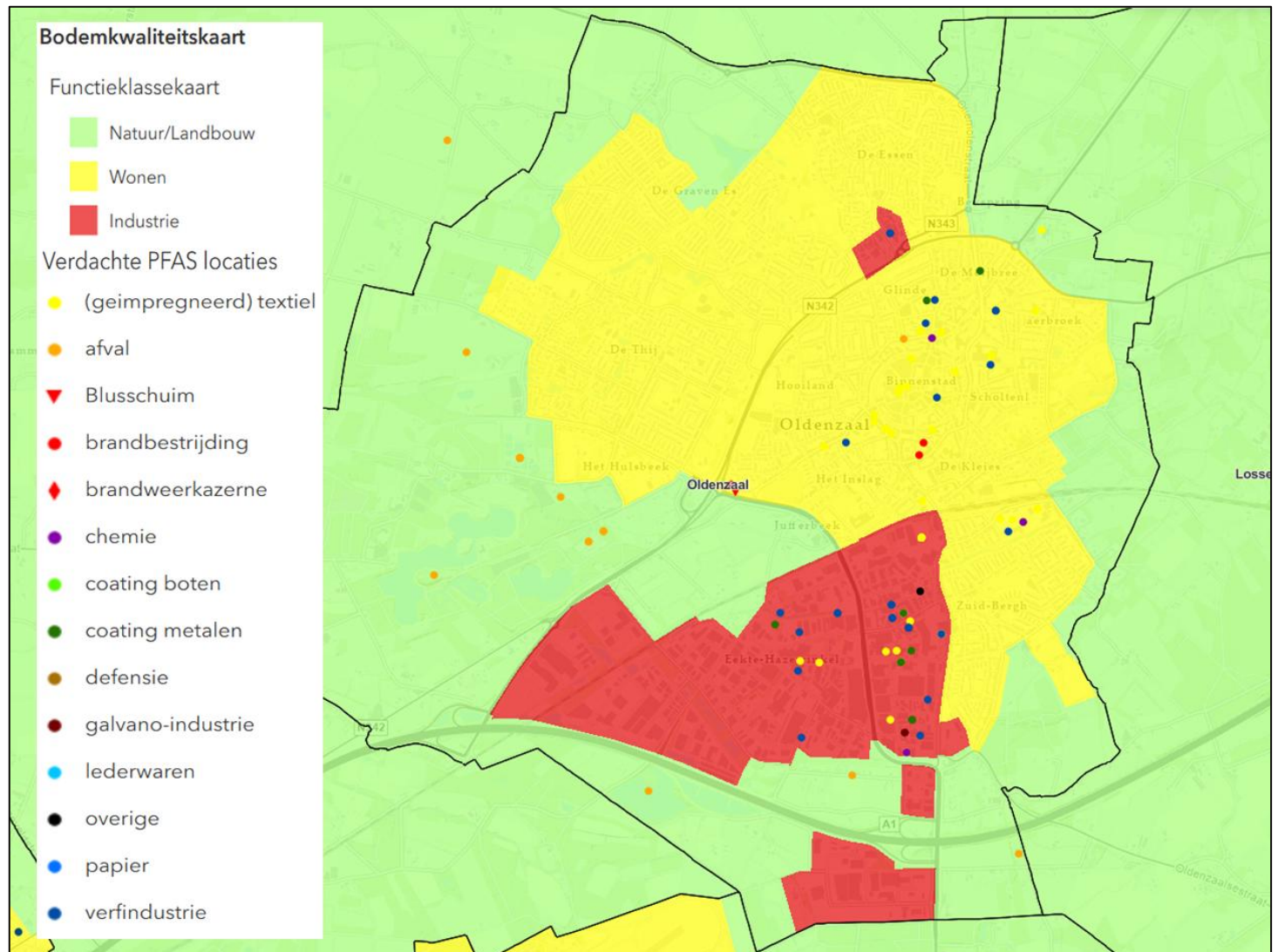
- Camping Jambor, waar bodemverontreiniging heeft geleid tot voorzorgsmaatregelen. De verontreiniging op deze locatie is beoordeeld als zijnde ongewenst, maar niet kritisch.
- De voormalige Tijdhof-locatie, waar verontreinigd land gerelateerd aan industrieel gebruik was, werd opgegraven en gesaneerd in combinatie met sloop en verplaatsing van activiteiten, wat resulteerde in een schone bodemsituatie daarna.

Oldenzaal neemt deel aan de regionale samenwerking 'Onder Twente'²⁹. Binnen dit kader hebben de gemeenten van Twente en de Omgevingsdienst een regionale bodemkwaliteitskaart ontwikkeld, samen met een regionaal beleidsmemorandum over bodembeheer en een specifieke PFAS-kaart voor bodemkwaliteit (zie Figuur 5-11). In de roodgekleurde gebieden in Figuur 5-11 is het risico op bodemvervuiling het grootst, omdat deze gebieden historisch gezien mogelijk bodemvervuilende industrieën hebben gehuisvest.

²⁸ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Visie bodem en ondergrond Oldenzaal

²⁹ Website [Onder Twente: regionale samenwerking ondergrond](#)

Opkomende verontreinigingen zoals PFAS vereisen toenemende aandacht. In Oldenzaal bevinden locaties met risico op PFAS in de bodem zich voornamelijk in het centrum en bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel.



Figuur 5-11 Bodemkwaliteitskaart op basis van [Bodemkwaliteit Regio Twente](#)

Autonome ontwikkeling

De visie van de Oldenzaal op grond en ondergronds, 2023³⁰ en de beschrijving van het Proces in Bijlage 3 voor opdrachten en ontwikkelingen³¹ biedt de volgende initiatieven en knelpunten die interacteren met de bodem en de ondergrondse grond:

Beleidsontwikkeling, opkomende verontreinigingen en circulair bodemgebruik

De erfenis van historische verontreiniging zal in de komende decennia relevant blijven. Volgens de Omgevingswet moet Oldenzaal historische verontreiniging blijven beheren en, waar nodig, saneren, en tegelijkertijd nieuwe verontreiniging voorkomen. Autonome ontwikkelingen omvatten:

- De uitvoering van de EU-bodemgezondheidswet (eenmaal aangenomen) zal de nadruk leggen op bodemmonitoring, minimale drempels voor bodemgezondheid en herstelverplichtingen. Europese en nationale normen worden aangescherpt voor gevaarlijke stoffen, zoals PFAS en andere opkomende verontreinigingen. Dit kan bodembeweging, hergebruikopties en acceptatiecriteria beperken, tenzij regionaal beleid (bijv. Twente bodemkwaliteitskaart PFAS) regelmatig wordt bijgewerkt.

³⁰ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Visie bodem en ondergrond Oldenzaal

³¹ Gemeente Oldenzaal (maart 2023). Bijlage 3 van de Visie bodem en ondergrond Oldenzaal: Procesbeschrijving bij opgaven en ontwikkelingen

- Nationale en provinciale beleidstrends richting "water- en bodemleiding" zullen steeds meer vereisen dat bodemfuncties en -beperkingen vroegtijdig worden meegenomen in ruimtelijke beslissingen
- Het toenemende belang van een circulaire economie en circulaire bouw, die het hergebruik van bodem en secundaire grondstoffen stimuleren. Dit vereist zorgvuldige kwaliteitscontrole en tracering.
- De voortdurende ontwikkeling van regionale datasystemen (Basisregistratie Ondergrond, GISviewer Onder Twente, klimaatatlassen) zal het makkelijker maken om bodeminformatie in de planning te integreren.

Klimaatverandering zal zowel droogte als extreme regenval verergeren. Voor Oldenzaal betekent dit vaker en langere droge periodes, verder lagere grondwaterstanden op de hoge zanderige gronden, toenemende druk op landbouwbodems, natuur (inclusief Natura 2000-gebieden) en stedelijk groen, en mogelijk leiden tot meer bewoning van gebouwen waar samendrukbare lagen voorkomen. Daarnaast verhogen heviger buien het risico op oppervlaktewateroverstromingen en grondwatergerelateerde wateroverlast, vooral langs de moreneflanken en boven de keileem-lagen. Dit zal de druk op de drainagesystemen verhogen en meer opslag in bodem en landschap vereisen. Deze hydrologische verschuivingen zullen blijvende effecten hebben op de landbouw, natuurgebieden, landgoederen, grondwaterafhankelijke ecosystemen en de veerkracht van de gebouwde omgeving.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

Op basis van de referentiesituatie en autonome ontwikkelingen zijn de belangrijkste taken voor de Omgevingsvisie Oldenzaal als volgt:

- Blijf historische verontreinigingen op risico- en gebiedsbasis beheren. Gebruik hiervoor de beschikbare gemeentelijke informatiesystemen. Oldenzaal biedt al openbare bodeminformatiediensten die vroege besluitvorming kunnen ondersteunen. Het integreren van deze middelen in planningsprocedures zorgt ervoor dat bodemkwaliteit, verontreinigingsrisico's en grondwatercondities vanaf het begin beslissingen sturen.
- Ondersteun circulair bodemgebruik door het opstellen van beleid met uitgangspunten voor het toepassen van vervuilde grond. Licht vervuilde grond zou bijvoorbeeld onder strikte omstandigheden (gesloten bodembalans, functionele toepassing, naleving van Besluit bodemkwaliteit) veilig als secundair bouw materiaal worden gebruikt, waardoor de primaire winning wordt verminderd.

5.4.2 Waterkwaliteit

In Tabel 5-4 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-4. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Waterkwaliteit

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	-	In de gemeente liggen geen KRW-wateren. De waterkwaliteit van oppervlaktewateren in Oldenzaal scoort afhankelijk van de invalshoek (ecologisch of chemisch) ontoereikend tot zeer slecht. In Oldenzaal wordt geen drinkwater gewonnen, wel ligt er in de Graven Es en het buitengebied richting Weerselo een grondwaterintrekkingsgebied dat verbonden is met een waterwingebied.
Autonome ontwikkeling	--	Het gebruik van pesticiden, Zeer Zorgwekkend Stoffen als PFAS en door de opwarming van het klimaat veroorzaakte verdroging verhogen de druk op de kwaliteit van het oppervlaktewater in Oldenzaal. Zonder ingrijpende maatregelen is een verdere verslechtering te verwachten.

Plansituatie Omgevingsvisie

Huidige situatie

De waterkwaliteitssituatie in Oldenzaal wordt bepaald door de interactie tussen de geomorfologie, hydrologische ligging binnen Twente en de voortdurende menselijke activiteiten. De lokale waterkwaliteit in Oldenzaal wordt beïnvloed door de hydrologische omstandigheden stroomopwaarts in Twente. Oldenzaal ligt binnen het beheergebied van Waterschap Vechtstromen en wordt gekenmerkt door een netwerk van kleine regionale waterlopen en stedelijke oppervlaktewateren zoals vijvers, sloten en slingers. Taken voor de gemeente in het beheer van watersystemen liggen

op het terrein van hemelwater en grondwater. Ook de zorg voor de riolering en afvoer van afvalwater en overtollig regenwater via de riolering behoort tot het takenpakket van de gemeente³².

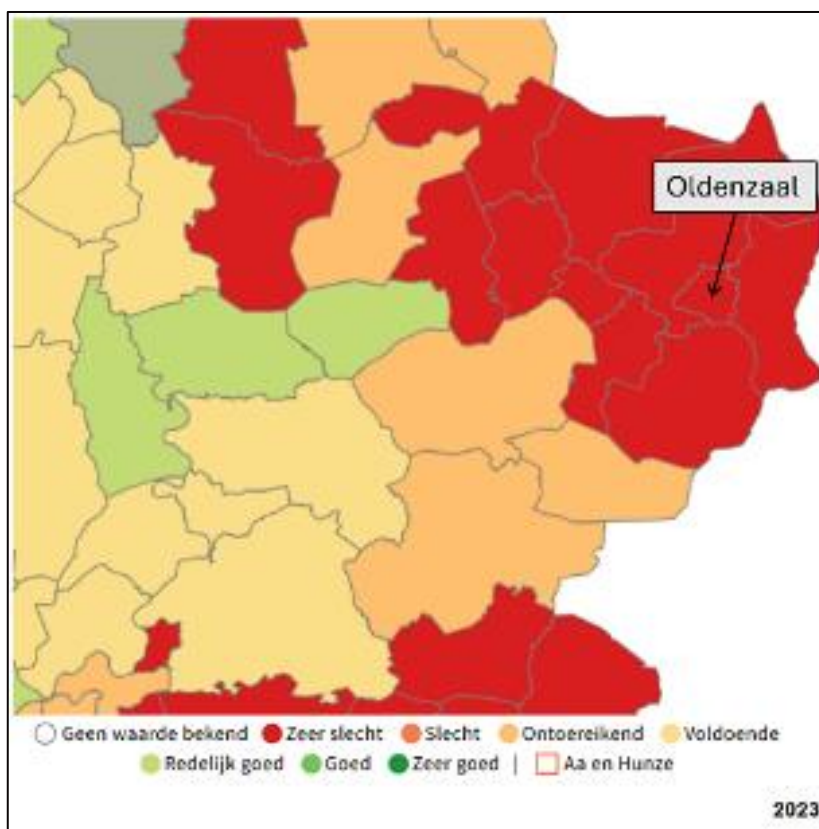
KRW-waterkwaliteit

Oldenzaal zelf bevat oppervlaktewater dat is aangeduid als een Kaderrichtlijn Water (KRW) waterlichaam. Dit is de Gammelkerbeek op het Hulsbeek. Ook is (zuid-)westelijk van Oldenzaal de Oudebornschebeek gelegen, nabij Oldenzaal. Beide worden gekarakteriseerd als langzaam stromende midden- en lagere delen op zanderige bodem.

De waterkwaliteit in Oldenzaal wordt beïnvloed door meerdere bronnen. Stedelijk waterafvoer van wegen en verharde oppervlakken voert verontreinigende stoffen het watersysteem in. Riooloverstromingen en verkeerde rioolaansluitingen dragen bij aan verontreiniging. Landbouwactiviteiten in de gemeente voegen voedingsstoffen en pesticiden resten toe aan het oppervlaktewater. Er is ook een risico op vervuiling door historische bronnen. Deze lokale factoren leggen gecombineerd met bredere regionale toevoer druk op zowel de oppervlakte- als de grondwaterkwaliteit. De gemeente werkt samen met belanghebbenden in de landbouw en tuinbouw om de uitstoot te verminderen en onderhoudt voortdurende inspanningen om illegale lozingen te voorkomen, met name in niet-KRW-wateren.³³

De waterkwaliteit van de regio Twente en Oldenzaal wordt slecht beoordeeld onder de nationale KRW-beoordelingen, met een score van 4 uit 10 in 2023 (zie Figuur 5-12). De ecologische status ligt overwegend onder het streefdoel en chemische normen worden vaak overschreden door diffuse vervuiling en oude verontreinigingen. Figuur 5-13 laat zien dat in 2025 geen van de KRW-waterlichamen nabij Oldenzaal voldeed aan de vastgestelde normen met betrekking tot chemische stoffen.

De zwemwaterkwaliteit wordt ondanks het niet voldoen aan de normen voor chemische stoffen van de nabijgelegen KRW-waterlichamen wel als goed beoordeeld, specifiek bij het landgoed 'Het Hulsbeek'.³⁴

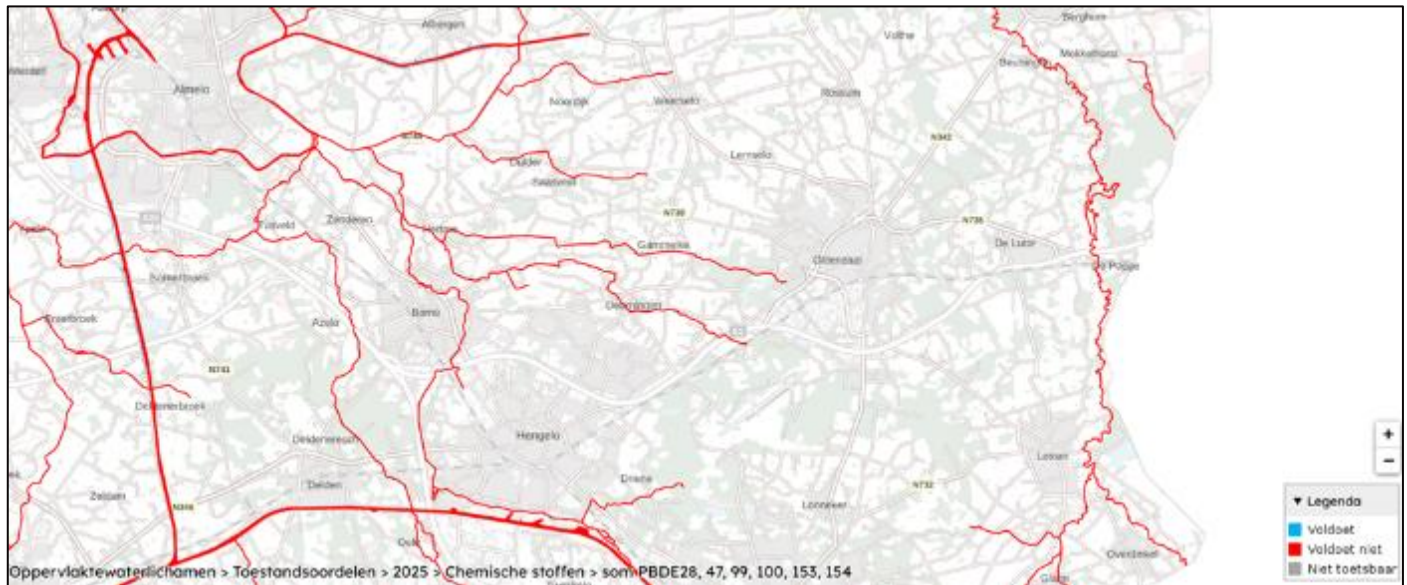


Figuur 5-12 Spreiding KRW-scores in de regio van Oldenzaal (Bron: [gdindex](#))

³² [Ippo. Organisatie van het waterbeheer \(geraadpleegd in maart 2026\)](#)

³³ [1Twente \(10 november 2020\) Duurzaam waterbeheer en een klimaatbestendig Oldenzaal](#)

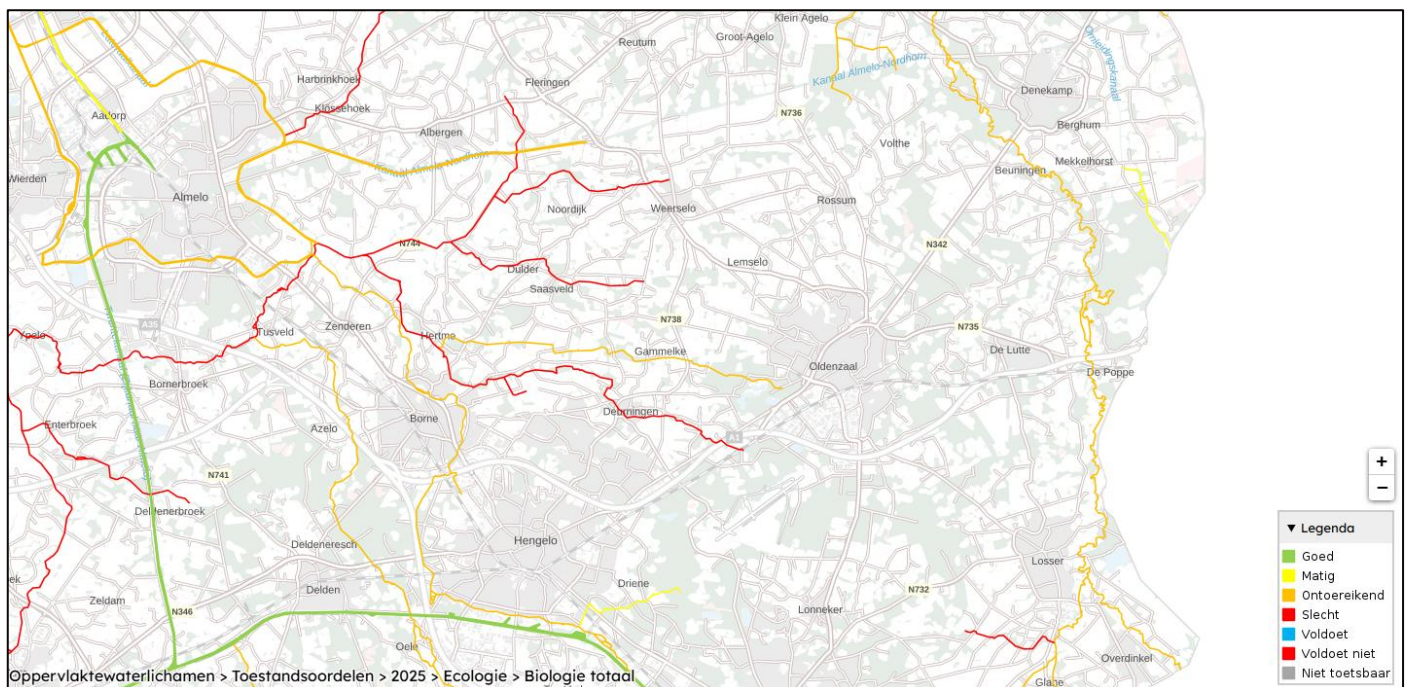
³⁴ [Waterkaart \(geraadpleegd maart 2026\). De waterkwaliteit van Hulsbeek; Strand 1 bij Oldenzaal](#)



Figuur 5-13 KRW-beoordeling van chemische stoffen in 2025. Bron: Informatiehuis Water, [waterkwaliteitsportaal](#) (geraadpleegd februari 2026)

Ecologische waterkwaliteit

Zoals te zien is in Figuur 5-14, wordt de ecologische kwaliteit van bijna alle nabijgelegen KRW-waterlichamen beoordeeld als 'ontoereikend' of 'voldoet niet'. De ecologische status ligt daarmee overwegend onder het streefdoel. Over de ecologische waterkwaliteit is verder weinig bekend op basis van de geraadpleegde bronnen.

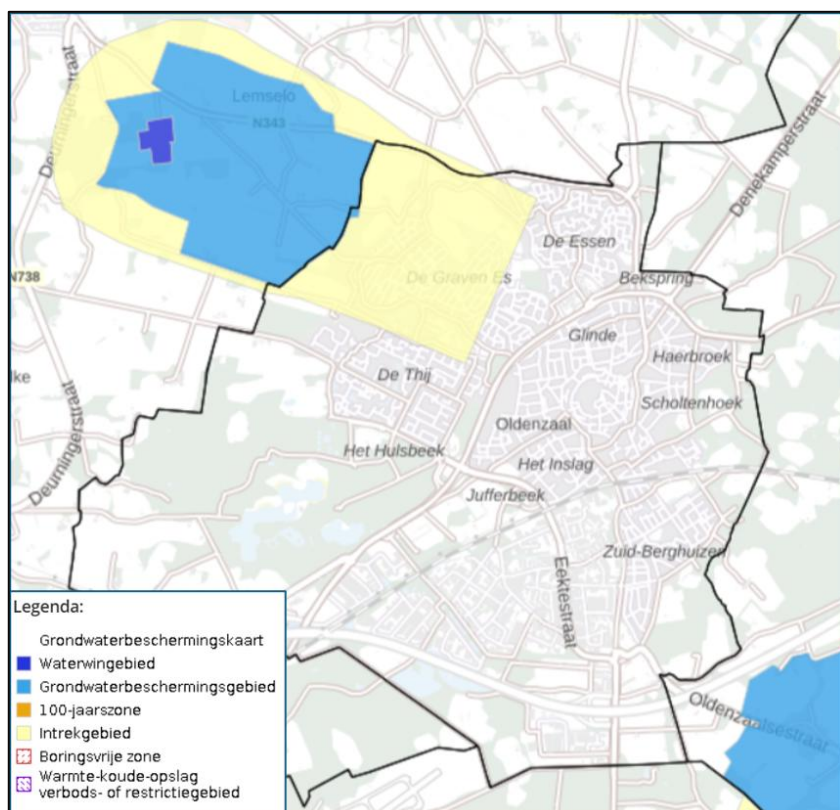


Figuur 5-14 Ecologische kwaliteitsbeoordeling KRW 2025. Bron: Informatiehuis Water, [waterkwaliteitsportaal](#) (geraadpleegd februari 2026)

Drinkwater

In Oldenzaal wordt geen grondwater voor drinkwater onttrokken. Wel ligt er direct ten noordwesten van de gemeente een grondwaterbeschermingsgebied en wordt er ten zuidoosten van Weerselo grondwater gewonnen (zie Figuur 5-15). De Graven Es vormt een deel van het intrekgebied voor dit waterwingebied. Het grondwatersysteem in Oldenzaal interacteert ook los van formele intrekgebieden met nabijgelegen winningslocaties zoals Enschede-Losser

en Hasselo³⁵. Het Maatregelprogramma gebiedsdossiers drinkwaterwinningen Overijssel 2024-2030 geeft aan dat alle 23 openbare drinkwaterwinningslocaties in Overijssel ten minste één resterende waterkwaliteitstaak hebben, waarbij standaarden of signaalwaarden voor één of meer stoffen op elke locatie worden overschreden.³⁶ Ook is er een dreigend watertekort en komt de drinkwaterkwaliteit steeds verder onder druk te staan.³⁷ De belangrijkste groepen stoffen van waterverontreiniging zijn voedingsstoffen, pesticiden, industriële en opkomende stoffen, en farmaceutische residuen.³⁶ De overschrijdingen vormen een risico voor de waterkwaliteit en verhogen de behoefte aan behandeling. Hoewel er geen drinkwater gewonnen wordt in Oldenzaal, dragen lokale verontreinigingen in de bodem en grond- en oppervlaktewater wel bij aan vervuiling van drinkwaterwinningen bij de nabijgelegen punten. Incidenten met drinkwaterkwaliteit in Twente tijdens extreme omstandigheden benadrukken de kwetsbaarheid van het regionale watersysteem, maar wijzen niet op structurele fouten.³⁸



Figuur 5-15; Intrekgebieden voor grondwater, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Bron: Atlasleefomgeving.nl

Het onderscheiden van incidentele en structurele overschrijdingen vereist langdurige monitoring, die momenteel wordt beperkt door beperkte regionale capaciteit. De monitoring van opkomende stoffen en stoffen van zeer hoge zorg (Zeer Zorgwekkende Stoffen – ZZS) blijft onvoldoende.³⁹

Autonome ontwikkeling

De waterkwaliteit in Oldenzaal wordt bepaald door verstedelijking, klimaatverandering, beleidsmaatregelen en veranderend maatschappelijk gedrag. Toegenomen bodemafdicthting door stedelijke groei vermindert infiltratie en verhoogt de druk op het watersysteem, waardoor er meer vervuild afspoelwater in het oppervlaktewater terechtkomt, vooral in bebouwde gebieden. Door klimaat veroorzaakte extremen, afwisselend droogte en zware regenval, zorgen ervoor dat verontreinigingen zich ophopen en vervolgens in waterlichamen worden gespoeld, wat leidt tot pieken in de waterkwaliteit en ecologische stress. Dit onderstreept de groeiende behoefte aan vergroening, infiltratiezones en blauwgroene infrastructuur, vooral waar ruimte beperkt is. Lokale beleidsmaatregelen leggen de nadruk op

³⁵ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Visie bodem en ondergrond in Oldenzaal

³⁶ Witteveen en Bos (2024). Maatregelprogramma gebiedsdossiers drinkwaterwinningen Overijssel 2024-2030

³⁷ [Vitens \(2025\). Regionaal Actieplan beschikbaarheid drinkwaterbronnen 2023 tot 2030 – Vitens, regio Overijssel en Provincie Overijssel](#)

³⁸ [Tubantia \(23 maart 2022\). Drinkwatervervuiling in Oldenzaal](#)

³⁹ Witteveen en Bos (2024). Maatregelprogramma gebiedsdossiers drinkwaterwinningen Overijssel 2024-2030: Factsheet Monitoren en beoordelen risico's oppervlaktewaterkwaliteit

natuurvriendelijke banken, verminderd waterverbruik en afwatering, en samenwerking met landbouw- en tuinbouwsectoren om de waterkwaliteit te verbeteren.

Kleine, ondiepe (stedelijke) wateren blijven kwetsbaar voor schommelende temperaturen, zuurstof- en voedingsstoffenniveaus, waardoor ecologische veerkracht essentieel is. Het beschermen van de waterkwaliteit regionaal is ook cruciaal, aangezien Oldenzaal afhankelijk is van stroomopwaartse gebieden voor hydrologisch evenwicht. Stedelijke verdichting zal de druk verergeren, tenzij gepaard gegaan met watergevoelige, groen-blauwe interventies. Bewustwordingscampagnes beïnvloeden geleidelijk het gedrag van het publiek, vooral bij het verminderen van vervuiling in kleine stedelijke wateren.

Oldenzaal maakt zijn rioleringsstelsel duurzamer door regenwater van afvalwater te scheiden en gedecentraliseerde infiltratieoplossingen uit te breiden, wat zowel de hydraulische als chemische belasting op oppervlaktewater verlicht.

Onderzoek wijst op toenemende druk op watervoorraden in Twente, wat zorgvuldig langdurig beheer vereist. Regionale waterbeheermaatregelen worden verwacht deze druk gedeeltelijk te compenseren. Tegelijkertijd wordt verwacht dat de hydrologische druk op drinkwatervoorziening zal toenemen door frequentere droogtes, hittegolven en toenemende vraag in Twente. Wateropslag projecten in Twente, waaronder retentieweides op de stuwwal nabij Oldenzaal, zullen de buffercapaciteit tijdens piekneerslag vergroten door tijdelijk overtollig water vast te houden en de afvoer stroomafwaarts te vertragen. Indirect draagt dit bij aan een stabielere oppervlaktewaterkwaliteit tijdens extreme gebeurtenissen.

Ondanks lopende maatregelen zijn regionale waterkwaliteitsdoelstellingen onder de KRW-richtlijn nog niet gehaald, wat wijst op aanhoudende structurele druk en de noodzaak van duurzaam, gecoördineerd optreden. Bredere beleidsontwikkelingen zoals de EU-richtlijn Water, de Drinkwaterwet en Omgevingswet vergroten de gemeentelijke verantwoordelijkheden om waterkwaliteit en bescherming in ruimtelijk beleid te integreren.

Waterschap Vechtstromen bouwt de rioolwaterzuiveringen Oldenzaal in 2026 om naar "KRW-zuivering", door de introductie van 4e zuiveringstrap. Deze stap is specifiek bedoeld om hardnekkige microverontreinigingen uit het water te halen. Dit draagt bij aan de waterkwaliteit.

Parallel aan de hydrologische drukken wordt verwacht dat de grondwaterafhankelijke ecosystemen rond Oldenzaal toenemende stress zullen ondervinden. Langdurige droogte zal de grondwaterstand blijven verlagen, waardoor zoetwaterlekage die gevoelige habitats in stand houdt wordt verminderd en de concentratie van voedingsstoffen toeneemt, pesticiden en andere verontreinigingen in het grondwater door verminderde verdunning.

Op provinciaal niveau zal het Maatregelprogramma gebiedsdossiers drinkwaterwinningen Overijssel 2024-2030 een belangrijke invloed hebben op autonome ontwikkelingen. Door de trage grondwaterstroom en lange verblijfstijden zullen oude verontreinigingen, met name voedingsstoffen, pesticiden en industriële stoffen, nog vele jaren zichtbaar blijven. Opkomende stoffen zullen naar verwachting aan belang winnen, terwijl beperkte capaciteit in licenties, toezicht en handhaving een structurele bottleneck blijft.⁴⁰ Op regionaal en nationaal niveau bevorderen Twente-brede adaptatieprogramma's en het beleidskader "Water en Bodem Sturend" waterrobuuste ruimtelijke ontwikkeling, zodat toekomstige projecten nabij de stuwwal strenger worden beoordeeld op waterhoeveelheid en. Regionale governance-structuren zoals Twents Waternet en Onder Twente zullen een belangrijke autonome factor blijven bij het beperken van emissies en bodemvervuiling langs de waterketen.

Zelfs met de uitvoering van de huidige provinciale, regionale en gemeentelijke maatregelen blijven de beperkingen op de waterkwaliteit van drinkwaterafnames die Oldenzaal bevoorraden waarschijnlijk ook na 2030 bestaan. Aanleidingen hiervoor zijn structurele van klimaatextremen, oude vervuiling, opkomende stoffen en diffuse vervuiling. Gemeentelijke, regionale en nationale programma's zullen monitoring, bestuur en adaptieve capaciteit versterken, waarbij risico's geleidelijk worden verminderd maar niet worden geëlimineerd.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Integreer drinkwaterbescherming als een leidend ruimtelijk principe. De Omgevingsvisie zou expliciet drinkwaterveiligheid moeten erkennen als een overkoepelend publiek belang en structureel

⁴⁰ Witteveen en Bos (2024). Maatregelprogramma gebiedsdossiers drinkwaterwinningen Overijssel 2024-2030

- grondwaterbescherming integreren in ruimtelijke keuzes. Dit omvat het afstemmen van lokaal ruimtelijk beleid op provinciale beschermingsregimes.
- Verbeter de ecologische kwaliteit van kleine stedelijke wateren als een structurele taak. De visie moet de ecologische versterking positioneren als een langetermijn- ruimtelijk en beheersdoel. Dit omvat de uitbreiding van natuurvriendelijke oevers, het beschermen van ecologische bufferzones en het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen die de voedings- of thermische druk op kleine, ondiepe wateren verhogen.
 - Verminder de vervuiling bij de bron door middel van gebiedsgebaseerde samenwerking. De Omgevingsvisie zou Oldenzaal moeten verbinden aan actieve deelname aan regionale, gebiedsgerichte processen (waterwerktafels) gericht op het verminderen van voedingsstoffen, pesticiden en chemische vervuiling. Ruimtelijk beleid en vergunningen moeten overeenkomsten ondersteunen met landbouw en industriële actoren en ervoor zorgen dat regionale maatregelen effectief worden omgezet in lokale landgebruiksregels en handhavingsprioriteiten.
 - Versterk de robuustheid van rioleringssystemen om oppervlakte- en grondwater te beschermen. De visie moet de langetermijntransitie naar een klimaatbestendig en lekbestendig rioleringssysteem sturen. Dit omvat het versnellen van de scheiding van regenwater en afvalwater, het verbeteren van opslag en instroombeheersing, en het systematisch aanpakken van riolekkages om verontreiniging van het grondwater te voorkomen, met duidelijke verbindingen met het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

5.4.3 Wateroverlast

In Tabel 5-5 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-5. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Wateroverlast

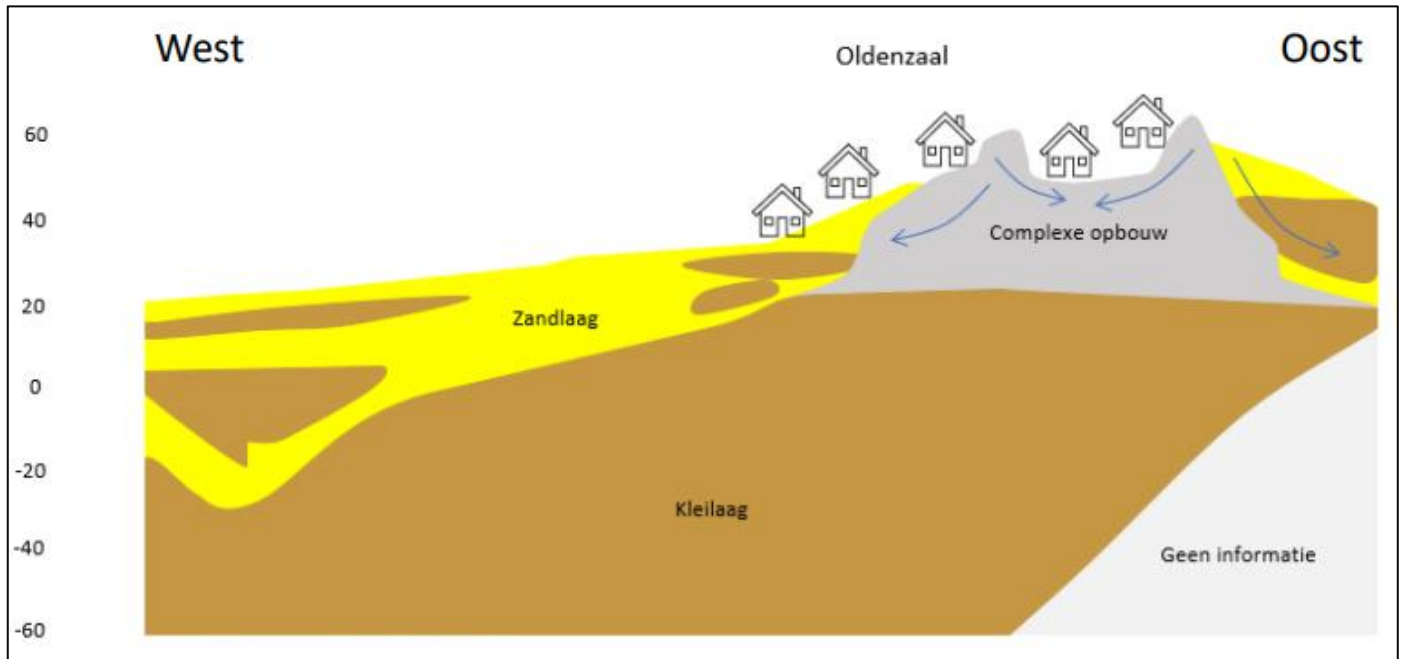
Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	-	Door hoogteverschillen en ondiepe ondoorlatende kleilagen in de stuwwal-gronden zijn de laaggelegen delen van Oldenzaal gevoelig voor wateroverlast na piekbuien. Dit geldt met name voor gebieden gelegen aan de historische beken in het stedelijk gebied.
Autonome ontwikkeling	--	Door de opwarming van het klimaat neemt de frequentie en intensiteit van piekbuien toe. Het risico op wateroverlast wordt hierdoor groter. De weerbaarheid van het stedelijk gebied wordt tegelijkertijd waarschijnlijk kleiner doordat er een risico bestaat op verdergaande verharding door verdichting van het bebouwd gebied.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	De ambities voor beekherstel en het langer vasthouden van hemelwater hebben naar verwachting kunnen een positief effect hebben op het beperken van wateroverlast, het tegengaan van verdroging en het versterken van de leefomgevingskwaliteit. De uitvoerbaarheid is echter onzeker, omdat beekherstel in de bestaande stad kan botsen met huidige ruimteclaims en het handelingsperspectief van de gemeente voor water vasthouden beperkt is zonder samenwerking met waterschap en grondeigenaren.

Huidige situatie

De gemeente ligt aan de stuwwal van de Tankenberg, waar verhoogde zanderige bodems een snelle natuurlijke afwatering veroorzaken⁴¹. Deze ligging brengt uitdagingen met zich mee voor water. Neerslag stroomt snel af richting de lagere delen van Twente, vooral tijdens intense regenval. Dit verhoogt de piekafvoeren en de kans op wateroverlast. Tegelijkertijd kent Oldenzaal droogte en plaatsen met onvoldoende aanvulling van het grondwaterniveau, omdat de snelle afwatering lokale waterretentie beperkt.⁴²

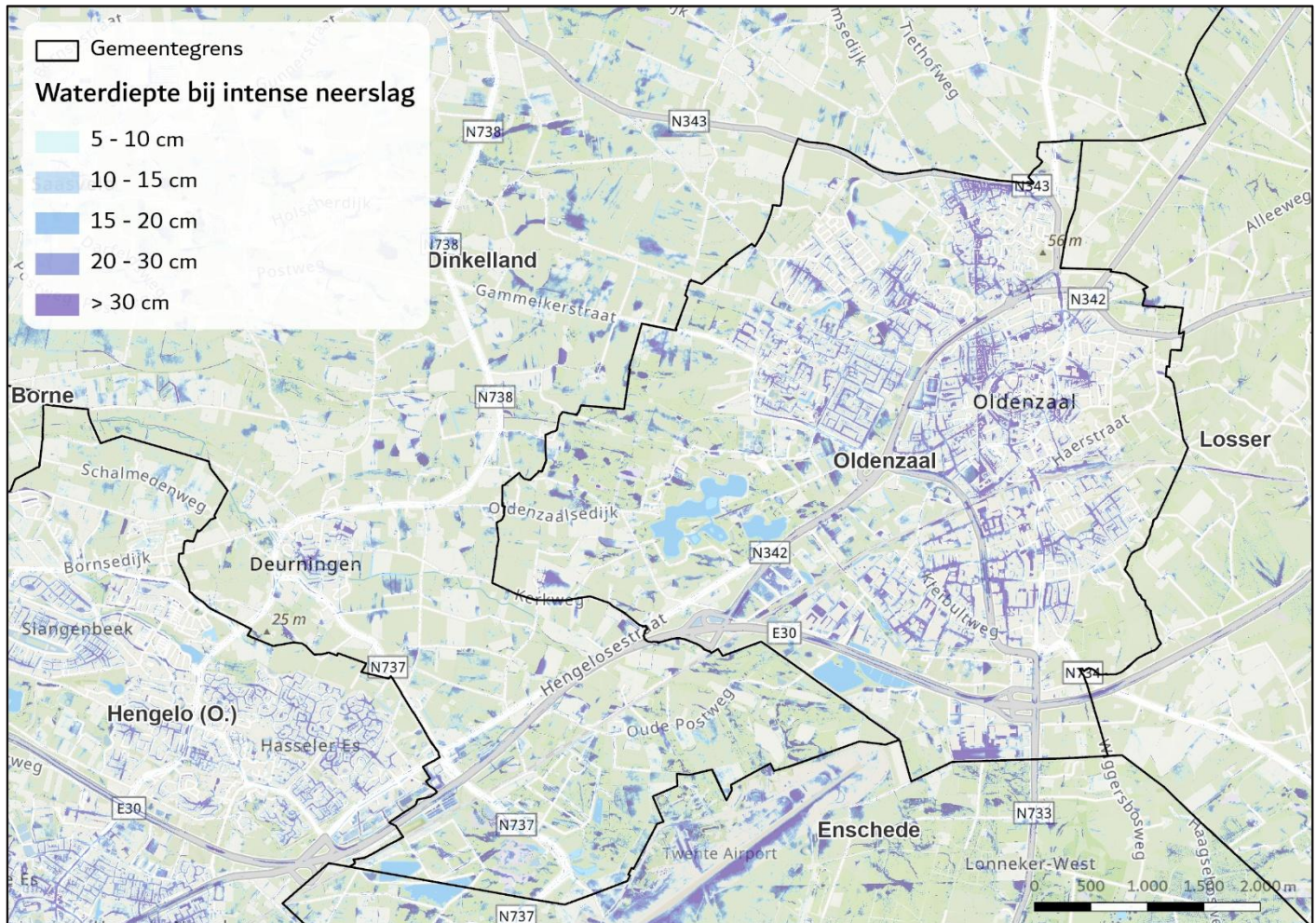
⁴¹ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Visie bodem en ondergrond in Oldenzaal (aangeleverd door gemeente)

⁴² Waterschap Vechtstromen (2025). Uitgangspuntennota omgaan met Water en Bodem



Figuur 5-16 Schets bodemopbouw met dorpskern, stuwwal en dalen in Oldenzaal in meters t.o.v. NAP. Door de ligging aan de stuwwal is er een hoogteverschil van circa 30 meter tussen het hoogste en laagste punt van de bebouwde kom. In het oostelijk deel van de gemeente zijn tertiaire klei en keileem dicht aan de oppervlakte. Bron: Visie bodem en ondergrond in Oldenzaal (2023)

Door de hoogteverschillen binnen Oldenzaal zijn lageregelegen delen van de gemeente gevoelig voor overstromingen bij zware regenval. In principe zijn de zanderige bodems van Oldenzaal doorlatend, maar ondiepe kleilagen voorkomen dat regenwater snel en diep kan infiltreren. Bij zware regenval stroomt een aanzienlijk deel van de neerslag via het grondoppervlak weg. In bebouwde gebieden verergert uitgebreide oppervlakteafdichting dit probleem. Dit zorgt ervoor dat de afwatering grotendeels afhankelijk is van het rioleringsstelsel en het oppervlaktewater. De capaciteit van beide kan tijdens deze extreme gebeurtenissen tijdelijk worden overschreden. Dichtbebouwde buurten, waaronder commerciële gebieden zoals de Vijfhoek, zijn gevoelig voor wateroverlast als gevolg van afstroming en overschrijding van de capaciteit van het rioolnetwerk. Figuur 5-17 toont in de gekleurde gebieden de potentiële maximale waterdieptes bij een hevige bui (140 mm in 2 uur) in 2018. Op de kaart is af te lezen dat onder andere langs de N342 en de N733, in het centrum, langs de Stakenbeek en op sommige plekken langs het spoor de waterdiepte relatief diep kan worden. Dit komt bij de wegen en het spoor gedeeltelijk door de verhoogde ligging ervan.

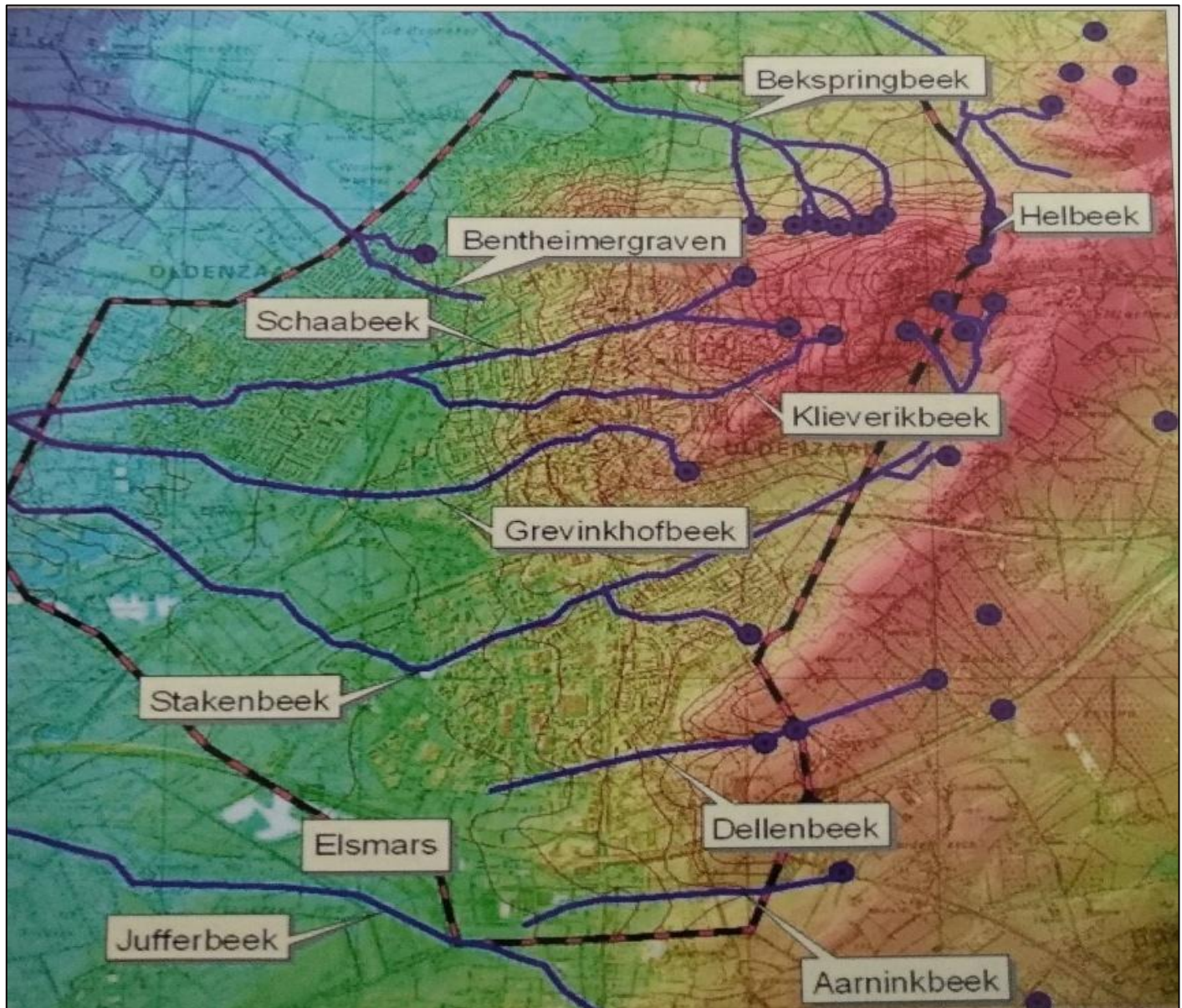


Figuur 5-17. Waterdiepte bij een hevige bui (140 mm in 2 uur) in 2018, in Oldenzaal (Bron: [Waterdiepte bij kortdurende hevige neerslag - Klimaat-effectatlas](#)).

Het hedendaagse overstromingspatroon van Oldenzaal wordt verder gevormd door het historische beekstelsel. Hoewel beken zoals de Schaabeek, Klieverikbeek, Grevinkhofbeek en Dellenbeek in de 20^e eeuw werden gekanaliseerd of omgeleid, blijven hun voormalige lopen tijdens piekmomenten tijdelijk actieve stromingspaden waar water zijn oude weg vindt en zich concentreert (Figuur 5-18)^{43,44}. Dezelfde depressies worden ook geïdentificeerd in de Klimaatatlas als structurele laagtepunten waar ophopingen en grondwateropkomst samenvallen met de geomorfologie van de morene.

⁴³ H.G.J.M. Koop (2010). Ons Oldenzaal - Historie Water rond Oldenzaal

⁴⁴ Gemeente Oldenzaal (2023). Module klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten



Figuur 5-18. Historische beken Oldenzaal. Bron: H.G.J.M. Koop (2010). *Ons Oldenzaal - Historie Water rond Oldenzaal*

In het kader van wateroverlast benadrukt het Waterschap Vechtstromen dat ruimtelijke ontwikkeling moet worden geleid door het water en bodem sturend principe, en dat langetermijnlasten zoals pompafhankelijke overstromingsbescherming moeten worden voorkomen.⁴⁵ Geschiktheidskaarten laten zien welke plekken geschikt zijn om te bouwen en welke extra maatregelen of beperkingen nodig zijn. Belangrijke factoren zijn het soort bodem, grondwaterhoogte, gevoeligheid voor buien met terugkeerperiode van eens in de 100 jaar en de beschermzones langs waterlopen. Sommige gebieden vragen daarom extra ingrepen of zijn ongeschikt voor ontwikkeling. Voor Oldenzaal betekent dit dat infiltratiecapaciteit op hoger gelegen zanderige bodems, de aanwezigheid van leem- of kleiachtige pockets, en de nabijheid van historische afwateringslijnen doorslaggevende factoren zijn voor het beheersen van toekomstige waterhinder.

Autonome ontwikkeling

Onder autonome ontwikkeling wordt verwacht dat Oldenzaal de komende decennia een aanhoudende toename van door regen veroorzaakte overstromingsdruk zal ervaren als gevolg van de gecombineerde effecten van klimaatverandering en verstedelijking. Klimaatprognoses wijzen op frequentere en intensere kortdurende neerslag, wat leidt tot hogere piekafvoer en frequentere riooloverbelasting, vooral in dicht verharde buurten. Tegelijkertijd wordt

⁴⁵ Waterschap Vechtstromen (2025). Uitgangspuntennota omgaan met Water en Bodem

verwacht dat langere en frequentere droge periodes de bodemstructuur zullen aantasten en de infiltratiecapaciteit zullen verminderen, waardoor de afstroming bij zware regenval na droogte versnelt en de kans op tijdelijke wateroverlast in laaggelegen gebieden toeneemt. Voortdurende stedelijke verdichting, bij afwezigheid van aanvullende beleidsinterventie, zal de ondoorlatende oppervlakken verder vergroten en de wateropslag boven en onder de grond verminderen, waardoor er extra druk wordt gelegd op de reeds beperkte rioleringssystemen. Samen met het historische verdwijnen van beeksystemen en de langdurige onttrekking van grondwater, die de natuurlijke opslag- en transportcapaciteit van het landschap hebben verminderd, maken deze ontwikkelingen het (stedelijk) systeem steeds gevoeliger voor toekomstige neerslagpieken.

Regionale beleidsontwikkelingen weerspiegelen deze uitdagingen gerelateerd aan wateroverlast: de beweging naar natuurgebaseerd, infiltratiegericht waterbeheer wordt sterker, vergezeld van een bredere integratie van water en bodem sturend in ruimtelijke ordening en nauwere samenwerking tussen gemeenten en Waterschap Vechtstromen. De Klimaatatlas Oldenzaal blijft hotspots voor wateroverlast onder toekomstige scenario's benadrukken. Verder eisen nationale en regionale kaders dat nieuwe ontwikkelingen een klimaatbestendig water- en bodemsysteem moeten versterken, waaronder Artikel 4.13 in de Omgevingsverordening van Overijssel.⁴⁶ Deze ontwikkelingen in beleid definiëren steeds vaker grenzen voor stedelijk ontwerp.⁴⁷

In een bredere regionale context kunnen extra hydrologische drukken ontstaan door grensoverschrijdende ontwikkelingen, zoals aanpassingen in stroomopwaartse afwatering of landschapsverzakking, wat de stroomafwaartse wateroverlast in Oldenzaal kan verergeren. In combinatie met verouderde rioolinfrastructuur, bevolkingsgroei en voortdurende ruimtelijke intensivering wijzen deze autonome ontwikkelingen op een structureel toenemend risico op pluviale overstromingen, zelfs zonder verdere versterking van klimaatverandering.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Vooral gebieden die grenzen aan de historische beken die door de stad stromen zijn kwetsbaar voor wateroverlast. Langs deze beken veroorzaakt regenwater dat tijdelijk de buffercapaciteit van de riolen en oppervlaktewateren overschrijdt grote stijgingen van het waterpeil, waardoor de omliggende gebieden bijzonder gevoelig worden voor overstromingen. Het herstellen van de beken en hun directe omgeving naar een natuurlijker staat zal helpen dit probleem te verlichten.
- Versterk de natuurlijke infiltratie van regenwater en breid het groen-blauwe systeem uit door het aandeel verhard oppervlak in openbare ruimtes te verminderen. Infiltratievriendelijk ontwerp (bijv. doorlatende oppervlakken, begroeide buffers) kan oplossingen bieden in bebouwde gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen en waar ontharding niet kansrijk is.
- Integreer "water en bodem sturend" als kernprincipe van de planning. De Omgevingsvisie moet hydrologische logica tot een beslissende factor maken bij ruimtelijke keuzes, waarbij de principes van Vechtstromen over retentie, bodemgezondheid en het voorkomen van langdurig pompen of technische afhankelijkheid volledig worden opgenomen. Waterconsultatie in een vroeg stadium moet standaardpraktijk zijn. Alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten aantonen dat ze een klimaatbestendig water- en bodemsysteem versterken en toekomstige lasten voor het openbaar beheer vermijden.
- Gebruik geschiktheidskaarten en hotspotscreening systematisch bij de planning. De Omgevingsvisie zou verplichte vroege beoordeling moeten vereisen met de Geschiktheidskaarten Water en Bodem van Waterschap Vechtstromen, waarbij beperkende factoren worden geïdentificeerd zoals grondwaterstanden, bodemtype, T=100 neerslaggevoeligheid en waterloopbufferzones.

⁴⁶ Waterschap Vechtstromen (2025). Handreiking Water en Bodem

⁴⁷ Gemeente Oldenzaal (2023). Module klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten

5.4.4 Droogte, bodemdaling en verzilting

In Tabel 5-6 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-6. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Droogte, bodemdaling en verzilting

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	-	De hoger liggende zandgronden op de stuwwal zijn gevoelig voor verdroging. Dit beeld wordt bevestigd door grondwaterstanden in de gemeente. Waterschaarste vormt in Twente in de huidige situatie al een probleem: verscheidene bedrijven in de regio hadden te maken met een tekort aan drinkwater, en sterk waterafhankelijke natuurgebieden hebben last van verdroging.
Autonome ontwikkeling	--	Door opwarming van het klimaat zal Oldenzaal vaker en langere periodes van droogte ervaren door een combinatie van minder neerslag en meer verdamping. Buiten in de zomer zullen bovendien afnemen in frequentie en toenemen in heftigheid, waardoor grondwaterstanden zich minder goed kunnen herstellen doordat regenwater meer afspoelt dan infiltreert in de grond. Droogtecondities zullen daarom eerder in het seizoen op gaan treden. Dit vormt een toenemend risico voor onder meer natuur in het buitengebied, stedelijk groen binnen de bebouwde kom en de voorradigheid van drinkwater.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	De voorgenomen inzet op beekherstel, groenverbindingen en het vasthouden van hemelwater heeft naar verwachting een positief effect op het beperken van droogte en op het versterken van de bodem- en waterkwaliteit. Voor bodemdaling en verzilting zijn op basis van de beschreven ambities geen duidelijke of hooguit beperkte effecten te verwachten; deze thema's lijken in Oldenzaal minder sturend dan wateroverlast, droogte en hittestress. De effectiviteit is daarbij sterk afhankelijk van de uitvoerbaarheid in bestaand stedelijk gebied en van samenwerking op lokaal en regionaal niveau.

Huidige situatie

Oldenzaal ligt op de hogere zandgronden van het noordoosten van Twente, waar snelle infiltratie en de beperkte natuurlijke watervasthoudendheid een structureel drooggevoelig hydrologisch systeem hebben gecreëerd.⁴⁸ Door de ligging op een stuwwal zijn beken en vijvers 100% afhankelijk van regen voor wateraanvoer. Droogte heeft een negatief effect op de waterkwaliteit en de natuur in en om beken en vijvers. De verhoogde zandafzettingen, samen met de stuwwallen, vormen een landschap waarin ondiepe, lokale kleilagen verticale infiltratie beperken en de interactie tussen oppervlakteafvoer en grondwater intensiveren.

In de regio Twente, inclusief Oldenzaal, zijn de droogterisico's de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Instrumenten zoals de Klimaatatlas Twente illustreren hoe verminderde neerslaginfiltratie en stijgende temperaturen de zomerdroogte versterken, waardoor de aanvulling van het grondwater wordt beperkt.⁴⁹ Droogte heeft een nadelig effect op de productiviteit van het waterwingebied en zet regionale druk op de beschikbaarheid van water. Het Klimaatcentrum van de Universiteit van Twente meldt dat er al een acute waterschaarste is ontstaan, waarbij minstens 25 bedrijven in Twente de toegang tot drinkwater zijn geweigerd vanwege onvoldoende productiecapaciteit, een indicatie van druk op zowel oppervlaktewater als grondwater. Omdat Oldenzaal deel uitmaakt van hetzelfde regionale drinkwaternetwerk (drinkwaternetwerk) dat wordt beheerd door Vitens en Waterschap Vechtstromen, wordt het indirect beïnvloed door deze toenemende toevoerstress.⁵⁰

De gemeente ligt in het zuidwesten van het stroomgebied van de Dinkel. Dit gebied wordt gekenmerkt door een hoge waterafvoer en weinig infiltratie tijdens droge periodes. Bovendien zorgt regenval in de zomer voor extra afvoer, waardoor het gebied zeer gevoelig is voor klimaatschommelingen. Dit betekent dat Oldenzaal van nature gevoelig is voor dalende grondwaterpeilen, bedreigingen voor de grondwaterkwaliteit en droogtestress die waterafhankelijke

⁴⁸ Gemeente Oldenzaal (2023). Visie bodem en ondergrond in Oldenzaal. [Visie bodem en ondergrond Oldenzaal_20230512.pdf](#)

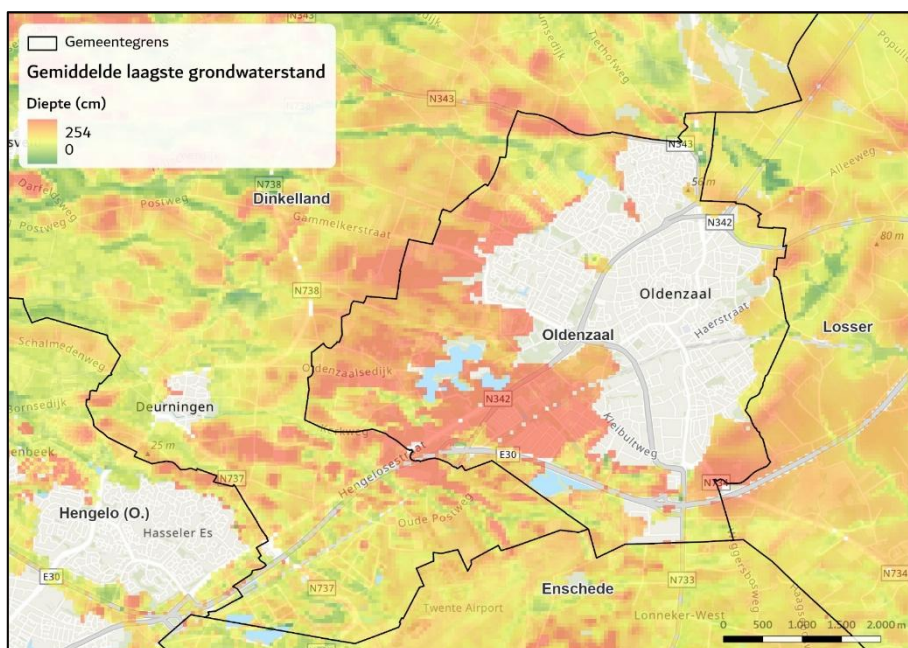
⁴⁹ [Klimaatatlas Twents waternet](#)

⁵⁰ [University of Twente \(2025\). Climate Centre launches knowledge-in-action project because of drought in Twente](#)

systemen beïnvloeden. Door de ligging op een stuwwal merkt Oldenzaal niet direct iets van het overstromen van de Dinkel.^{51,52}

Figuur 5-19 toont de kaart van de gemiddelde laagste grondwaterstand in gemeente Oldenzaal. Met name langs de zuidelijke en zuidwestelijke randen wordt een lage grondwaterdiepte bereikt met meer dan 150-200 cm onder het oppervlak. Dit wijst op structureel diepe en droogtegevoelige omstandigheden.

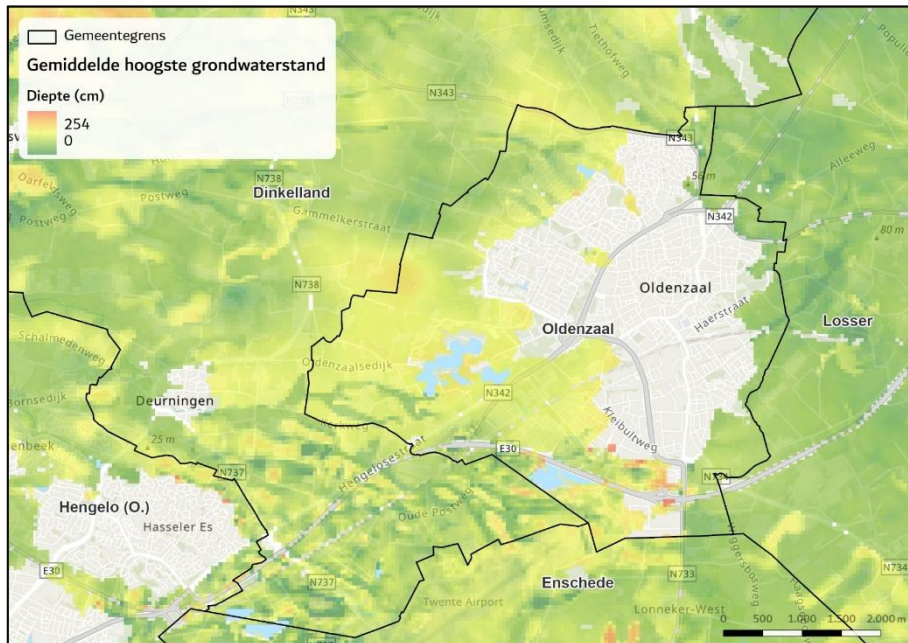
Omgekeerd, Figuur 5-20, geeft de gemiddeld hoogste grondwaterstand weer en toont dat zelfs bij piekseizoenen grote delen van de gemeente grondwaterdieptes van 80-150 cm behouden. Dit bevestigt dat aanvulling beperkt blijft en dat de schommelingen tussen natte en droge seizoenen aanzienlijk zijn. Dit patroon is typisch voor hogere zanderige bodems waar de verdamping van de infiltratie het grootste deel van het jaar overschrijdt en waar het herstel van het grondwater traag verloopt na langdurige droogte.



Figuur 5-19. Gemiddelde laagste grondwaterstand in Oldenzaal (Bron: [Ondergrondmodellen | BROloket](#)).

⁵¹ Gemeente Oldenzaal (2023). Module droogte in landelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 4 - Module droogte in landelijk gebied - 20230317.pdf](#)

⁵² [Gemeente Oldenzaal. Klimaatatlas](#)



Figuur 5-20 Gemiddelde hoogste grondwaterstand in Oldenzaal (Bron: [Ondergrondmodellen | BROloket](#))

Droogte beïnvloedt ook de kwaliteit van het grondwater door processen te versterken die de beschikbaarheid van zoet water verminderen. Lagere grondwaterniveaus bevorderen de opwaartse doorsijpeling (kwel) van dieper, meer mineraalrijk grondwater, verhoogt de elektrische geleidbaarheid (EC) en legt druk op grondwaterafhankelijke ecosystemen zoals vochtige heidegebieden, beekvalleien en andere Natura 2000- en NNN-gebieden die afhankelijk zijn van zoet doorsijpelwater. Hoewel Oldenzaal landinwaarts en op grotere hoogte ligt, wijzen regionale hydrologische beoordelingen steeds vaker op de toenemende kwetsbaarheid van het zoetwatersysteem van Twente voor concentratie-effecten tijdens droogte, die kunnen lijken op vroege verzilting, zelfs zonder directe zoutinfiltratie.⁵³

Droogte op de omliggende hogere zanderige bodems verergert meerdere waterkwaliteitsknelpunten⁵⁴. Historische landschapsafwatering en voortdurende grondwaterwinning voor landbouw, industrie en drinkwater verminderen de natuurlijke verdunningscapaciteit in de ondergrond. Tijdens droge periodes leidt dit tot verhoogde concentraties van voedingsstoffen, pesticiden en industriële verontreinigingen, omdat zanderige bodems een beperkte sorptiecapaciteit hebben en weinig natuurlijke bescherming bieden tegen uitspoeling. Lokale beken in Twente drogen steeds vaker eerder in het seizoen, waardoor aquatische ecosystemen worden aangetast en het natuurlijke zelfzuiverende vermogen van oppervlaktewater afneemt. Bodemdegradatie door verdichting, eutrofiëring en verlies van bodembiodiversiteit vermindert verder het vermogen om vocht vast te houden en te bufferen, waardoor de uitputting van het grondwater versnelt en de natuurlijke verdediging tegen verslechtering van de waterkwaliteit verzwakt.

In stedelijk Oldenzaal worden de droogte-effecten versterkt door bodemafdichting en snelle afstroming van de omliggende stuwallen. Omdat de waterretentie slecht is, drogen hogere gebieden snel uit, waardoor de aanvulcapaciteit van ondiepe aquifers wordt beperkt, wat zowel de vegetatie als de ecologische structuren in de stad beïnvloedt.

Dalende grondwaterpeilen zorgen ervoor dat er minder zoet grondwater beschikbaar is voor groene ruimtes. Echter toenemende vervuiling, vegetatiestress en bodemkrimp plaatsvinden en leiden tot een vermindering van verdamping en koelcapaciteit, wat op zijn beurt de warmteopbouw tijdens droge periodes versterkt. Al deze factoren zetten druk op het stedelijke watersysteem en de lokale ecologie en de infrastructuur die afhankelijk is van grondwater. Wat betreft zoutwater, zijn bronnen het erover eens dat het zoetwater van Twente vrijwel volledig afhankelijk is van neerslag en geen mariene of brakke invloed heeft. Het bijgevoegde document bevestigt dat er geen tekenen van zoutvorming zijn in binnenlandse, hoge zanderige bodems zoals Oldenzaal, noch enige vermelding ervan in de droogtemodule.⁵⁴

⁵³ [Klimaatatlas | Gemeente Oldenzaal](#)

⁵⁴ Module klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten (2023). [Visie bodem en ondergrond Oldenzaal_20230512.pdf](#)

Autonome ontwikkeling

In de komende decennia wordt verwacht dat klimaatverandering de hydrologische druk, die al kenmerkend is voor het zanderige en morene landschap van Oldenzaal, zal versterken. Regionale klimaatprognoses geven aan dat Twente vaker en langere periodes van droogte zal ervaren, gecombineerd met hogere piektemperaturen, wat samen de watervraag zal verhogen en de natuurlijke grondwateraanvulling verder zal verminderen.⁵⁵

Deze klimaatveranderingen versterken bestaande trends van afnemende grondwateraanvulling, langere periodes van uitdroging van beken en toenemende variabiliteit in lokale waterbeschikbaarheid in de regio. Voor verhoogde gebieden zoals Oldenzaal wordt verwacht dat de vochttekorten zullen verergeren, waarbij droogtecondities eerder in het seizoen optreden en langer aanhouden dan in de lager gelegen delen van Twente. Tegelijkertijd wordt verwacht dat extreme regenval vaker zal voorkomen, wat bijdraagt aan erosie en tijdelijke overstromingen, maar minimaal voordeel biedt aan het terugwinnen van het grondwater. Dit komt doordat regenval met hoge intensiteit op zanderige en verdichte bodems inefficiënt infiltreert, wat leidt tot snelle afstroming in plaats van aanvulling van het grondwater.⁵⁶ Naarmate de klimatologische droogte toeneemt, zal de druk op het regionale drinkwatervoorzieningssysteem toenemen. De schaarste die al in Twente is waargenomen, geïllustreerd door bedrijven die de toegang tot drinkwater werden ontzegd vanwege leveringsbeperkingen, duidt op een systeem dat de grenzen van zijn operationele capaciteit nadert.

Als de onttrekkingsstrategieën en infrastructuur niet worden toegepast, wordt verwacht dat toekomstige grondwatertekorten zullen verergeren. Dit zal de verdunningscapaciteit van de ondergrond verminderen en het risico op de grondwaterkwaliteit vergroten, omdat verlaagde waterstanden concentratieprocessen bevorderen. Het Water Resilience Initiative heeft vastgesteld dat de langetermijn economische ontwikkeling van Twente afhankelijk is van het aanpakken van structurele waterschaarste, wat een cruciale factor zal zijn bij het bepalen van de ecologische gezondheid van watersystemen binnen en rond Oldenzaal.⁵⁷

De grondwaterafhankelijke ecosystemen rond Oldenzaal zullen door aanhoudende droogte en dalende grondwaterstanden toenemende stress ervaren. Verminderde zoetwaterlekkage en verdunning leidt tot hogere concentraties verontreinigingen en afname van ecologische bodemkwaliteit. Zonder structurele ingrepen zal deze achteruitgang de bodemwaterretentie, grondwaterreserves, natuurlijke zuiveringscapaciteit en biodiversiteit verder aantasten.⁵⁸

Verstedelijking en ruimtelijke ontwikkeling zullen ook invloed hebben op het hydrologische systeem van Oldenzaal in de komende decennia. De Verstedelijkingsstrategie Twente 2025-2050 voorziet in bevolkingsgroei en de ontwikkeling van nieuwe woonwijken, die beide de watervraag zullen verhogen en de druk op grondwaterbronnen kunnen verergeren als ze niet gepaard gaan met waterbewuste ruimtelijke indeling.⁵⁹

In de hogere stedelijke gebieden van Oldenzaal wordt verwacht dat toekomstige droogteomstandigheden de vitaliteit van de vegetatie en de verdamping zullen verminderen, waardoor de natuurlijke koelcapaciteit afneemt en stedelijke hittestress toeneemt. Deze processen versnellen de uitdroging van de bodem verder en verminderen de aanvulling van grondwater, waardoor de stedelijke omgeving kwetsbaarder wordt voor samengestelde klimaateffecten.⁶⁰ Gezamenlijk suggereren deze ontwikkelingen dat uitdagingen op het gebied van droogte en grondwaterkwaliteit in de komende decennia steeds meer verweven zullen raken met stedelijke planning, bodemgezondheid en regionale watertoewijzingsbeslissingen.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

Voor de Omgevingsvisie adviseren we het volgende:

- Met name hoger gelegen zandgronden op de stuwwal zijn gevoelig voor verdroging. De Omgevingsvisie moet prioriteit geven aan maatregelen die de infiltratie verhogen en snelle afvoer op de hogere zanderige bodems van Oldenzaal verminderen. Dit omvat het behouden van infiltratiezones, het verminderen van bodemafdichting, het herstellen van bodemstructuur en het verbeteren van waterretentie in zowel stedelijke als landelijke gebieden om langdurige droogte en toenemende grondwatertekorten tegen te gaan.

⁵⁵ [Klimaatatlas | Gemeente Oldenzaal](#)

⁵⁶ Gemeente Oldenzaal (2023). Module droogte in landelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 4 - Module droogte in landelijk gebied - 20230317.pdf](#)

⁵⁷ [University of Twente \(november 2025\). Water resilience initiative](#)

⁵⁸ Gemeente Oldenzaal (2023). Module droogte in landelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten

⁵⁹ [Verstedelijkingsstrategie Twente 2025-2050](#)

⁶⁰ Gemeente Oldenzaal (2023). Module klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 5 - Module klimaatbestendig stedelijk gebied - 20230317.pdf](#)

- Bescherm grondwaterbronnen en pak structurele waterschaarste aan. De visie moet anticiperen op aanhoudende druk op het regionale watersaldo en mogelijke tekorten als gevolg van dalende grondwaterpeilen, toenemende watervraag en beperkte aanvulling in het Dinkel-stroomgebied. Taken omvatten het coördineren met regionale partners over duurzame drinkwaterwinning, het integreren van waterbewuste principes in ruimtelijke ontwikkeling, en het waarborgen dat nieuwe woningen en economische activiteiten de bestaande schaarste niet verergeren of de grondwaterkwaliteit aantasten.⁶¹
- Bescherm ecosystemen die afhankelijk zijn van grondwater en voorkom concentratiegedreven achteruitgang van de waterkwaliteit. De Omgevingsvisie moet doorsijpelzones en gevoelige habitats beschermen die afhankelijk zijn van stabiele zoetwaterbeschikbaarheid, aangezien deze ecosystemen toenemende stress ondervinden door langdurige droogte, verminderde verdunningscapaciteit en stijgende concentraties van voedingsstoffen, pesticiden en andere verontreinigingen. Maatregelen moeten gericht zijn op het stabiliseren van het grondwaterpeil, het beperken van de druk op landgebruik en het ondersteunen natuurzones die getroffen zijn door de dalende waterkwaliteit.
- Bouw droogtebestendige stedelijke omgevingen en bescherm openbare groene structuren. De visie moet strategieën bevatten die stedelijk groen versterken, de evapotranspiratie- en koelcapaciteit verbeteren. Aangezien droogte de vitaliteit van de vegetatie steeds verder zal verminderen en de beschikbaarheid van grondwater voor de stedelijke natuur zal beperken, moet ruimtelijk ontwerp groen-blauwe netwerken, droogtebestendige beplanting, waterbehoudende openbare ruimtes en klimaatadaptieve straatbeelden bevorderen die lange droge periodes doorstaan.⁶²

⁶¹ Gemeente Oldenzaal (2023). Module droogte in landelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 4 - Module droogte in landelijk gebied - 20230317.pdf](#)

⁶² Gemeente Oldenzaal (2023). Module klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 5 - Module klimaatbestendig stedelijk gebied - 20230317.pdf](#)

5.4.5 Hittestress

In Tabel 5-7 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

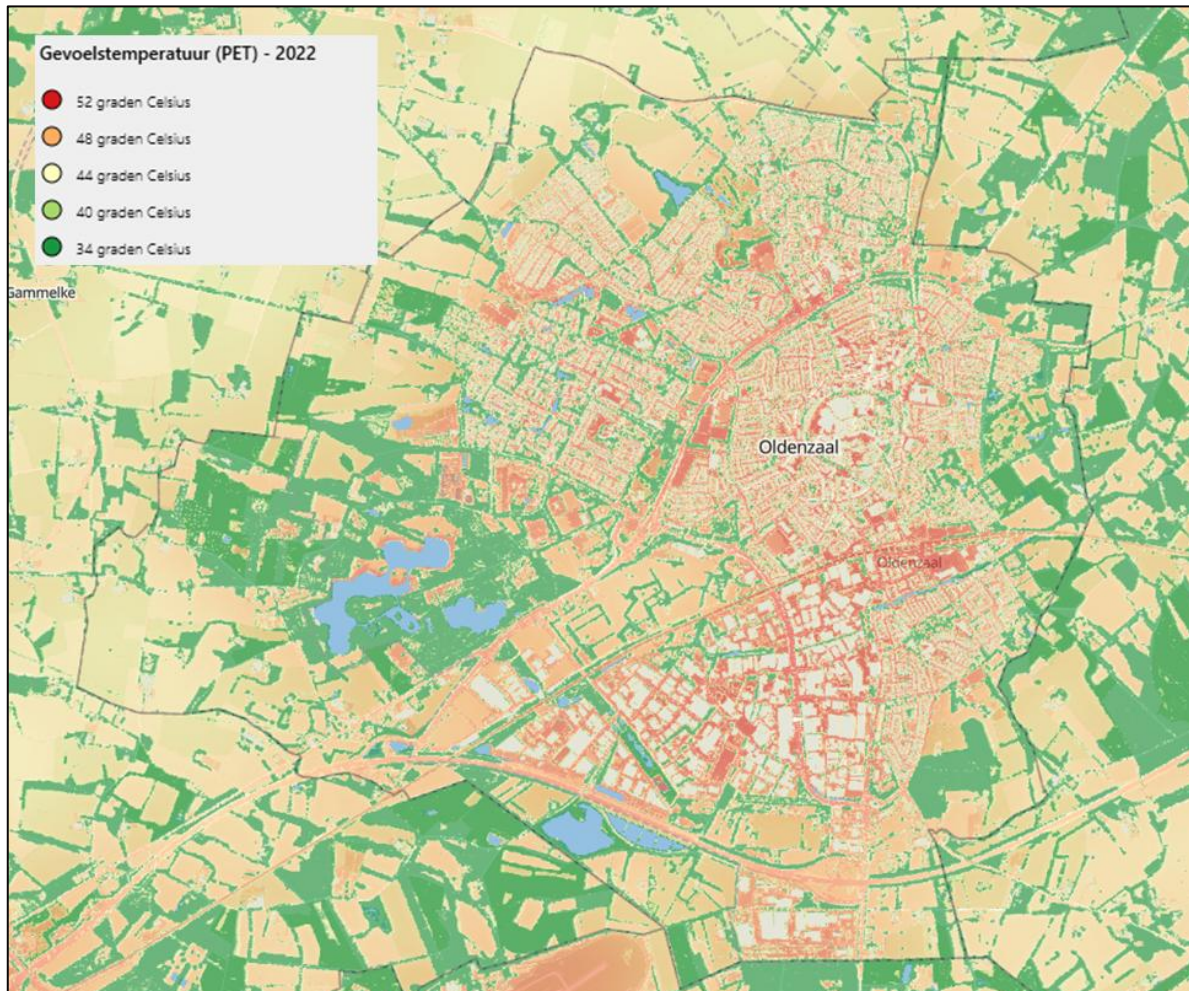
Tabel 5-7. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Hittestress

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	-	De gevoeligheid voor hittestress, weergegeven als de gevoelstemperatuur op een zomerse dag, hangt sterk af van de mate van verharding en beschikbare schaduw in een gebied. Het stedelijk gebied, en met name de centrumwijken en bedrijventerreinen, is daardoor veel gevoeliger voor hittestress dan de parken of het buitengebied van Oldenzaal. In de centrumwijken wonen naar schatting enkele honderden ernstig eenzame ouderen die een gezondheidsrisico lopen tijdens hittegolven.
Autonome ontwikkeling	--	Door de opwarming van het klimaat neemt het aantal hittegolven in frequentie, duur en intensiteit toe. Hogere (gevoels)temperaturen leiden tot ongemak en meer gezondheidsrisico's bij gevoelige groepen. Specifieke aandachtsgebieden zijn de centrumwijken en bedrijventerreinen omdat hier weinig grote groengebieden zijn. Ook is de leefbaarheid van het binnenklimaat tijdens hittegolven een belangrijk aandachtspunt, met name voor eenzame ouderen die slecht ter been zijn.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	De voorgestelde maatregelen, zoals het verbeteren van het binnenklimaat en het toevoegen van groen en schaduw in de openbare ruimte, dragen naar verwachting positief bij aan de ambitie om hittestress tegen te gaan. Omdat grootschalige vergroening in de binnenstad beperkt haalbaar lijkt en klimaatverandering verdergaande impact blijft maken, zullen deze maatregelen naar verwachting slechts gedeeltelijk bijdragen en is het effect afhankelijk van de concrete uitwerking en locatie.

Huidige situatie

Oldenzaal ervaart steeds warmere zomers, wat het thermische comfort en de volksgezondheid in verstedelijkte gebieden beïnvloedt. Stijgende temperaturen, langere hitteperiodes en warmere nachten kenmerken nu seizoenspatronen, in lijn met nationale klimaatveranderingstrends die in heel Nederland worden waargenomen. Deze verschuivingen beïnvloeden het dagelijks leven al en zullen steeds belangrijker worden in het bepalen van hoe openbare ruimtes, gebouwen en infrastructuur functioneren tijdens extreme hittegebeurtenissen. Figuur 5-21 toont een hittestress kaart van de Klimaatatlas Twents waternet op basis van de gevoelstemperatuur op een warme dag die één keer per 1000 zomerdagen voorkomt in het huidige klimaat. Het kaartbeeld toont duidelijke zones waar het hiteilandeffect sterk is. De hoogste temperaturen komen voor in de dichtbebouwde stedelijke kern en de bedrijventerreinen. Deze hotspots komen vooral overeen met dichtbebouwde buurten met beperkte vegetatie, uitgebreide bestrating en oudere woongebouwen die moeite hebben om koel te blijven. Omliggende landelijke en groenere gebieden vertonen aanzienlijk lagere thermische stress. Schaduwrijke zones zoals parken, met bomen omzoomde straten en gebieden met een hoger bladerdak tonen zichtbaar koelere gevoelstemperatuur.⁶³

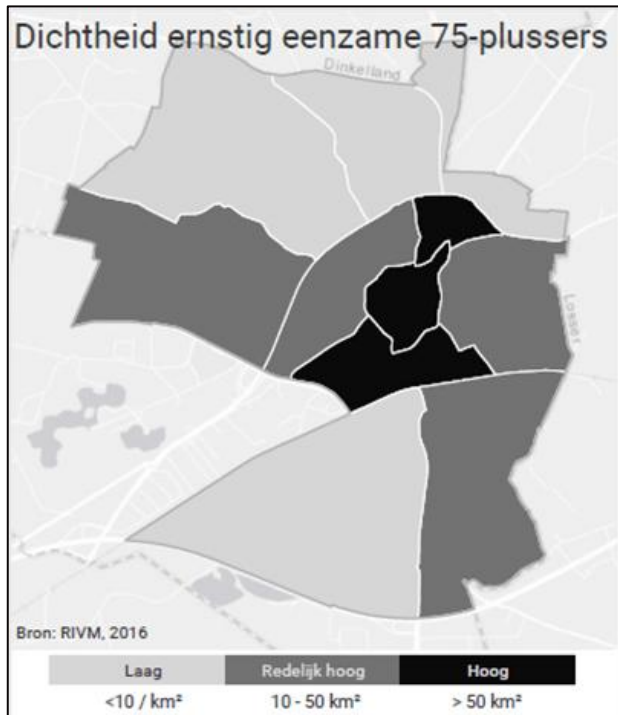
⁶³ [Klimaatatlas Twents waternet](#) (2022). Hittestresskaart Gevoelstemperatuur (PET) - 2022



Figuur 5-21 Hittestress in gevoelstemperatuur op een warme dag die 1 keer per 1000 zomerdagen voorkomt in het huidige klimaat.

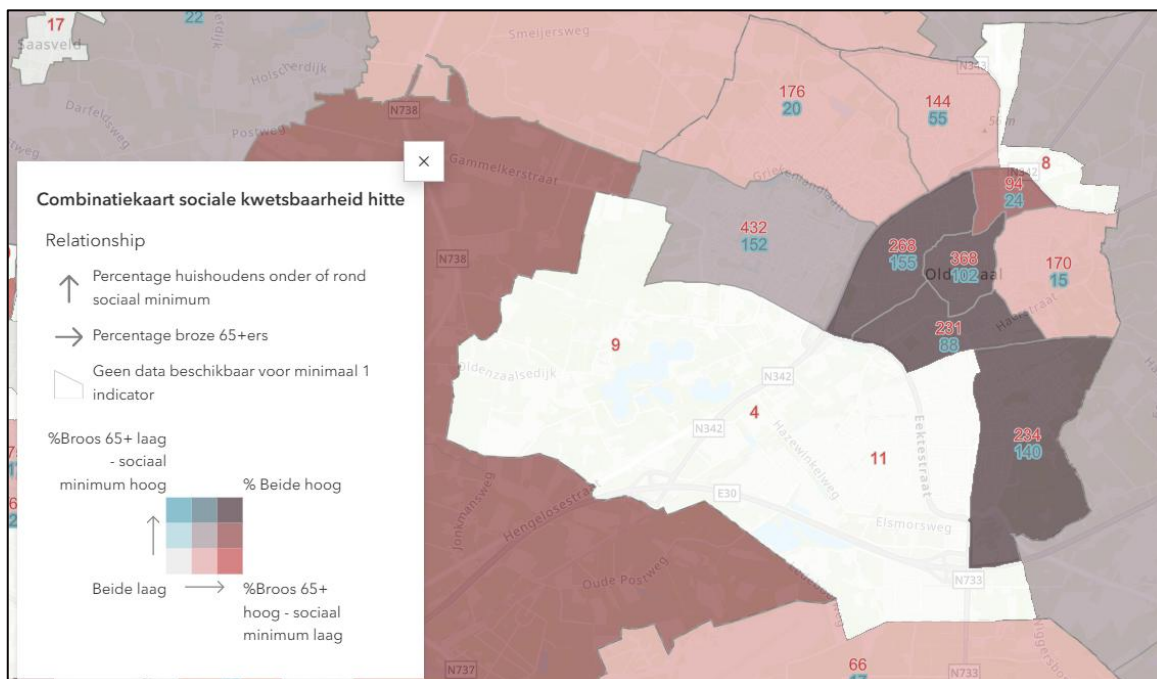
Eenzame ouderen van 75+ zijn het meest vatbaar voor hittegerelateerde gezondheidsrisico's vanwege verminderde dorstrespons en kwetsbaarheid voor uitdroging. De gemiddelde gevoelstemperatuur op een hete zomerdag loopt het hoogst op in de centrumbuurten: Binnenstad, Het Inslag-De Kleies en Glinde-Hooiland. Zoals getoond in Figuur 5-22, is de dichtheid van kwetsbare ouderen het hoogst in die centrumbuurten, en aanvullend in De Meijbree buurt die ook in de categorie 'grote hittestress' valt. Hierin wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen geïnstitutionaliseerde ouderen, die beschermd zijn door hitteprotocollen, en zelfstandig wonende ouderen die meer blootstelling en risico lopen. De inzichten over sociale kwetsbaarheid spelen een grote rol bij het faciliteren van gesprekken tussen ruimtelijke planning en professionals op het gebied van sociale zorg.⁶⁴

⁶⁴ Hitte en eenzaamheidskaart Oldenzaal. [oldenzaal_1 \(1\).pdf](#)



Figuur 5-22 Dichtheid ernstig eenzame 75-plussers in Oldenzaal. Bron: Kennisportaal Klimaatadaptatie

Naast eenzame ouderen zijn ook huishoudens onder of rond het sociaal minimum een kwetsbare groep, omdat deze minder financiële middelen hebben om hitte bestrijdende maatregelen aan te schaffen, zoals een zonwering of airconditioning⁶⁵. De kaart in Figuur 5-23 toont een combinatiekaart van sociale kwetsbaarheid bestaande uit zowel percentage broze ouderen als percentage huishoudens onder of rond het sociale minimum. Het kaartbeeld toont dat ook gecombineerd de centrumbuurtten Binnenstad, Het Inslag-De Kleies en Glinde-Hooiland hoge sociale kwetsbaarheid hebben voor hitte. De buurt Zuid-Berghuizen valt dan nog extra in deze categorie ten opzichte van de analyse van alleen eenzame ouderen (75+).



Figuur 5-23 Combinatiekaart sociale kwetsbaarheid hitte van percentage huishoudens onder of rond sociaal minimum en percentage broze 65+ers. Bron: Klimateffectatlas o.b.v. RIVM, 2023

⁶⁵ [Klimateffectatlas. Sociale kwetsbaarheid hitte.](#)

Autonome ontwikkeling

- In de komende decennia wordt verwacht dat Oldenzaal een aanhoudende klimaatopwarming zal ervaren, waarbij de temperaturen verder stijgen en hittegolven langzamer en frequenter worden. Zonder extra beleidsmaatregelen zullen de piektemperaturen blijven stijgen en zal de stad waarschijnlijk meer tropische nachten tegemoet treden, wat de hittestress aanzienlijk verergert, vooral voor kwetsbare bevolkingsgroepen. Deze ontwikkelingen volgen bredere nationale en internationale klimaatprognoses, wat de verwachting van aanzienlijk warmere zomers in de regio versterkt. Nationale datasets geven aan dat hittegolven zowel in frequentie als duur zullen toenemen, waardoor de bestaande risico's voor de volksgezondheid worden versterkt.
- Volgens KNMI-klimaatscenario's kunnen de zomertemperaturen met ongeveer +2,3°C stijgen richting 2050, wat bijdraagt aan een hoger aantal tropische dagen en meer aanhoudende hittegebeurtenissen. Verstedelijking en ruimtelijke ontwikkelingstrends zullen het warmtestressprofiel van Oldenzaal verder beïnvloeden. Autonome verdichting zal naar verwachting de geasfalteerde oppervlakken uitbreiden en de kansen voor groene ruimte verminderen, tenzij klimaatadaptieve maatregelen vanaf het begin worden geïntegreerd. Ook de dynamiek van bodem en grondwater speelt een belangrijke rol: dalende grondwaterstanden in de hogere zanderige gebieden rond Oldenzaal verminderen de vitaliteit van de vegetatie en het koelpotentieel, waardoor buurten kwetsbaarder worden voor hoge waargenomen temperaturen. Tegelijkertijd beperkt de toenemende druk op ondergrondse ruimte het vermogen van de gemeente om koelmaatregelen zoals boomaanplanting, infiltratiegebieden en wateropslagsystemen door te voeren.⁶⁶
- Demografische ontwikkelingen brengen extra uitdagingen met zich mee voor de hittestressbestendigheid. De voortdurende veroudering van de bevolking zal het aandeel hittegevoelige bewoners vergroten, met name degenen van 75 jaar en ouder. Eenzaamheid onder oudere bewoners zal naar verwachting een structureel sociaal probleem blijven, wat de risico's tijdens hittegolven verhoogt omdat sociaal geïsoleerde personen minder snel hulp zoeken of ontvangen. In combinatie met een oudere woningvoorraad in delen van de gemeente geven deze demografische patronen aan dat autonome ontwikkelingen waarschijnlijk zowel de blootstelling als de gevoeligheid voor hittestress vergroten.
- Nationale beleidskaders zullen ook het autonome traject van hittestressbestendigheid vormgeven. De nationale Hitte aanpak 2025 benadrukt de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het aanpakken van volksgezondheidsrisico's, het beschermen van kwetsbare groepen en het verbeteren van de ruimtelijke veerkracht.⁶⁷ Ook zonder nieuwe lokale maatregelen heeft deze nationale agenda een stimulerend effect, waarbij gemeenten zoals Oldenzaal worden aangemoedigd warmtebestendigheid te integreren in ruimtelijke en sectorale planning.
- Ontwikkelingen in kennis en beschikbaarheid van data zullen naar verwachting Oldenzaal's capaciteit versterken om hittestressrisico's te analyseren en te anticiperen. Hoewel de huidige kaarten gebaseerd zijn op regionale datasets, beschikt de gemeente over fijnmazigere informatie, waaronder resultaten van lokale klimaatstresstests, gedetailleerde woningtypegegevens en locaties van zorginstellingen. Dit maakt het mogelijk om nauwkeurigere beoordelingen van buurtspecifieke kwetsbaarheden mogelijk te maken. Naarmate klimaatverandering vordert, zullen deze gedetailleerde inzichten steeds belangrijker worden voor het ontwerpen van effectieve strategieën.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We bevelen het volgende aan voor de Omgevingsvisie:

- Verminder het stedelijke warmte-eilandeffect door uitgangspunten over klimaatadaptief ontwerp op te nemen in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie moet duidelijke ruimtelijke principes vaststellen voor het koelen van de stad door het uitbreiden van de boombedekking, het versterken van groene netwerken en het structureel bevorderen van tegelwippen. Schaduw, waterpartijen en greenblue-structuren moeten worden geïntegreerd in alle nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingsgebieden, in lijn met Oldenzaal's ambitie om een klimaatvriendelijke leefomgeving te ontwerpen.
- Buurtplannen, vooral die gerelateerd aan de warmtetransitie, moeten expliciet warmtemitigatiemaatregelen integreren zoals isolatieverbeteringen, minder bestrating en uitbreiding van groenblauwe infrastructuur. Deze maatregelen verbeteren de buitenkoeling en verhogen de energie-efficiëntie en algehele leefbaarheid.
- Bescherm en ondersteun kwetsbare groepen. De Omgevingsvisie moet prioriteit geven aan buurten met de hoogste concentraties kwetsbare bewoners, vooral ouderen en zorgafhankelijke personen, waarbij de hitte-eenzaamheidskaart als leidraad wordt gebruikt. Gerichtte communicatie, lokale ondersteuningsnetwerken en speciale hittegolffresponsplannen zijn essentieel voor oudere bewoners die zelfstandig wonen, zoals aangegeven in

⁶⁶ Gemeente Oldenzaal (2023). Module Klimaatbestendig stedelijk gebied – visie bodem en ondergrond Twentse gemeenten. [Bijlage 5 - Module klimaatbestendig stedelijk gebied - 20230317.pdf](#)

⁶⁷ [Rijksoverheid \(2025\). Hitte aanpak 2025](#)

gecombineerde risicokaarten. In deze gebieden is het aanleggen van koele schaduwplekken in de buitenlucht een belangrijke maatregel.

- Versterk de hittebestendigheid op gebouwniveau. De gemeente zou richtlijnen moeten opstellen ter ondersteuning van passieve koeling, isolatieverbeteringen en natuurinclusief bouwen. Speciale aandacht moet worden besteed aan gebouwen die worden bewoond door ouderen, baby's en chronisch zieke personen, waarvan de binnenhitte-kwetsbaarheid aanzienlijk hoger is.

5.5 Economie

5.5.1 Bedrijvigheid

In Tabel 5-8 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-8. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Bedrijvigheid

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Winkels, industrieën en andere bedrijven in Oldenzaal hebben in de regio Noordoost Twente een regionaal verzorgingsgebied. Inwoners van omliggende dorpen werken in Oldenzaal. In de gemeente zijn onder meer de productie van machines, de voedingsmiddelenindustrie en rubber- en kunststofproductie. Er zijn circa 200 bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger gevestigd, voor het merendeel verspreid over de grotere bedrijventerreinen in het zuiden van de gemeente.
Autonome ontwikkeling	0	Voor Oldenzaal bedraagt de regionale vraag naar bedrijvigheid in de periode tot 2040 10 tot 25 ha. De uitdaging is om ruimte hiervoor te vinden, aangezien alle ruimte op bestaande bedrijventerreinen uitgegeven is. Jufferbeek-Noord en Hanzepoort-West zijn nieuwe bedrijventerreinen die nog worden ontwikkeld. Daarnaast zal intensivering van bestaande bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage moeten leveren.
Plansituatie Omgevingsvisie	+	De inzet op herstructurering, intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen draagt naar verwachting positief bij aan het doelbereik voor bedrijvigheid, omdat hiermee ruimte kan worden geboden aan groei, verplaatsing van bedrijven en versterking van de economische structuur zonder grote uitbreiding in het buitengebied. Het uiteindelijke effect is afhankelijk van de feitelijke schuifruimte, herbestemmingsmogelijkheden van leegstaand vastgoed en beperkingen door onder meer netcongestie. Daardoor is het doelbereik kansrijk, maar nog met duidelijke uitvoeringsonzekerheden.

Huidige situatie

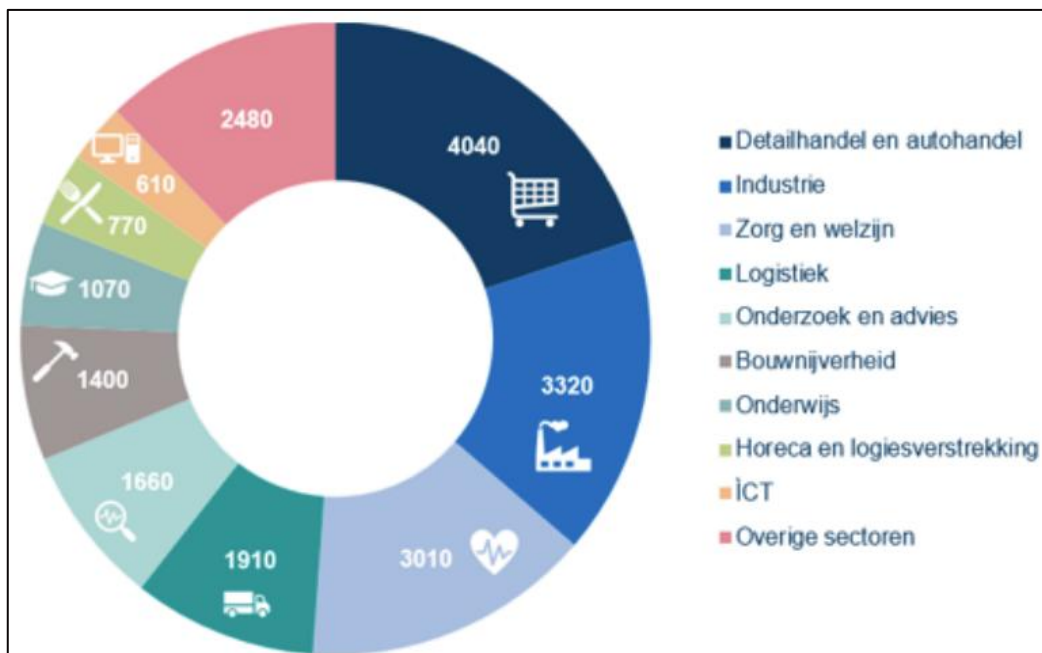
Oldenzaal is wat betreft inwonersaantal de vierde grootste stad van Twente. Op het gebied van werkgelegenheid, recreatie en detailhandel vervult Oldenzaal een regionale rol voor inwoners van Noordoost Twente. De stad heeft ongeveer 32.000 inwoners en is geclassificeerd als een *matig stedelijke gemeente*. In 2023 waren bijna 3.200 bedrijven in Oldenzaal gevestigd. Dit vertegenwoordigt een groei van 26% in het aantal bedrijven tussen 2014 en 2023 (Figuur 5-24).⁶⁸ Bedrijven zijn gevestigd op terreinen zoals Hanzepoort, Jufferbeek Zuid, Eekte-Hazewinkel en De Essen.

⁶⁸ [Economische visie Oldenzaal \(2024\)](#)



Figuur 5-24 Aantal bedrijven in Oldenzaal

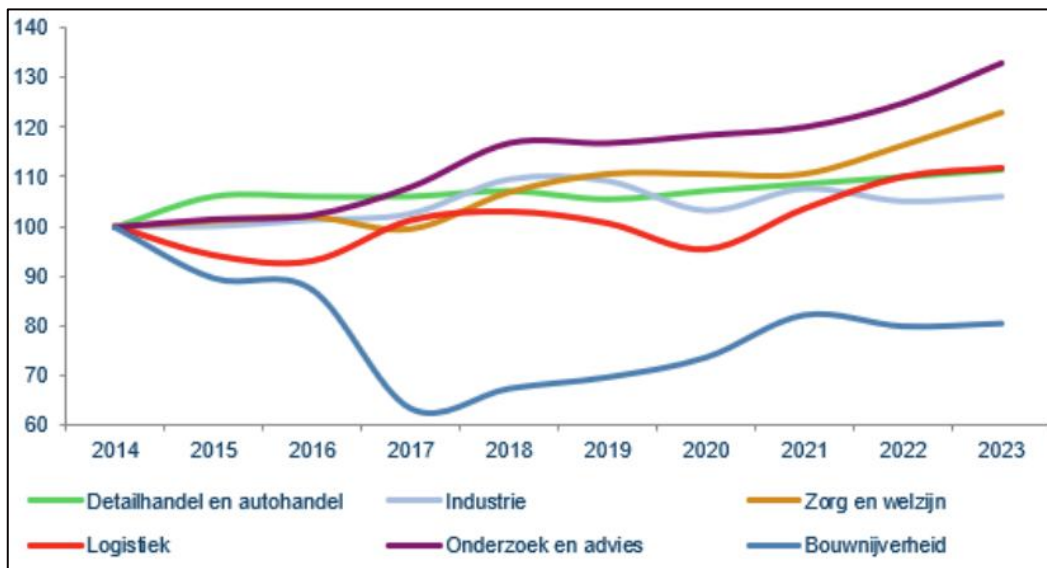
In 2023 hadden alle Oldenzaalse bedrijven opgeteld ruim 20.240 werknemers in dienst. De verdeling van banen over verschillende sectoren wordt weergegeven in Figuur 5-25. Volgens de grafiek zijn de vijf belangrijkste sectoren wat betreft het bieden van banen als volgt: Detailhandel en autohandel, Industrie, Zorg en Welzijn, Logistiek en Onderzoek en advies. Binnen de industriële sector heeft Oldenzaal zich uitgesproken in onder andere: machine-industrie, voedingsmiddelenindustrie, rubber- en kunststofproductindustrie en elektrische apparatenindustrie. Deze sectoren en detailhandelsbanen vertonen een bedrijfsprofiel dat verbonden is aan regionale gemeenten.



Figuur 5-25. werkgelegenheid per sector in Oldenzaal

Figuur 5-26 hieronder toont de ontwikkeling van werkgelegenheid in de zes grootste sectoren van Oldenzaal in het afgelopen decennium, met het jaar 2014 als basislijn op 100. De grafiek toont aan dat in vijf van de zes sectoren het aantal banen gestaag is toegenomen. Ook neemt de vraag naar gekwalificeerd personeel toe. De meeste groei vond plaats in de sectoren Onderzoek en advies en Zorg en welzijn. Het aantal banen in de Bouwnijverheid is echter afgenomen.

Het onderwijsnetwerk in Oldenzaal is sterk. Als zodanig werken The Twents Carmel College en de Innovation Hub Oldenzaal nauw samen met bedrijven, waardoor jongeren ontwikkelingskansen krijgen. Deze samenwerking draagt bij aan een sterke regionale arbeidsmarkt en een stad waar leren, werken en ondernemerschap elkaar wederzijds versterken.



Figuur 5-26 Ontwikkeling werkgelegenheid in grootste sectoren in Oldenzaal

Arbeidsmarkt en werkgelegenheid

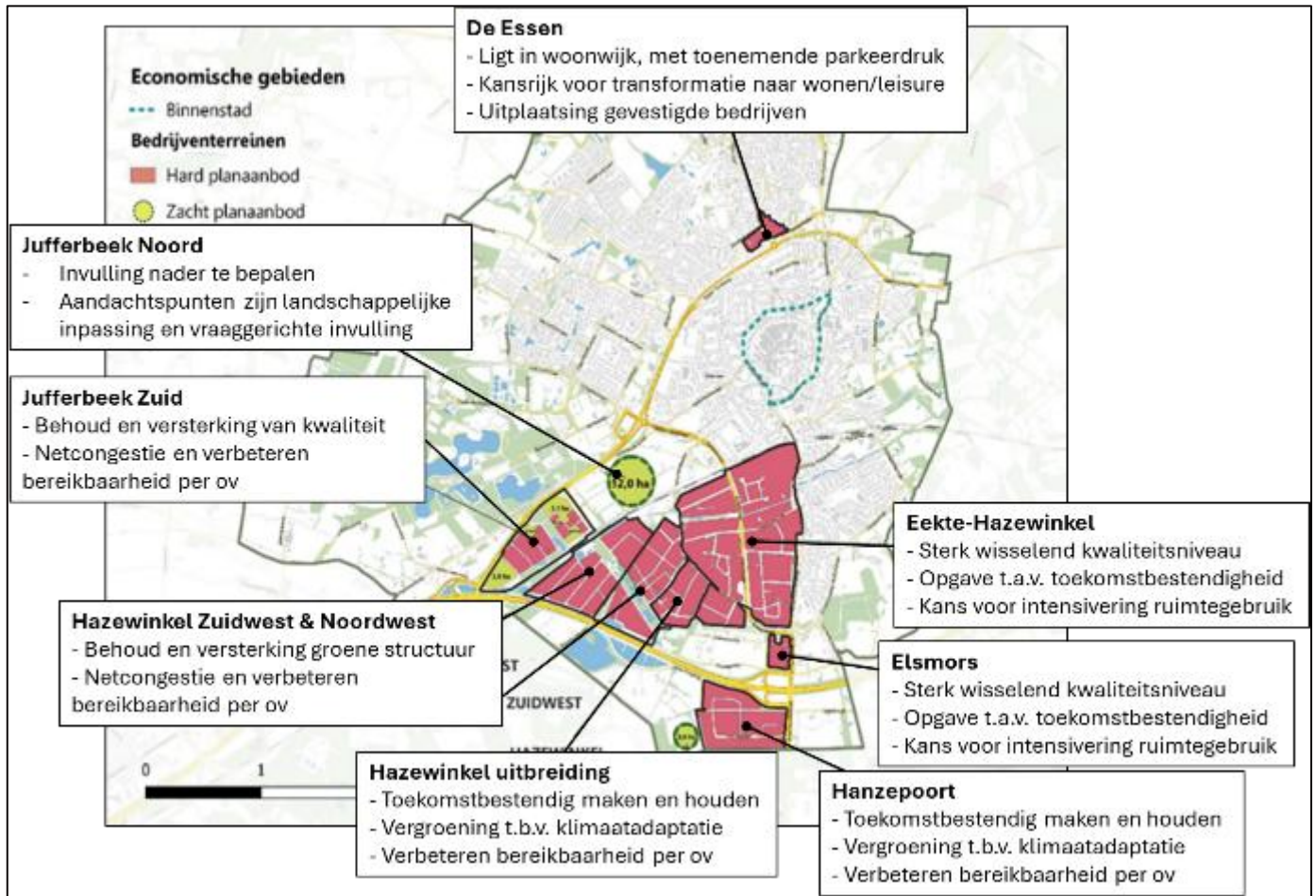
De bruto arbeidsparticipatie in Oldenzaal bedraagt 74,2%, iets boven het nationale en regionale gemiddelde. Iets meer dan een derde (36%) van de werkende inwoners werkt binnen de gemeente zelf, vergeleken met 40% landelijk en 48% in Overijssel. Dit wijst op intensief woon-werkverkeer en de functie van Oldenzaal als zowel werkgelegenheidscentrum als forensenstad. De werkloosheid ligt rond de 3,8%, ongeveer gelijk aan die van Twente en Overijssel en iets onder het nationale gemiddelde van 4,2%.

In Nederland werden er tussen 2020 en 2023 zo'n 30 ondernemingen per jaar per 10.000 inwoners gestart. Oldenzaal blijft achter op dit aantal, aangezien er tussen 2020 en 2023 gemiddeld 15 ondernemingen per jaar per 10.000 inwoners zijn gestart. Dit wijst op gematigde ondernemerschapsdynamiek, met ruimte om het startupklimaat in bepaalde sectoren te versterken.⁶⁹

Bedrijventerreinen

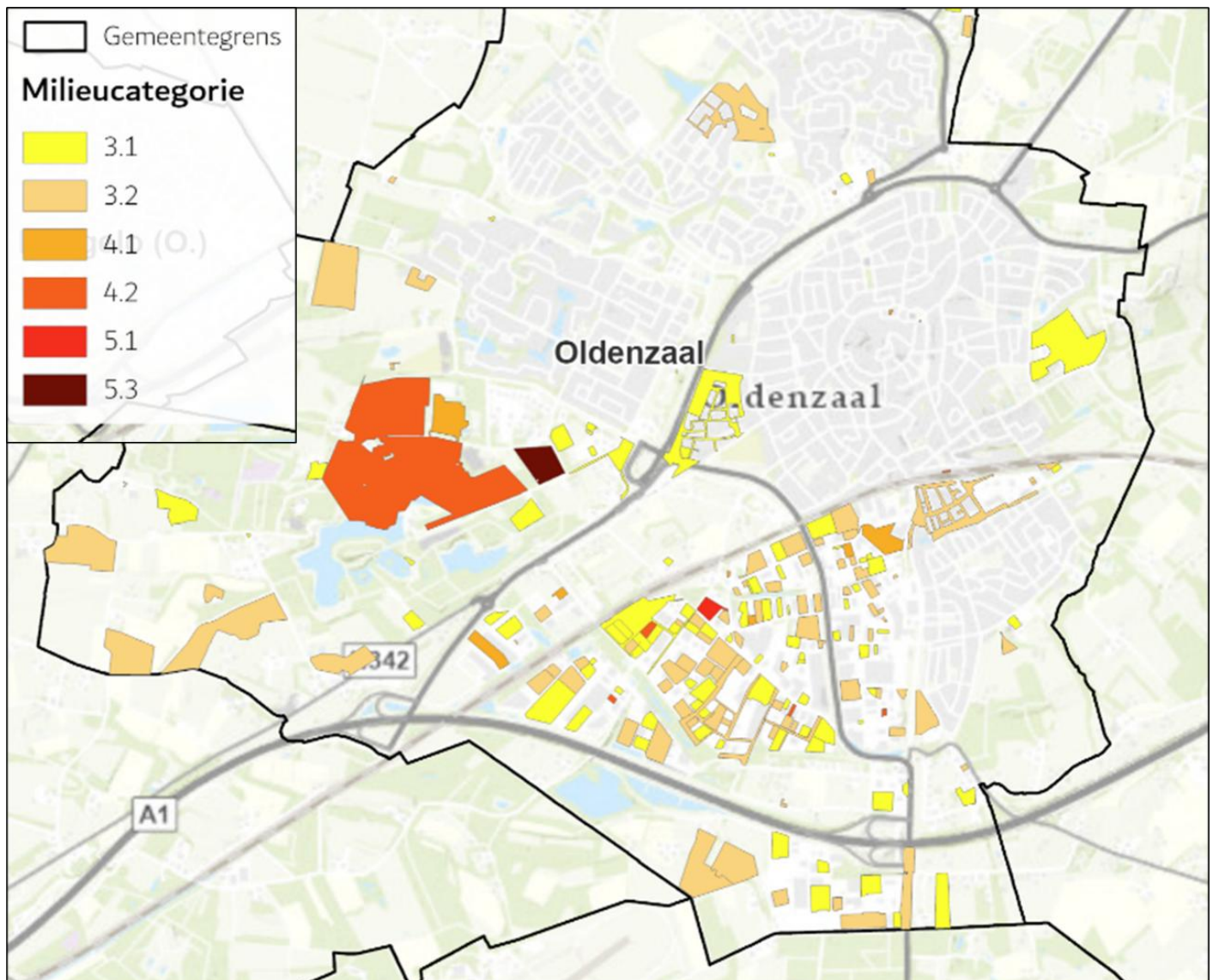
De meeste bedrijven en kantoren bevinden zich op een van de bedrijventerreinen van Oldenzaal: Jufferbeek (Noord en Zuid), Hazewinkel (Noordwest, Zuidwest en uitbreiding), Hazepoort-West, Hazepoort, Elsmors, Eekte-Hazewinkel en de Essen. Deze bedrijventerreinen verschillen in kenmerken en focusgebieden voor toekomstige ontwikkeling, variërend van de noodzaak om de kwaliteit te verbeteren tot het aanpakken van klimaatgerelateerde kwesties door het verbeteren van groene ruimtes (zie Figuur 5-27).

⁶⁹ [Economische visie Oldenzaal \(2024\)](#)



Figuur 5-27 Kaartweergave van bedrijventerreinen in Oldenzaal, met hoofdkenmerken en toekomstige focusgebieden

Figuur 5-28 toont de locaties van vervuilende industrieën, uitgedrukt als bedrijven met een milieucategorie van 3,1 en hoger. Op basis van bekende milieubelastende activiteiten hebben we een bandering van de percelen van de activiteiten gemaakt. Na de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009) en Handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) mogen gevoelige bestemmingen zoals scholen en woningen niet binnen voorgeschreven afstanden (richtafstanden) van de perceelgrenzen van deze bedrijven worden geplaatst. Dit beperkt de mogelijkheid om wijken te creëren met een mix van woonwijken en (vervuilende) bedrijven sterk.



Figuur 5-28 Bedrijven met milieucategorieën van 3.1 en hoger

Detailhandel is een belangrijk onderdeel van de bedrijfsactiviteit, zowel als werkgever als zijnde de bepalende factor voor stedelijke aantrekkingskracht en leefbaarheid. De totale winkelvloeroppervlakte (hierna: WVO) in Oldenzaal bedroeg in 2021 ruim 98.600 m² verspreid over 255 verkooppunten. De verdeling per oppervlakte is als volgt:

- Centrum (Binnenstad + directe stadsring)
- Woonboulevard Oldenzaal + omliggende woonwinkels. Een aantal grote woonwinkels rondom de Van Gils woonboulevard zorgen voor een relatief groot MVO in het zuiden van de stad, ruim 26.800 m².
- Drie wijkwinkelcentra (De Thij, De Essen, Zuid-Berghuizen) plus enkele zelfstandige supermarkten (bijv. Aldi De Graven Es).

In totaal komt 82% van alle uitgaven in de dagelijkse sector van de inwoners van de gemeente zelf. In de niet-dagelijkse sector is dit slechts 49%. De resterende uitgaven komen voornamelijk uit andere delen van Nederland en deels uit Duitsland en toeristen. De aanwezigheid van de woonboulevard is hier een belangrijk aandeel⁷⁰.

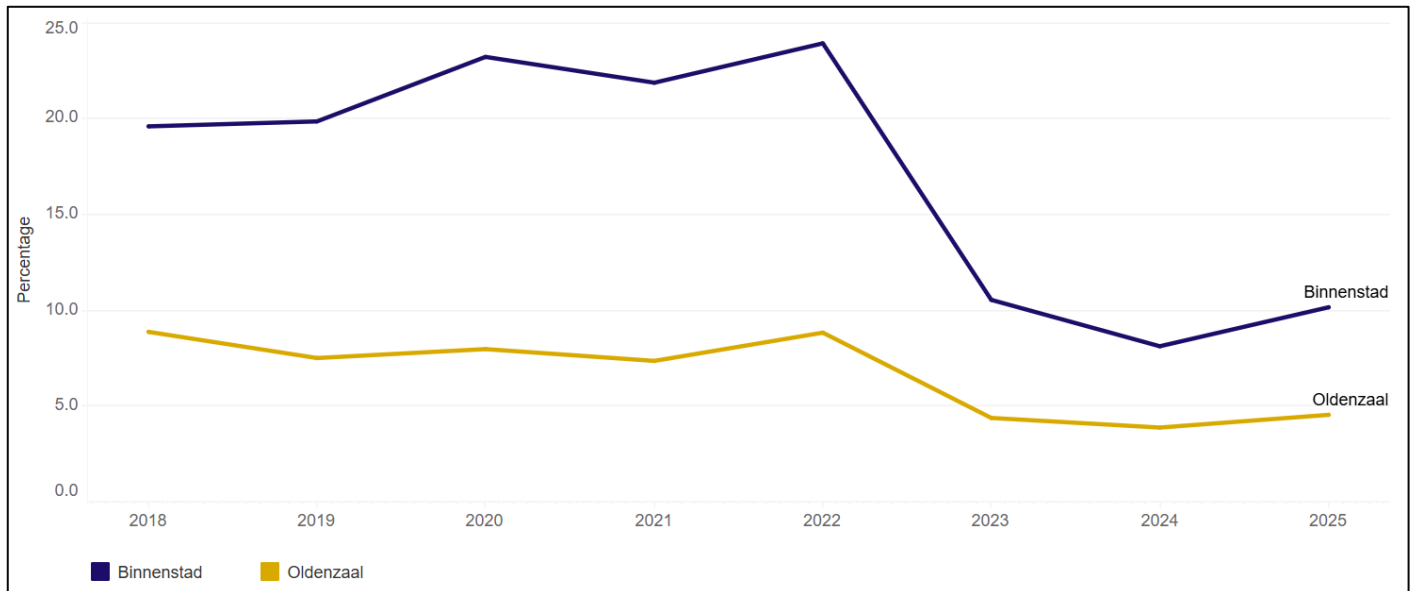
De ontwikkelingsruimte voor bedrijven is zeer beperkt. Netcongestie is een belangrijke beperkende factor op bedrijventerreinen, waardoor uitbreidingen en nieuwe vestigingen tot (minstens) het einde van het decennium worden beperkt. Daarnaast worden bedrijven ook getroffen door problemen zoals gebrek aan OV-toegankelijkheid, beperkte parkeerplaatsen en hitte- en waterstress als gevolg van onvoldoende klimaatadaptatie⁷¹.

⁷⁰ Actualisatie Structuurvisie Detailhandel Oldenzaal, versie 2021

⁷¹ Economische Visie Oldenzaal 2030, versie 2024

Leegstand

De leegstand in Oldenzaal laat zien dat 4.5% van het totale winkelvloeroppervlak (WVO) en 8.8% van de vestigingen leeg stonden in 2025. In het stadscentrum is de leegstand aanzienlijk hoger, met 10.1% van het WVO en 12.7% van de panden.



Figuur 5-29 Leegstandspercentages in Oldenzaal (bron: Binnenstadsmonitor, Kennispunt Twente)

In de grafiek in Figuur 5-29 is weergegeven dat de leegstand flink afnam tussen 2022 en 2023. In 2024 was de leegstand het laagst, waarna het aantal leegstaande panden weer is toegenomen in 2025.

Autonome ontwikkeling

Volgens de prognoses van CBS kent Oldenzaal een bevolkingsafname van ongeveer 1–2% tot 2050, met aanhoudende vergrijzing en relatief sterke krimp van de beroepsbevolking. Verwachte gevolgen voor bedrijfsactiviteiten zijn een krimpend arbeidsaanbod voor bedrijven. Zoals we beschrijven in paragraaf 5.6.1, overweegt de gemeente echter het aantal huizen dat in de komende jaren zal worden gebouwd te verhogen, wat zal leiden tot een bevolkingsgroei van Oldenzaal. In dat geval zal er behoefte zijn aan meer bedrijven. Echter is er ook sprake van vergrijzing. Als gevolg van een ouder wordende bevolking is er een grote behoefte aan bijscholing en omscholing en levenslang leren. Ook zal de werkdruk in de (ouderen)zorg toenemen.

Van 2017 tot 2022 bedroeg de totale economische groei in Oldenzaal ongeveer 5,6%, grotendeels gedreven door nationale economische groei (7,7%), terwijl het lokale component van de shiftshare-analyse licht negatief was, wat betekent dat het lokale bedrijfsklimaat de groei enigszins heeft getemperd. Gezien de sterke specialisatie in industrie, logistiek en bouw, gecombineerd met netcongestie en ruimtetekort, zal verdere groei steeds meer afhangen van slimmer gebruik van bestaande ruimte, intensivering en innovatie in plaats van uitbreiding van het gebied.

De overgang naar een circulaire economie zorgt voor meer aansluitingen op het elektriciteitsnet, maar dit is op dit moment niet overal mogelijk. De uitbreiding van het elektriciteitsnet is nodig om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. De noodzaak om over te stappen naar klimaatneutrale bedrijven zal bepalend zijn voor investeringsbeslissingen en bedrijfsmodellen.

Tot slot is een autonome ontwikkeling dat Oldenzaal de rol heeft als regionaal aandachtspunt voor industrie, detailhandel en arbeid binnen Noordoost-Twente. Dit brengt verschillende uitdagingen met zich mee voor de gemeente:

- De vraag naar bedrijfsruimtes in de periode tot 2040 in Oldenzaal op basis van de Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 bedraagt 10-25 ha. Er is echter geen ruimte meer beschikbaar op bestaande bedrijfsruimtes. Twee nieuwe bedrijfsgebieden (Jufferbeek Noord en Hanzepoort West) zijn in ontwikkeling. Deze zullen een deel van de vraag naar nieuwe bedrijven kunnen huisvesten.

- De prioriteit voor het uitbreiden van bedrijven in Oldenzaal zou moeten zijn om de bestaande bedrijfsgebieden efficiënter te benutten door intensivering. Tegelijkertijd is het ook belangrijk om ruimte te vinden in bestaande bedrijvenparken voor vergroening om werkplekken leefbaar te houden in een warmer wordend klimaat.
- Het zakengebied De Essen zal worden omgevormd tot een woon- en recreatiegebied. Er zal ruimte nodig zijn voor de verhuizing van bestaande bedrijven. Jufferbeek-Noord en Hanzepoort-West zijn potentiële locaties, maar elk ruimtegebruik hier zal ten koste gaan van het voldoen aan de toekomstige vraag van 10-25 hectare bedrijventerrein zoals hierboven beschreven⁷². Ook is er tegelijkertijd ruimte nodig voor woningen, bijvoorbeeld in Jufferbeek.
- Er zijn ongeveer 200 vervuilende bedrijven met een milieucategorie van 3,1 of hoger in Oldenzaal. Deze beperken de mogelijkheden om gemengde woon- en bedrijfsruimtes te creëren sterk. Dit benadrukt de noodzaak om vervuilende bedrijven zo veel mogelijk te clusteren door niet-vervuilende bedrijven zoals sportscholen buiten de klassieke bedrijfsgebieden aan de zuidwestkant van de gemeente te plaatsen en te vervangen door vervuilende bedrijven.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We bevelen het volgende aan voor de Omgevingsvisie:

- Bepaal welke ambitie de gemeente Oldenzaal heeft met betrekking tot de bijdrage aan de regionale vraag naar bedrijvigheid. Uit eerdere afspraken blijkt een bandbreedte van 10-25 ha aan ruimte voor bedrijvigheid in de periode tot 2040.
- Geef prioriteit aan herstructurering, intensivering en vergroening van bestaande bedrijventerreinen (Eekte Hazewinkel, Hazewinkel e.d.) voordat er naar buiten wordt uitgebreid. Inbreiding en herontwikkeling krijgt prioriteit. Op bestaande bedrijventerreinen kan de beschikbare ruimte namelijk efficiënter gebruikt worden. Dit vergt een duidelijk plan over de profielen van de bedrijventerreinen (onder meer op gebied van milieubelastende bedrijvigheid) en er dient goed afgestemd te worden met ondernemers en andere betrokken partijen.
- Ontwikkel Jufferbeek Noord en Hanzepoort West als toekomstbestendige bedrijfslocaties, met aandacht voor landschappelijke inpassing en een focus op hoogwaardige economische activiteiten die aansluiten bij de regionale programmering van Twente. Bij de gemengde gebiedsontwikkeling die voorzien is voor Jufferbeek Noord is het van belang om geen woningen te realiseren nabij bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger.
- Realiseer een compact, levendig en onderscheidend centrum door de focus te leggen op detailhandel in de Grootestraat, Groote Markt, De Driehoek, De Vijfhoek en Bisschopstraat en overtollige winkelruimte (≈ 5.000 m² WVO) in randstraten om te zetten naar woningen en andere bestemmingen.
- Onderzoek het gebruik van wijkwinkelcentra en hoe de voorzieningen in deze centra in relatie staan ten opzichte van de stad.

5.5.2 Toerisme, recreatie en cultuur

In Tabel 5-9 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-9. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Toerisme en recreatie

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Het cultureel en winkelaanbod van de binnenstad van Oldenzaal hebben voor Noordoost Twente een regionale functie. De leegstand in het winkelaanbod in de binnenstad is circa 13%. Buiten de bebouwde kom ligt Het Hulsbeek, een ruim 200 ha groot recreatiegebied met onder meer een zwemmeer en kartbaan. Het Hulsbeek is net als vier pleinen in de binnenstad een aangewezen evenementenlocatie. Jaarlijks worden circa 40 evenementen georganiseerd, waarvan carnaval met 100.000 bezoekers het grootste is.
Autonome ontwikkeling	++	Nationale en regionale trends wijzen op een toenemende vraag naar een combinatie van shoppen, cultuur, gastronomie en evenementen. Dit vormt een belangrijke kans voor de vitaliteit en de regionale functie van de binnenstad. De recreatiedruk op binnenstedelijke voorzieningen en het Hulsbeek blijft hoog.

⁷² Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026. [Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Plansituatie Omgevingsvisie

++

De maatregelen voor binnenstad, recreatienetwerk en erfgoed dragen naar verwachting positief bij aan het doelbereik voor toerisme, recreatie en cultuur, doordat zij de regionale aantrekkelijkheid en de vrijetijdsfunctie van Oldenzaal versterken. Tegelijkertijd is sprake van spanningen met natuur- en erfgoedbelangen: uitbreiding van recreatie kan de druk op waardevolle natuurgebieden vergroten, terwijl beschermd erfgoed nieuwe ontwikkelingen kan beperken. Het doelbereik is daarmee overwegend positief, maar afhankelijk van zorgvuldige zonering, programmering en herbestemming.

Huidige situatie

Oldenzaal presenteert zich als "*de Glimlach van Twente*", een merkidentiteit die sinds 1983 wordt gebruikt en sinds 2011 officieel als stadsslogan wordt gebruikt om Oldenzaal toeristisch te positioneren. Dit merk drukt de kernwaarden van de stad uit: gastvrijheid, aangenaamheid, bourgondisch en ondernemend, die diepgeworteld zijn in haar katholieke geschiedenis, Hanze-verleden en rijke verenigingsleven. In de praktijk is dit zichtbaar in de levendige terrassen van de Groote Markt, de vele onafhankelijke winkels en de frequentie en omvang van de evenementen in de stad.⁷³

De binnenstad is het belangrijkste centrum voor recreatie. Voor een middelgrote gemeente van ongeveer 32.000 inwoners beschikt Oldenzaal over een complete culturele infrastructuur met het Stadstheater De Bond, de openbare bibliotheek, het Filmhuis, de Kaliber Kunstenschool en het ensemble van musea onder de Stichting Oldenzaalse Musea (Palthehuis, Museum De Hofnar, Museum De Pelgrim). Het historische centrum is compact en beloopbaar, met een dorps karakter. Ook beschikt Oldenzaal over historische gevels rond de Groote Markt en Marktstraat, de opvallende St. Plechelmusbasiliek, de Herdenkingstuin en andere erfgoedelementen. Dit trekt bezoekers naar de stad. Het Palthehuis biedt een overzicht van de geschiedenis van Oldenzaal met verwijzingen naar archeologie en het textielverleden en omvat een Archeo Hotspot, de eerste in Overijssel. Hier kunnen bezoekers archeologisch handwerk ervaren. Deze faciliteiten, gecombineerd met horeca en onafhankelijke winkels, vormen een sterke basis voor recreatie in de stad.⁷⁴

Na het centrum is Het Hulsbeek het belangrijkste landschapsgebied voor recreatie. Het park is historisch een landgoed en heeft een geschiedenis als militair oefenterrein. Door middel van zanduitgraving is het gebied omgevormd tot een recreatiepark in de jaren '70. Tegenwoordig heeft het park drie recreatieplassen met stranden, uitgebreide wandel- en fietsnetwerken en diverse horeca en sport- en speelvoorzieningen.

In 2022 telden de drie recreatieparken van Twente samen bijna 1,5 miljoen bezoeken. Het aantal bezoeken is gemeten door middel van big data van bureau Resono. Aan de hand van telefoondata is vastgesteld waar een persoon zich bevindt en hoelang. Belangrijke kanttekening hierbij is dat fietsers, hardlopers en wielrenners niet altijd onderdeel zijn van de tellingen, omdat deze groepen tijdens hun aanwezigheid in het gebied niet altijd gebruik maken van hun telefoon, of deze helemaal niet mee hebben.

Van de 1,5 bezoeken trok Het Hulsbeek alleen al ongeveer 912.000 bezoeken, waarvan ongeveer 74% uit Twente kwam. Het Hulsbeek kan hierdoor worden gezien als een regionale dagrecreatiebestemming. Bezoekersmotieven zijn onder andere wandelen, fietsen en zwemmen, evenals deelname aan activiteiten van dagrecreatieaanbieders zoals klimmen, karten en wellness. Over het algemeen bezoekt een bezoeker enkel één park en vindt er weinig kruisbezoek plaats. Het meeste combinatiebezoek vindt plaats tussen het Rutbeek en het Hulsbeek. Omgerekend zijn er ongeveer 60 duizend bezoeken per jaar die beide parken bezoeken in één jaar⁷⁵.

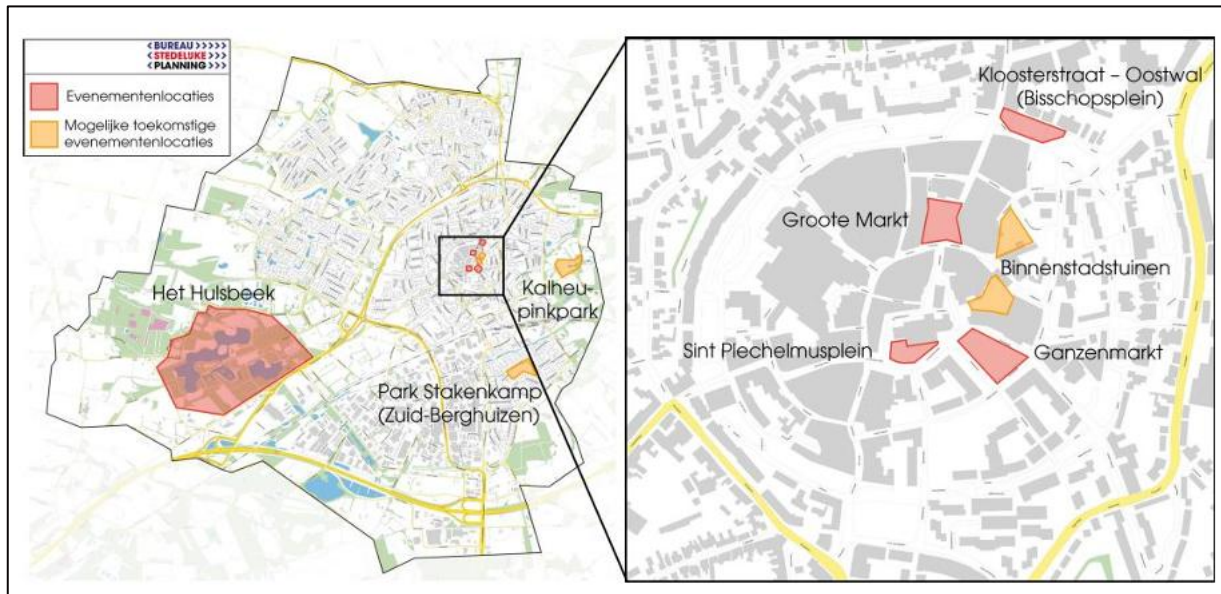
Evenementen vormen een bepalend element van het recreatieve profiel van Oldenzaal. De vijf aangewezen evenementlocaties in het gemeentelijke bestemmingsplan zijn: Groote Markt, Kloosterstraat-Oostwal (Bisschopsplein), Ganzenmarkt, Sint Plechelmusplein en Het Hulsbeek. In de afgelopen jaren zijn ook Binnenstadstuinen, Kalheupinkpark en Park Stakenkamp gebruikt. De gemeente streeft ernaar de drempels voor organisatoren te verlagen door deze evenementenlocaties op te nemen in het omgevingsplan⁷⁶. In Figuur 5-30 is een kaart van Oldenzaal weergegeven met de huidige en mogelijk toekomstige evenementenlocaties.

⁷³ [Integraal Evenementenbeleid Oldenzaal \(2023\)](#)

⁷⁴ Gemeente Oldenzaal (mei 2019). Visienota cultuur Oldenzaal – De kracht van cultuur

⁷⁵ Recreatieschap Twente (januari 2024). Visie ontwikkeling recreatieparken Twente

⁷⁶ Gemeente Oldenzaal (maart 2023). Integraal evenementenbeleid Oldenzaal. [5577 Integraal Evenementenbeleid Oldenzaal.pdf](#)



Figuur 5-30 Huidige en mogelijk toekomstig aangewezen evenementenlocaties Oldenzaal. Bron: Sweco, 2022

Het evenementenbeleid bepaalt dat de binnenstad als geheel tot 40 evenementen per jaar mag organiseren, verspreid over een klein aantal zeer grote evenementen (tot 100.000 gelijktijdige bezoekers), verschillende middelgrote evenementen en een groter aantal kleinere evenementen. Het belangrijkste evenement in Oldenzaal is Carnaval, dat jaarlijks ongeveer 100.000 bezoekers trekt. Andere belangrijke evenementen zijn de Boeskool is Lös (ongeveer 35.000 bezoekers), Twente Ballooning (ongeveer 35.000 bezoekers) en Hulsbeekdag (ongeveer 20.000 bezoekers). Een enquête onder bewoners (537 respondenten) toont aan dat 98% minstens één groot evenement heeft bijgewoond, zoals Boeskool, Lös, Carnaval of de Kermis. Het totale evenementenaanbod wordt gemiddeld beoordeeld van 7,5–7,6. Dit wijst op een lokaal actieve gemeenschap. Tegelijkertijd onthult de enquête overlast door afval (36% ervaart veel of zeer veel), geluid (17%), parkeerproblemen (13%) en toegankelijkheidsproblemen (9%), met zorgen over te weinig toiletten, onvoldoende toegankelijkheid voor mensen met een beperking en beperkte innovatie in het evenementenaanbod⁷⁷.

Wat betreft verblijfsaccommodaties in Oldenzaal, zijn er regionaal afgestemde regels voor recreatieaccommodaties in Noordoost-Twente (NOT) gemeenten. Oldenzaal streeft naar marktconforme en gebiedsgeschiede huisvesting voor bezoekers en naar een nieuwe accommodatie die aantoonbaar bijdraagt aan diversificatie of vernieuwing van het bestaande aanbod.⁷⁸

De Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme Noordoost Twente plaatst de lokale elementen in een regionale ontwikkelingsstrategie voor Noordoost Twente. Het begint met de regionale slogan "Vrij zijn in Twente". De agenda richt zich op zowel bezoekers als bewoners, de zogenaamde Tukkers. Voor Oldenzaal benadrukt de agenda de unieke positie als grootste stad in het NOT gebied met relatief weinig buitengebied, de enige gemeente met een treinstation aangesloten op het internationale netwerk en directe A1-toegang tot Duitsland. Een Hotspotanalyse toont aan dat de druk op Lutterzand, Tankenberg, Het Hulsbeek en andere belangrijke locaties al relatief hoog is en naar verwachting zal toenemen. Hierdoor zijn bezoekersbeheer en verspreiding in tijd en ruimte een prioriteit. De agenda identificeert erfgoed (religieuze geschiedenis, Hanze, textiel) als een centraal bezit voor het toerisme in Oldenzaal. In de uitvoering omvat de agenda acties zoals de ontwikkeling van een digitaal Hansestadconcept, VR-films over de geschiedenis van Oldenzaal en een reeks erfgoedroutes om de ervaringswaarde van zowel de binnenstad als het landschap te versterken.⁷⁹

Al met al kan de huidige situatie worden samengevat als een recreatie- en toerismeaanbod in Oldenzaal dat rust op drie pijlers: een compacte, sfeervolle binnenstad met sterke culturele en horeca infrastructuur; een regionale buitenbestemming in Het Hulsbeek; en een krachtige evenementencultuur ondersteund door een gedetailleerd evenementenbeleid. Dit wordt aangevuld met een kwaliteitsgericht beleid voor overnachting in de regionale context van Noordoost Twente.

⁷⁷ Gemeente Oldenzaal (maart 2023). Integraal evenementenbeleid Oldenzaal. [5577 Integraal Evenementenbeleid Oldenzaal.pdf](#)

⁷⁸ Gemeente Oldenzaal (2024). Richtlijnen verblijfsrecreatie 2024. [richtlijnen 2024.pdf](#)

⁷⁹ Uitvoeringsagenda Recreatie en Toersime Oldenzaal. (2024). [Uitvoeringsagenda Oldenzaal.pdf](#)

Autonome ontwikkeling

Verschuillende algemene trends, deels weerspiegeld in de beleidsdocumenten, zijn relevant voor recreatie en toerisme in Oldenzaal. De belevingseconomie blijft sterk: bezoekers en bewoners zoeken betekenisvolle, verhalende en sfeervolle ervaringen, niet alleen functionele recreatie. Dit vergroot het belang van het verhaal van Oldenzaal als oudste stad van Twente, Hanzestad en katholiek centrum. Ook versterkt wordt het belang van het culturele en evenementenaanbod als dragers van identiteit versterkt. Brede welvaart en leefbaarheid worden steeds meer centrale doelstellingen, waarbij recreatie en toerisme worden gezien als instrumenten om het welzijn, sociale samenhang en economische veerkracht te versterken in plaats van doelen op zich.

Nationale en regionale trends tonen aan dat de binnenstad naar verwachting zal inspelen op de ervaringseconomie en "retailtainment". Dit suggereert dat bezoekers steeds vaker een combinatie van winkelen, cultuur, gastronomie en evenementen zullen verwachten. Dit is positief voor de economische vitaliteit van het centrum, maar betekent ook een groter intensief gebruik van openbare ruimtes, pleinen en terrassen, vooral tijdens grote evenementen. De bewonersenquête toont aan dat hoewel de meerderheid tevreden is met het aantal en de verscheidenheid aan evenementen, de overlast door geluid, afval, toegankelijkheid en onvoldoende voorzieningen (vooral toiletten en voorzieningen voor mensen met een beperking) al aanzienlijk is. Als er geen extra mitigerende maatregelen worden genomen, kunnen deze spanningen toenemen naarmate de evenementendichtheid en het aantal bezoekers toenemen.

De evenementensector zelf zal waarschijnlijk blijven professionaliseren, in lijn met nationale trends van strengere veiligheids-, gezondheids- en duurzaamheidseisen. Het huidige Oldenzaal-beleid anticipeert hier al op door duidelijke degelijke normen, veiligheidsplannen, gezondheidsmaatregelen en duurzaamheidscriteria in de subsidieregeling, maar de toenemende complexiteit kan het voor kleinere, vrijwilligersorganisaties moeilijker maken om deel te blijven nemen. Autonoom kan dit leiden tot minder kleine, experimentele evenementen en meer dominantie van grotere, goed bevoorrechte organisatoren.

Op het gebied van overnachting creëert het beleid van de Richtlijnen Verblijfsrecreatie een basis die kwaliteit boven kwantiteit en landschapsgeschiede ontwikkeling boven uitbreiding op nieuwe locaties verkiest. Indien toegepast, betekent dit dat de groei van de overnachtingscapaciteit in Oldenzaal waarschijnlijk geleidelijk zal zijn en gericht zal zijn op het verbeteren van bestaande parken en landelijke voorzieningen, waarbij het stadscentrum vooral kleine B&B-groei ziet binnen de grenzen van 50 m² en 50% vloeroppervlakte en onder de voorwaarde dat de leefbaarheid niet wordt aangetast. Een waarschijnlijke autonome ontwikkeling is verdere differentiatie in doelgroepen op basis van levensstijl, wat meer op maat gemaakt aanbod in zowel stedelijke als landelijke accommodatie sectoren kan bevorderen.

De vraag naar recreatie dicht bij huis zal naar verwachting groot blijven of groeien, vanwege demografische trends, kosten van levensonderhoud, gezondheidsbewustzijn en de herontdekking van lokale ontspanning na de COVID19 pandemie. Het Hulsbeek, dat nu al bijna een miljoen bezoekers per jaar trekt, zal daarom in het voorjaar en de zomer, vooral op warme dagen, onder aanzienlijke druk blijven staan. Dit vergroot de eisen voor waterkwaliteit, veiligheid, parkeercapaciteit en de balans tussen rustige dagrecreatie en grote evenementen. Zonder extra ruimtelijke en operationele maatregelen kan dit leiden tot toenemende conflicten tussen recreatie, natuur en bewoners in de omliggende gebieden.

Regionaal stimuleren de NOT gemeenten de Perspectief Vrijtijdseconomie Twente 2030 meer geïntegreerd bestemmingsbeheer, cross-gemeentelijke verhalen en gedeeld bezoekersbeheer⁸⁰. Voor Oldenzaal betekent dit dat haar rol als cultureel en stedelijk centrum van het NOT gebied zal toenemen, evenals haar verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de verspreiding van bezoekers en duurzaam gebruik van hotspots zoals Het Hulsbeek en de Tankenberg. Onder een scenario zonder aanvullend beleid zal deze regionale kadering op zichzelf niet noodzakelijk lokale drukpunten oplossen, maar zal het de richting van toekomstige interventies bepalen.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Veranker de recreatieve structuur van Oldenzaal duidelijk in de Omgevingsvisie en later het omgevingsplan door het centrum en Het Hulsbeek als kernrecreatiegebieden te erkennen en ruimtelijke en kwalitatieve voorwaarden

⁸⁰ Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme Oldenzaal. (2024). [Uitvoeringsagenda Oldenzaal.pdf](#)

- voor hun gebruik te definiëren, waaronder maximale intensiteit van evenementen, gezonde normen en bescherming van erfgoed en natuur.
- Integreer evenementlocaties en -regimes in ruimtelijke planning door de aangewezen en mogelijke locaties, hun capaciteiten, degelijke normen en het toegestane aantal evenementen per jaar te vertalen naar duidelijke regels en zones in het Omgevingsplan. Houd hierbij rekening met woonomgevingen en de regionale functie van het stadscentrum en Het Hulsbeek. Verbeter de balans tussen levendigheid en leefbaarheid in de binnenstad en bij Het Hulsbeek door betere route- en parkeerbeheer en strikte handhaving van de eindtijden en geluidsnormen tijdens evenementen.
 - Stuur de ontwikkeling van overnachtingsaccommodatie aan met behulp van de Richtlijnen Verblijfsrecreatie⁸¹ door te definiëren waar en onder welke voorwaarden recreatieparken, B&B's, boerencampings en kleine campings kunnen bestaan of uitbreiden. Zorg hier voor een expliciete regelgeving betreft permanente bewoning, landschapsdegradatie en druk op de landelijke infrastructuur.

5.6 Leefomgeving

5.6.1 Wonen

In Tabel 5-10 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-10. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Wonen

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	Oldenzaal telt ca. 32.000 inwoners en 14.400 huishoudens. De gemiddelde leeftijd is iets hoger dan het landelijke gemiddelde. De woningmarkt in Oldenzaal staat onder druk. Er is een tekort van met name betaalbare en passende woningen voor starters, jongeren en senioren. Zoals overal in Nederland, stijgen de prijzen van koopwoningen in Oldenzaal de laatste jaren snel, waardoor een passende koopwoning voor steeds meer mensen buiten bereik komt te liggen. Er is een kleine vraag naar sociale huurwoningen, maar over de breedte voldoet de gemeente met minimaal 30% aandeel sociaal aan de landelijke doelstelling.
Autonome ontwikkeling	-	In de Woonagenda 2023-2027 legt de gemeente vast dat ze de komende tien jaar 1.000 woningen gaat bouwen, met jaarlijkse 30 nieuwe corporatiewoningen en aandacht voor het vergroten van het aanbod middenhuur en levensloopbestendig wonen. De bevolking van Oldenzaal verandert echter en samen met de gemeentelijke ambities gaat dit een bepalend effect hebben op de woningmarkt. Autonoom blijft volgens de Primos-prognose het bevolkingsaantal grofweg gelijk, maar door onder meer vergrijzing neemt het aantal huishoudens richting 2040 en 2050 met ca. 2.000 toe. Het in 2025 uitgevoerde Oldenzaalse woningmarktonderzoek autonome woningbehoefte laat dan ook zien dat de autonome woningbehoefte mogelijk aanzienlijk hoger ligt dan de Primos-prognose suggereert. De gemeente wil de woningbouw vanaf 2030 verhogen van 100 naar circa 160 woningen per jaar. Op dit moment zijn er plannen voor 1100 woningen.
Plansituatie Omgevingsvisie	0/+	De maatregelen dragen naar verwachting positief bij de ambities voor wonen, vooral doordat wordt ingezet op inbreiding, verdichting en functiemenging binnen bestaand stedelijk gebied. Een groei van circa 2.000 woningen lijkt op basis van de botsproeven realistisch en uitvoerbaar, terwijl de bovengrens van 6.000 woningen alleen haalbaar lijkt met ingrijpende en ruimtelijk lastig inpasbare keuzes. Het uiteindelijke doelbereik is daarbij sterk afhankelijk van de daadwerkelijke keuzes ten aanzien van de milieuruimte, de afstemming met de energie-infrastructuur en de nadere uitwerking van randvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving.

Huidige situatie

Oldenzaal telt anno 2025 circa 32.000 inwoners. De grootste groep is tussen de 45 en 65 jaar (28%), gevolgd door 65-plussers (25%) en 25-45-jarigen (21%). Jongeren tussen 15 en 25 jaar vormen 12% van de bevolking. De stad telt

⁸¹ Gemeente Oldenzaal (2024). Richtlijnen verblijfsrecreatie 2024. [richtlijnen 2024.pdf](#)

circa 14.400 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2,2 personen. De gemiddelde leeftijd is 44 jaar, iets hoger dan het landelijk gemiddelde⁸². Een overzicht van de bevolkingssamenstelling is weergegeven in Figuur 5-31.



Figuur 5-31 Huishoudensamenstelling en inkomens, bron: Onderzoek woonbehoefte Fase 1, 2025

De bevolkingssamenstelling verandert: er zijn meer eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing neemt toe. Jongeren blijven langer thuis wonen en kwetsbare groepen vinden niet altijd op tijd een passende woning. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, vaak in eengezinswoningen die daardoor niet beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Verhuisstromen laten zien dat Oldenzaal aantrekkelijk is voor instromers uit zowel de directe Twentse regio als uit de Randstad, terwijl vertrekkers vooral kiezen voor omliggende gemeenten of grotere studentensteden zoals Groningen, Amsterdam, Utrecht en Nijmegen. Deze ontwikkeling sluit aan bij een bredere Twentse trend waarin het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners, wat duidt op toenemende huishoudensverdunding⁸³.

De afgelopen jaren zijn er verschillende woononderzoeken uitgevoerd. Samen met woningcorporaties worden meerjarige prestatieafspraken gemaakt om extra aandacht te geven aan doelgroepen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De afgelopen jaren zijn appartementen en grondgebonden, onder andere in de binnenstad gebouwd. Ook wordt er gewerkt aan woonvormen met zorg.

Op dit moment zijn er circa 500 woningen in Oldenzaal waar (overwegend) ouderen permanent en zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting. Tot 2030 is er behoefte aan meer geclusterde woningen. Veel ouderen wonen in een relatief goedkope huur- of koopwoning in de Thij en Zuid-Berghuizen, waarbij doorstroming naar een duurdere ouderenwoning niet mogelijk is. Het realiseren van geclusterd wonen, zowel in de huur- als in de koopsector, is de beste oplossing. Zo worden woningen voor alle ouderen bereikbaar, ongeacht de financiële situatie of huidige woning. De gewenste invulling van geclusterd wonen laat zien dat er tot 2040 meer behoefte komt aan 'hofjeswonen' in appartementen en grondgebonden woningen⁸⁴.

Ondanks de bouw van extra woningen, staat de woningmarkt nog onder druk. Dit komt door een tekort aan betaalbare en passende woningen, vooral voor starters, middeninkomens en senioren. De vraag naar koopwoningen is groot,

⁸² Factsheet Oldenzaal, [Factsheet Oldenzaal definitief.pdf](#)

⁸³ Woningmarktonderzoek Oldenzaal maart 2023. [Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf](#)

⁸⁴ Visie Wonen, Welzijn en Zorg Oldenzaal met datum april 2024. [visie-wonen-welzijn-zorg-oldenzaal-2030-v12-2024.pdf](#)

maar door schaarste groeit ook de belangstelling voor huurwoningen. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Tegelijkertijd is het bouwen van nieuwe woningen complex door duurzaamheidseisen, stikstofregels, hoge bouwkosten, beperkte ruimte en vertraging in de aanleg van nutsvoorzieningen.

Hoewel Oldenzaal relatief veel betaalbare koopwoningen heeft, stijgen de woningprijzen snel. De gemiddelde koopwoning kost inmiddels ongeveer €368.000, wat een bruto jaarinkomen van ruim €70.000 vergt. Dit is een inkomensniveau dat voor veel lokale huishoudens moeilijk haalbaar is^{85,86}. Dit zet druk op zowel de betaalbaarheid als de toegankelijkheid van de koopmarkt.

De lokale verhoudingen sluiten vrijwel gelijk aan de regionale patronen in Twente, waar ongeveer 62% van de voorraad koop is en bijna 29% in corporatiebezit. Hetzelfde geldt voor gemeente Oldenzaal, zoals weergegeven in Figuur 5-32. Oldenzaal behoort bovendien tot de gemeenten waar het aandeel sociale huur—zowel corporatiebezit als particuliere huur onder de liberalisatiegrens—minimaal 30% bedraagt, geheel in lijn met landelijke ambities uit *‘Een thuis voor iedereen’*^{87, 88}. Volgens het Woningmarktonderzoek Overijssel en WoON Twente heeft de gemeente Oldenzaal een behoefte aan sociale huur van tussen de +25 en +55 woningen bij een economisch middenscenario.⁸⁹



Figuur 5-32 Verdeling woningvoorraad 2022, Factsheet Oldenzaal

Er zijn duidelijke patronen te zien in de ruimtelijke verdeling van huishoudens in de stad. In de binnenstad wonen relatief veel jongeren en ouderen, dus kleinere huishoudens. Dit is weergegeven in Figuur 5-33. De omliggende wijken kennen een hogere concentratie ouderen, terwijl De Thij en De Essen een mix laten zien van gezinnen en senioren. De Graven Es is vooral een gezinswijk. Het woonmilieuaanbod bestaat voornamelijk uit dorpse woonmilieus, laagbouwwijken en rustig stedelijke milieus.

Daarbij valt op dat de vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus stijgt, terwijl standaard laagbouwwijken meer worden aangeboden dan waar vraag naar is^{90, 91}. De bebouwingsdichtheid (FSI) is in grote delen van Oldenzaal laag, wat aanzienlijke kansen biedt voor binnenstedelijke verdichting, met name nabij centra en voorzieningenclusters⁹². In paragraaf 5.6.3 wordt verder ingegaan op de maatschappelijke voorzieningen in Oldenzaal.

⁸⁵ Woningmarktonderzoek Overijssel en WoON Twente, maart 2023. [Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf](#)

⁸⁶ Plan capaciteit 2025-2040

⁸⁷ Woningmarktonderzoek Overijssel en WoON Twente, maart 2023. [Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf](#)

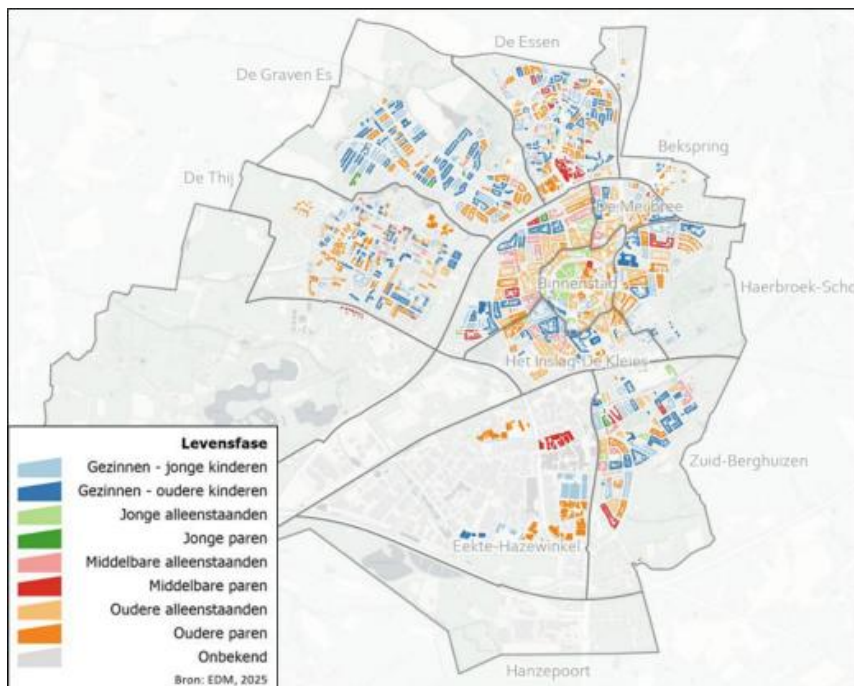
⁸⁸ Woonagenda 2023-2027. [woonagenda-2023-2027.pdf](#)

⁸⁹ Woningmarktonderzoek Overijssel en WoON Twente, maart 2023. [Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf](#)

⁹⁰ Plan capaciteit 2025-2040

⁹¹ Woningmarktonderzoek Overijssel en WoON Twente, maart 2023. [Woningmarktonderzoek-Overijssel-en-WoON-Twente_maart-2023.pdf](#)

⁹² Plan capaciteit 2025-2040

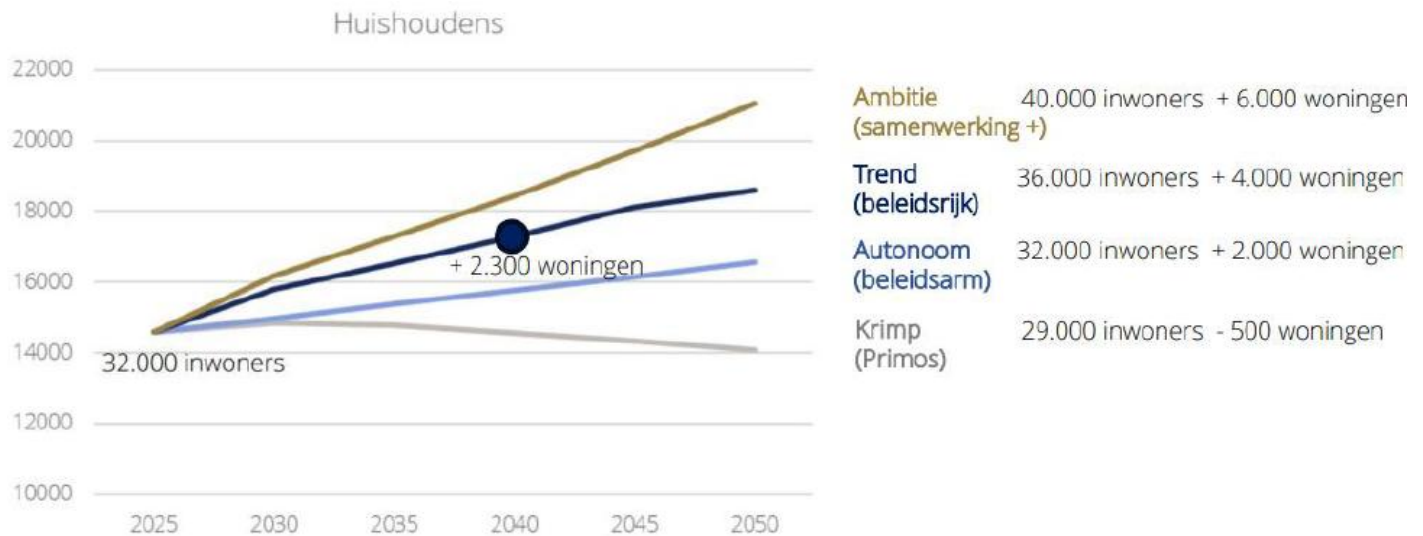


Figuur 5-33 De verdeling van huishoudens in Oldenzaal, Onderzoek woonbehoefte fase 1

Autonome ontwikkelingen

Volgens de Primos Prognose zal het totale aantal huishoudens in Oldenzaal in de komende jaren afnemen. Binnen deze ontwikkeling valt op dat het aantal huishoudens met bewoners van 75 jaar en ouder juist sterk zal toenemen: van circa 2.700 in 2025 naar bijna 3.700 in 2050, een stijging van 38%. De toename van 75+ huishoudens gaat gepaard met een daling van het aantal huishoudens van 55 tot 74 jaar. Ook het aandeel jongeren zal naar verwachting afnemen, met een daling van 35% in deze periode. De Primos Prognose is gebaseerd op een scenario waarin de woningbouw en migratiepatronen uit het verleden worden doorgetrokken richting de toekomst. Hierbij is uitgegaan van een woningbouw van ongeveer 870 woningen (exclusief sloop en nieuwbouw) in de periode t/m 2050. Vanwege toenemende huishoudensverdunding door een vergrijzende en individualiserende bevolking daalt de bevolking van Oldenzaal in dit scenario ondanks de toename van het aantal woningen.

Langjarige bevolkingsprognoses zijn echter inherent onzeker. De gemeente Oldenzaal heeft daarom scenario's uitgewerkt over de huishoudensontwikkeling in de gemeente. Hierbij wordt de Primos prognose als ondergrens beschouwd. Drie uitgewerkte scenario's voor de periode 2025-2050 laten zien dat de bandbreedte van mogelijk te realiseren woningen tussen ca. 2.000 en 6.000 ligt. Dit laat zien dat er een mogelijke toekomst is waarin Oldenzaal sterk groeit. De keuzes die de gemeente hierin maakt zijn leidend voor veel facetten van het ruimtelijke beleid, zeker aangezien een groot deel van de woningbouw bewerkstelligd zal moeten worden middels inbreiding. In de botsproeven in hoofdstuk 4 gaan we nader in op de gevolgen van de toekomstscenario's voor Oldenzaal.



Figuur 5-34; de toekomstscenario's voor de huishoudensontwikkeling van Oldenzaal. Bron: Presentatie Sprinco Urban Analytics, 2026

De groeiscenario's hebben een effect op de huishoudensverdeling in Oldenzaal, en de gemeente zal moeten zorgen dat ze blijft bouwen voor de juiste doelgroepen. Een vergrijzende bevolking vraagt om passende woningen (het liefst gelijkvloerse woningen op loopafstand van voorzieningen). Indien een deel van de oudere bevolking van hun eengezinswoningen verhuist naar appartementencomplexen, komen deze woningen vrij voor jonge gezinnen. Ook voor doelgroepen als studenten, arbeidsmigranten en alleenstaande jongeren is het van belang om op de juiste plek de juiste hoeveelheid woningen te bouwen. Dit zal nader onderzocht moeten worden in de opeenvolgende gemeentelijke woningbouwprogramma's van de komende decennia.

Op basis van de autonome demografische prognose is er in het Woonbehoefteonderzoek een berekening gemaakt van het verschil tussen vraag en aanbod (de mismatch) in 2040. Deze uitkomsten maken maximaal gebruik van doorstroming. Dat leidt ertoe dat meer ruimte wordt gemaakt voor de realisatie van bijvoorbeeld appartementen voor senioren, die hun grotere eengezinswoning verlaten, waarna (startende) gezinnen deze kunnen betrekken. Inzetten op doorstroming betekent de realisatie van kleinere woningen en daarmee een betere benutting van de huidige woningvoorraad en een lager ruimtebeslag van de nieuwe woningen.⁹³

De Woonagenda 2023–2027 is opgesteld door de gemeente Oldenzaal in samenwerking met huurdersorganisatie Blij Wonen, WBO Wonen en diverse maatschappelijke partners. De agenda heeft als ambitie om voor iedereen een passende woning in een leefbare, inclusieve en duurzame stad te realiseren. De vijf centrale ambities—goed wonen, voor iedereen een thuis, bestaanszekerheid, thuis in de wijk, en een duurzame en klimaatactieve stad—vormen de leidraad voor de komende jaren.

Belangrijke speerpunten zijn het versnellen van de woningbouw (1.000 woningen in tien jaar), een jaarlijkse bouwproductie van circa 30 corporatiewoningen door WBO Wonen (veelal modulair of industrieel gebouwd), het op peil houden van de sociale huurvoorraad, het vergroten van het aanbod middenhuur en het stimuleren van levensloopbestendig wonen in alle wijken⁹⁴. Deze agenda is stevig verankerd in regionale afspraken binnen de Woondeal Twente en sluit aan op nationale programma's zoals Een thuis voor iedereen, WOZO en het programma Betaalbaar Wonen.

In de Woondeal Twente⁹⁵ heeft Oldenzaal de opgave om minimaal 100 woningen per jaar te realiseren tot en met 2035, en dat er in de planvoorraad momenteel nog 1100 woningen geprogrammeerd staan tot 2030. Hiervoor zijn al locaties gereserveerd binnen de gemeente. Dit zijn de sleutelprojecten Oldenzaal Langestraat, Oldenzaal Stakenbeek en Oldenzaal De Graven Es. Oldenzaal Zuid is hier een nieuw sleutelproject, waar na 2030 mogelijk 300 woningen worden gebouwd. Daarnaast is in het afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente vastgelegd dat Oldenzaal tot en met

⁹³ Onderzoek woonbehoefte Fase 1 Gemeente Oldenzaal, september 2025

⁹⁴ Woonagenda 2023-2027. [woonagenda-2023-2027.pdf](#)

⁹⁵ Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030, maart 2025

2030 250 nultredenwoningen moet realiseren. Daarnaast heeft de gemeente de opgave om 320 geclusterde woningen en 120 zorggeschikte woningen te bouwen.⁹⁶

De laatste autonome ontwikkelingen zijn de ambities rond CO₂-neutraliteit, labelstappen, klimaatadaptatie en circulariteit. Met het huidige beleid vindt er een ingrijpende verandering plaats in de woningvoorraad⁹⁷.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Onderzoek of één van de scenario's waarin in vergelijking met de huidige situatie in totaal tot 6.000 extra woningen gerealiseerd worden nagestreefd zou moeten worden. Vanwege het grote aantal effecten op en afhankelijkheden van andere omgevingsaspecten (onder meer bereikbaarheid, stedelijk groen, economie en voorzieningen) dient de Omgevingsvisie hier uitgebreid aandacht aan te besteden zodat een zo volledig mogelijk inzicht ontstaat in de gevolgen van de verschillende hoeveelheden toe te voegen woningen.
- Zet in op binnenstedelijke verdichting rondom de binnenstad en wijkcentra, met de nadruk op de ligging van woningbouwgebieden nabij voorzieningen, OV-knooppunten en ontsluitingswegen. Wees zorgvuldig in het ontwikkelen van nieuwe stadsrandlocaties om landschap en natuur zoveel mogelijk te ontzien.
 - Koppel de gemeentelijke ambities aan regionale en nationale kaders. Dat betekent onder meer dat het woningbouwprogramma dat volgt uit de Omgevingsvisie aan zou moeten sluiten op de Woondeal Twente en provinciale woningbouwstrategieën. Dit biedt de kans om subsidies voor betaalbaarheid, verduurzaming en versnelling te benutten.

5.6.2 Sociale cohesie en leefbaarheid

In Tabel 5-11 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-11. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Sociale cohesie en leefbaarheid

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	Oldenzaal scoort op de landelijke Leefbarometer overwegend goed tot zeer goed. Factoren die in deelgebieden tot lagere scores leiden zijn bovengemiddeld veel overlast en sociale onveiligheid in de Vogelbuurt en het gebied rondom de Tichelstraat, met een hoog aandeel corporatiebezit en een hoog aandeel kwetsbare bewoners. Ook is er gebrek aan sommige typen voorzieningen in de buitenwijken.
Autonome ontwikkeling	+	Ontwikkelingen uit het recente verleden wijzen erop dat er een risico bestaat dat verschillen tussen op leefbaarheid goed en matig scorende buurten in de toekomst gaan vergroten. Sociale problematiek in buurten met weinig veerkracht zoals Zuid-Berghuizen en het gebied rondom de Tichelstraat wordt zonder verregaande maatregelen niet opgelost. Daarnaast leidt vergrijzing in relatief welgestelde wijken tot een risico op vereenzaming van ouderen die lang in hun eengezinswoning blijven wonen. De toenemende culturele diversiteit in Zuid-Berghuizen en De Thij biedt kansen voor verrijking maar vraagt ook om aandacht voor inclusie en wederzijds begrip.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De voorgenomen maatregelen voor voorzieningen, inclusieve openbare ruimte, sport en groene routes dragen naar verwachting positief bij aan het doelbereik voor sociale cohesie, doordat zij ontmoeting, toegankelijkheid en gezond gebruik van de leefomgeving stimuleren. Het effect is echter afhankelijk van de concrete ruimtelijke uitwerking, met name in nieuwe woongebieden en bij de bereikbaarheid en veiligheid van voorzieningen zoals sportparken en de demografische ontwikkelingen. Zonder nadere concretisering bestaat het risico dat het doelbereik beperkt of ongelijk verdeeld uitvalt tussen wijken en doelgroepen.

⁹⁶ Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente, april 2024

⁹⁷ Woonagenda 2024-2027. [woonagenda-2023-2027.pdf](#)

Beoordeling

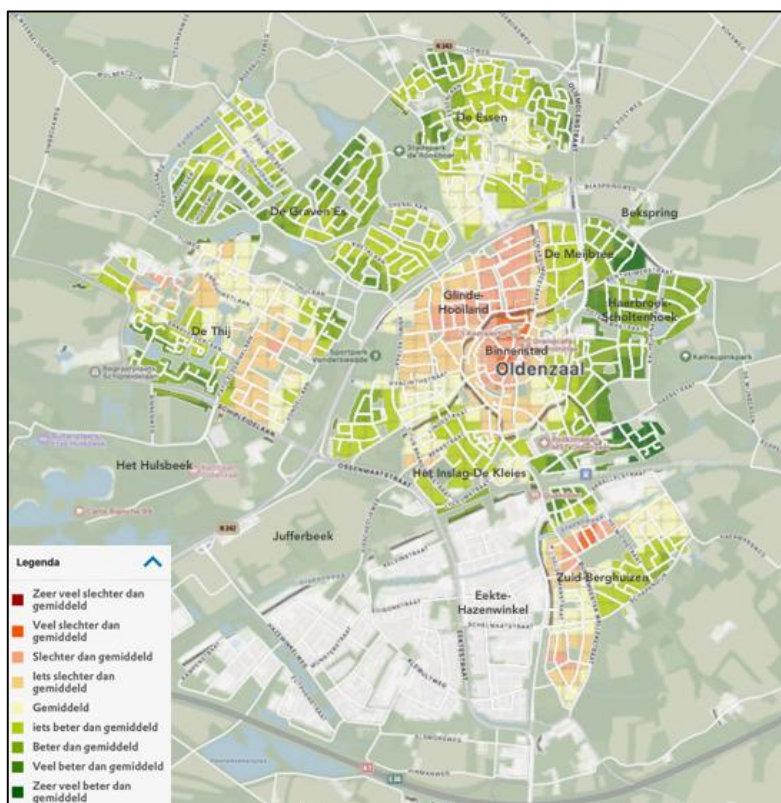
Huidige situatie

In de visie Sociale basis Oldenzaal (2025) wordt toegelicht hoe verschillende netwerken bijdragen aan de sociale basis van inwoners. Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen persoonlijke sociale basis, gemeenschappelijke sociale basis en de institutionele sociale basis. In het OER gaan we enkel in op ontwikkelingen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Onder de gemeenschappelijke sociale basis worden informeel en formeel georganiseerde gemeenschappen verstaan. Dit gaat bijvoorbeeld over sportverenigingen en buurtinitiatieven. De fysieke locaties die vallen onder de institutionele sociale basis zijn de bibliotheek, de buurtsuper en bijvoorbeeld parken en wijk huiskamers.

De betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving is in Oldenzaal hoog. Uit een enquête onder 380 inwoners blijkt dat de overgrote meerderheid tevreden is over de eigen wijk en daar graag wil blijven wonen. Tegelijkertijd worden structurele aandachtspunten genoemd, zoals verkeer, groenonderhoud, hondenpoep, (jeugd)overlast en de wens om beter geïnformeerd te worden door de gemeente. Opvallend is dat 58% van de respondenten aangeeft regelmatig zorg of ondersteuning aan anderen te bieden (bijvoorbeeld mantelzorg, vrijwilligerswerk of praktische hulp) en dat men eerder de eigen omgeving benadert dan het Sociaal Plein. Dit duidt op een aanzienlijke informele samenredzaamheid, die niet altijd parallel loopt aan de formele ondersteuningsstructuren⁹⁸.

In Figuur 5-35 is het niveau van overlast en onveiligheid in Oldenzaal weergegeven. Wat betreft overlast en onveiligheid concentreren de problemen zich in het bijzonder in twee kleinere gebieden in Zuid-Berghuizen (Merelstraat e.o.) en Binnenstad (In Den Vijfhoek e.o. en Tulpstraat e.o.). Daarnaast valt ook Glinde-Hooiland op. Hier is een groter aaneengesloten gebied dat ook slechter dan gemiddeld scoort. Het centrum scoort slechter door specifieke overlast zoals (uitgaans)lawaai, rommel en parkeeroverlast. De rest van de stad kleurt voornamelijk groen. Dit betekent dat deze gebieden juist (veel) beter scoren dan gemiddeld in Nederland⁹⁹.

Deze relatief goede score wordt bevestigd in de regionale vergelijking: vergeleken met Almelo, Hengelo en Enschede is de problematiek rondom overlast en onveiligheid in Oldenzaal beduidend beperkter.



Figuur 5-35 Niveau van overlast en onveiligheid in 2020 ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Bron: Veerkrachtanalyse Oldenzaal, 2024

⁹⁸ Presentatie Veerkracht Oldenzaal. [Veerkracht Oldenzaal presentatie verdiepende analyse.pdf](#)

⁹⁹ Veerkracht Analyse Oldenzaal met datum maart 2024

De aanwezigheid van kwetsbare bewoners is in Oldenzaal sterk verbonden met het corporatiebezit, maar niet met een ruimtelijke tweedeling op stadsniveau. Er geen sprake van een “gedeelde stad” waarin kwetsbare bewoners een afzonderlijk deel van de stad domineren; de corporatiebuurten liggen verspreid en zijn relatief klein van omvang ¹⁰⁰. De relatief grootste concentraties corporatiebuurten bevinden zich in Glinde-Hooiland. Daarnaast zijn er kleinere corporatiebuurten met meer dan 60% corporatiebezit in Zuid Berghuizen en De Thij.

De veerkrachtanalyse¹⁰¹ laat zien dat hogere concentraties kwetsbare bewoners voorkomen in delen van Zuid-Berghuizen (Vogelbuurt, Tichelstraat e.o.), De Thij (Het Nardusboer) en Glinde-Hooiland (omgeving Dr. Poelsstraat). In de overige buurten, waaronder De Essen en De Graven Es, is het aandeel kwetsbare bewoners laag en het aandeel corporatiebezit gering.

De verschillende wijken in Oldenzaal hebben ieder een eigen typering, wat resulteert in een andere uitdaging voor het vergroten van de onderlinge verbinding. Hieronder wordt ingegaan op wat de uitdagingen zijn. In de paragraaf Autonome ontwikkeling wordt besproken hoe deze uitdagingen aangepakt kunnen worden.

Groot dorps

Zuid-Berghuizen wordt getypeerd als een profiel ‘groot dorps’. De afgelopen jaren is er sprake van een positieve ontwikkeling van de wijk. Door initiatieven van bewoners en met ondersteuning van de gemeente is het imago van de wijk flink verbeterd. Toch zijn ook de landelijke maatschappelijke trends in Zuid-Berghuizen voelbaar. Mensen ontmoeten elkaar minder spontaan en kiezen vooral voor de vertrouwde omgeving van gelijkgestemden. In Zuid-Berghuizen uit zich dat onder meer in het feit dat nieuwe bewonersgroepen met een andere culturele achtergrond nauwelijks integreren in de bestaande structuren binnen de wijk. Het omzien naar elkaar op de oudere dorpse manier wordt minder zonder dat daar echt iets voor in de plaats komt. Mensen lossen hun problemen zelf op of kijken afwachting naar de instituties. Met de Vogelbuurt en Tichelstraat e.o. heeft Zuid-Berghuizen twee buurten waar op de schaal van Oldenzaal een groot aandeel kwetsbare bewoners samengaat met veel problemen op het gebied van overlast en onveiligheid.

Gedifferentieerde wijk

De Thij wordt getypeerd als een gedifferentieerde wijk (ook wel ‘werelds’). Het is een wijk met verschillende type buurten, waar mensen zich over het algemeen op zichzelf richten, op hun directe sociale omgeving of op de voorzieningen van de stad en regio. De zorg in deze wijk ligt vooral bij de bewoners die het op deze manier niet zelf redden vanwege eenzaamheid, taalproblemen of andere problematieken. Voor hen zijn er te weinig plekken in de wijk die uitnodigen tot ontmoeting en verbinding, met buurtgenoten en met professionals. Ook zijn er door het eenzijdige woningprogramma maar weinig mogelijkheden om door te stromen naar een beter passende woning. Tot slot heeft De Thij te maken (hang)jongeren die door het ontbreken van op de jeugd gerichte voorzieningen door de stad ‘zwerven’ en dus ook in De Thij voor overlast zorgen.

Uitvalsbasis

De Essen en De Graven Es zijn comfortabele, ruim opgezette woonwijken met mooie huizen en veel groen. Je kunt ze typeren als de moderne slaapwijken van Oldenzaal waar mensen een mooie woning vinden die de basis vormt van een druk leven dat zich voornamelijk buiten de wijk afspeelt. Dat heeft ook een schaduwkant. Landelijke trends als individualisering en de gestreste samenleving zijn juist hier voelbaar en uit zich in sociale problemen achter de voordeur bij ouders en kinderen. Door de eenzijdige opzet van de wijk, veel duurdere koopwoningen die worden bewoond door mensen met een vergelijkbare leefstijl en levensfase, is er in De Essen en De Graven Es weinig variatie, waardoor mensen moeilijk uit in hun eigen bubbel komen.

Klein stedelijk

Het centrumgebied kan ook worden getypeerd als oud Oldenzaal. Veel mensen die in het centrumgebied wonen kiezen bewust voor Oldenzaal. De Binnenstad, Glinde-Hooiland, het Inslag- De Kleies en Haerbroek-Scholtenhoek dragen ieder op een eigen wijze aan de karakteristieke, bourgondische sfeer van Oldenzaal. Hoewel de delen elkaar nodig hebben om de stad te kunnen zijn die ze waarderen, is de sociale afstand tussen de verschillende buurten vrij groot. Elke buurt kent ook zijn eigen problemen, heel zichtbaar zoals bij de Vijfhoek, of achter de voordeur zoals in Haerbroek-Scholtenhoek. De schaarste op woningmarkt (zowel de koopmarkt als in de sociale huur) zorgt ervoor dat vrijkomende woningen niet (meer) vanzelfsprekend terechtkomen bij de mensen met de grootste binding met Oldenzaal. Dit leidt, naast teleurstelling van lokale starters en doorstromers, ook tot meer diversiteit en minder lokale binding.

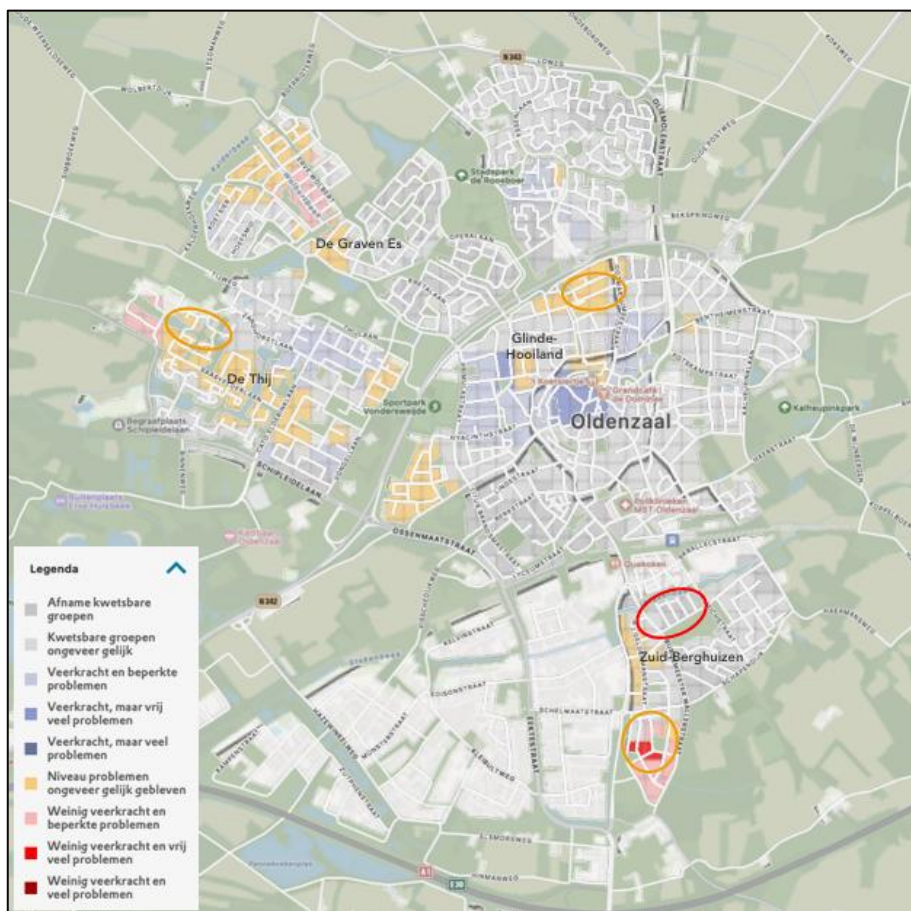
¹⁰⁰ Veerkracht Analyse Oldenzaal met datum maart 2024. [20240318 Veerkracht analyse Oldenzaal DEF v2.pdf](#)

¹⁰¹ Samenwerken aan veerkrachtig Oldenzaal, met datum mei 2024. [20240517 Rapportage samenwerken aan Veerkrachtig Oldenzaal DEF.pdf](#)

Autonome ontwikkeling

Voor de autonome ontwikkeling van de leefbaarheid in Oldenzaal is gekeken naar de trends in de periode 2014–2020 en de verwachte voortzetting van deze trends in de komende jaren, uitgaande van bestaand beleid. Uit de veerkrachtanalyse blijkt dat de algemene ontwikkeling van overlast en veiligheid in Oldenzaal over de periode 2014–2020 gunstiger is geweest dan de gemiddelde ontwikkeling in Nederland. In veel buurten is de score op overlast en onveiligheid verbeterd of stabiel gebleven. Dit is weergegeven in Figuur 5-36.

Onderstaande kaart signaleert welke gebieden vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen en welke niet. Dit betekent dat een deel van de buurten zich veerkrachtig toont: een hogere aanwezigheid van kwetsbare bewoners hoeft niet automatisch te leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid.



Figuur 5-36 Veerkracht in Oldenzaal. Bron: Veerkrachtanalyse Oldenzaal, 2024.

In delen van de Binnenstad (In den Vijfhoek e.o.), Glinde-Hoiland (Anjerstraat en Dr. Poelsstraat e.o.) en De Thij (Het Nardusboer e.o.), is de overlast niet toegenomen ondanks de groei van het aandeel kwetsbare bewoners. Deze buurten worden daarom getypeerd als veerkrachtige buurten. Tegelijkertijd zijn er buurten waar de veerkracht beperkt is. In de corporatiebuurt rond de Tichelstraat in Zuid-Berghuizen is de overlastscore verslechterd, terwijl het aandeel kwetsbare bewoners is toegenomen. Ook in delen van De Thij (Sportlaan e.o.) en De Graven Es (Erve Lambertman e.o.) is sprake van een minder gunstige ontwikkeling van de veiligheidsbeleving, in combinatie met een toename van kwetsbare bewoners. Zonder aanvullende maatregelen ligt het in de rede dat deze trend zich de komende jaren voortzet, waardoor de leefbaarheid in deze buurten verder onder druk kan komen te staan.

Autonome demografische ontwikkelingen versterken deze trend mogelijk. De vergrijzing zet door in vrijwel alle wijken, met een toenemende groep ouderen met een kwetsbare gezondheid en een hogere zorgvraag. In De Essen en De Graven Es, waar de woningvoorraad sterk gericht is op gezinnen met een hogere sociaaleconomische status, leidt dit tot een groeiende groep oudere bewoners die relatief lang in dezelfde woning blijven wonen. Dit vergroot het risico op eenzaamheid en "achter-de-voordeur-problematiek" als de sociale netwerken verzwakken. Tegelijkertijd neemt de

culturele diversiteit toe in wijken als Zuid-Berghuizen en De Thij, wat kansen biedt voor verrijking maar ook vraagt om aandacht voor inclusie en wederzijds begrip, zeker wanneer informele netwerken langs etnische of levensstijlgrenzen gescheiden blijven.

Op het gebied van de fysieke leefomgeving spelen klimaatverandering en verstedelijking een groeiende rol in de autonome ontwikkeling van de leefbaarheid. In compacte wijken als Glinde-Hooiland en de Binnenstad leiden toenemende verharding en beperkte groenstructuren tot een groter risico op hittestress en wateroverlast. Dit is onderbouwd in paragraaf 5.4.5 met hittestress kaarten. Bij piekbuien (70 mm/uur) treedt water op straat op en koelere plekken bevinden zich vooral aan de randen van de wijk. Zonder vergroening en waterbergende maatregelen is te verwachten dat het leefklimaat in warme en natte perioden verder onder druk komt te staan. Dit is weergegeven in Figuur 5-17.

De autonome ontwikkeling van voorzieningen en sociale infrastructuur is van invloed op de leefbaarheid. In De Thij is het wijkcentrum verdwenen en zijn voorzieningen geconcentreerd rond het winkelcentrum, waardoor er minder logische plekken voor ontmoeting zijn. In bewonersgesprekken wordt dit gekoppeld aan gevoelens van onveiligheid rond de milieupleintjes en het winkelcentrum, vooral door groepen jongeren. In De Essen/De Graven Es zijn relatief weinig voorzieningen aanwezig, waardoor bewoners voor veel activiteiten buiten de wijk zijn aangewezen. Zonder extra inzet is de verwachting dat deze patronen zich voortzetten, mede doordat demografie en woningmarktdruk de spreiding van voorzieningen niet vanzelf corrigeren¹⁰². De maatschappelijke voorzieningen worden verder toegelicht in paragraaf 5.6.3.

Tot slot zijn er voor de verschillende wijkprofielen zijn er verschillende uitdagingen en aandachtspunten voor verbinding. Deze worden aan de hand van de kopjes toegelicht.

Groot dorps - inclusie

Voor Zuid Berghuizen zou het goed zijn als de aanwezige kwaliteiten in Zuid Berghuizen toegankelijk zijn voor alle wijkbewoners die vanuit hun eigen identiteit en op hun eigen wijze iets willen bijdragen aan hun buurt. Dat vraagt om maatregelen die er op zijn gericht om mensen die niet zijn aangesloten of dreigen af te haken serieus te nemen. Door echt met hen in gesprek te gaan, maar ook door hen aan te spreken op hun eigen gedrag.

Gedifferentieerd – ontmoeting

Voor De Thij vraagt verbinden in de eerste plaats om het bevorderen van ontmoeting. Voor bewoners die dat willen is het wenselijk de mogelijkheden te vergroten om in de eigen wijk verbinding te maken met andere bewoners en met professionals. Dat vraagt om toegankelijke ontmoetingsplekken in de wijk en om initiatieven en structuren die uitnodigen tot ontmoeting en verbinding.

Uitvalsbasis – blikverruiming

Voor De Essen en De Graven Es vraagt verbinden om blikverruiming, het verbreden van het perspectief van en op de wijk. Op die manier kan de wijk voor inwoners meer een bron van rust en sociale verbreding zijn. Ook houden professionals gevoel bij de verschillende soorten opgaven die die zich met name achter de voordeuren voordoen. Dat vraagt om maatregelen die bewoners meer openstellen, naar elkaar en naar professionals.

Klein stedelijk - wisselwerking

Voor het centrum gaat het bij verbinden in de eerste plaats om het vergroten van de wisselwerking. Sleutel voor succes is ervoor te zorgen dat de bewoners in dit gebied de traditionele binding van deze buurten met de stad Oldenzaal op een eigentijdse manier kunnen blijven invullen. Voor henzelf en voor de leefbaarheid en veiligheid van de stad. Dat vraagt om maatregelen die er op zijn gericht de in de verschillende buurten aanwezige intrinsieke kwaliteiten te onderhouden en aan elkaar te koppelen.

In samenhang laten de analyses op wijk- en stadsniveau een aantal algemene trends zien voor de sociale cohesie en leefbaarheid in Oldenzaal:

- Klimaat, verstedelijking en energietransitie beïnvloeden de leefbaarheid. In dichtbebouwde wijken (binnenstad, Glinde-Hooiland, delen van De Thij) leiden klimaateffecten en de benodigde ingrepen in de ondergrond en openbare ruimte (blauwe aders, verzwarende elektriciteitsnet, plaatsing transformatorhuisjes) tot ruimtedruk en de noodzaak om fysieke kwaliteit, groen en sociale functies integraal mee te wegen bij herinrichting.
- Regionale context speelt mee. Oldenzaal kent in vergelijking met andere Twentse steden minder uitgesproken leefbaarheidsproblemen, maar is onderdeel van een regio waarin de druk op de sociale huursector en op

¹⁰² Presentatie Veerkracht Oldenzaal. [Veerkracht Oldenzaal presentatie verdiepende analyse.pdf](#)

kwetsbare bewoners groot is. Dit roept de vraag op welke rol Oldenzaal in regionaal verband wil en kan vervullen zonder de eigen leefbaarheid en veerkracht te ondermijnen.

- Er is een woningbouwopgave, zoals besproken in paragraaf 5.6.1. Er moet rekening worden gehouden met de toekomstige samenstelling van buurten om de leefbaarheid en sociale veiligheid in Oldenzaal te waarborgen.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Versterk de leefbaarheid en veerkracht in aandachtsbuurten. Zet gericht in op buurten waar een hoog aandeel kwetsbare bewoners samengaat met relatief veel overlast en een minder gunstige trend, met name de corporatiebuurt rond de Tichelstraat in Zuid-Berghuizen, delen van De Thij (Het Nardusboer en Sportlaan e.o.) en delen van Glinde-Hooiland. Dit vraagt om een integrale, domeinoverstijgende aanpak waarin sociale ondersteuning, woningkwaliteit, openbare ruimte en veiligheid in samenhang worden opgepakt, conform de matrix handelingsperspectieven (sociale aanpak, leefomgeving, woningprogramma en woninggebruik).
- De Omgevingsvisie dient kaders te bieden voor het creëren en behouden van aantrekkelijke en toegankelijke ontmoetingsplekken in de wijken (bijvoorbeeld een centrale ontmoetingsplek in De Thij, parkfuncties in Zuid-Berghuizen en buurtplekken in De Essen/De Graven Es), en voor de koppeling daarvan aan groen, spelen en bewegen. Daarbij is speciale aandacht nodig voor inclusieve ontmoetingsvormen waarin verschillende leefstijlen, leeftijdsgroepen en culturele achtergronden elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.
- De Omgevingsvisie kan richting geven aan woonbeleid en programmering door te sturen op gemengde wijken met een goede balans tussen dragers en vragers. Dit houdt in: het voorkomen van verdere concentratie van kwetsbare bewoners in enkele corporatiebuurten (met name via woonruimteverdeling en huurbeleid) en het toevoegen van passende woonconcepten (middenhuur, koop, woonzorgconcepten) in wijken waar de woningvoorraad sterk eenzijdig is.

5.6.3 Maatschappelijke voorzieningen

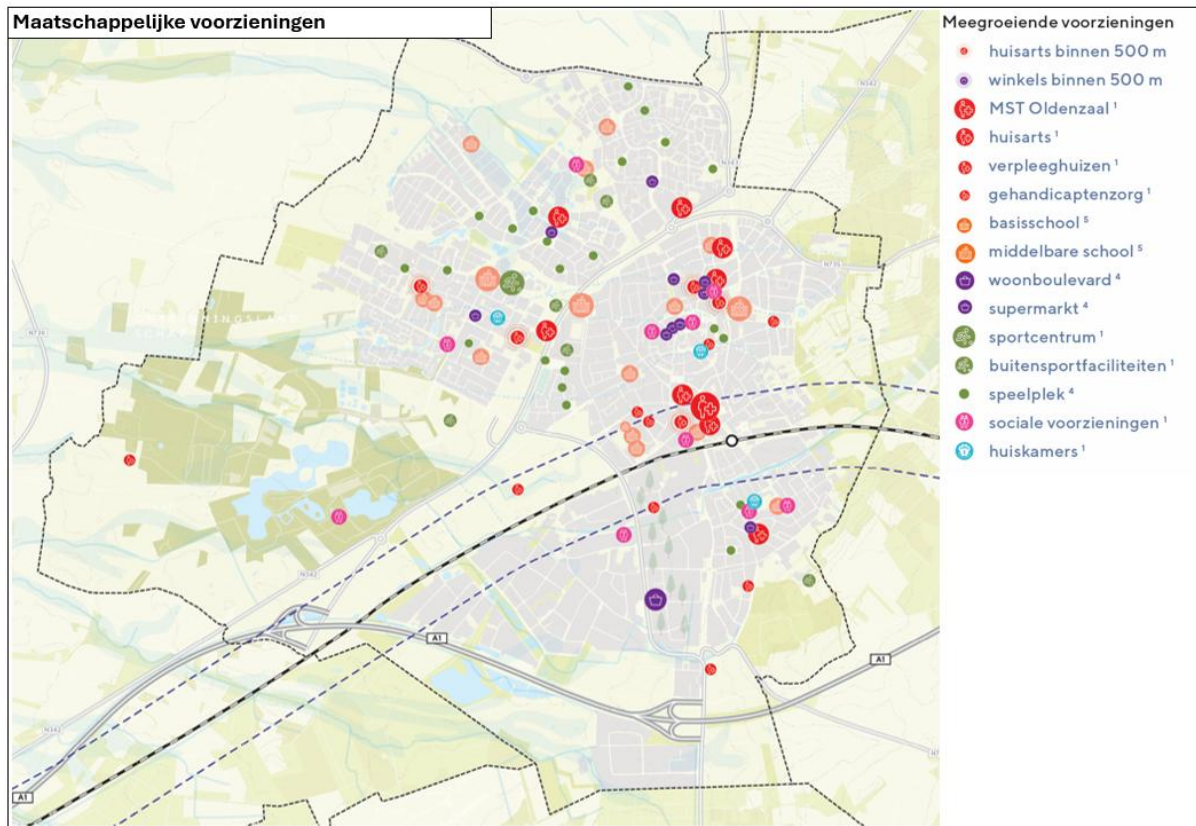
In Tabel 5-12 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-12. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Maatschappelijke voorzieningen

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	++	Over het algemeen is het voorzieningenaanbod in Oldenzaal ten opzichte van de bevolkingsomvang zeer ruim. Het voorzieningenniveau in Oldenzaal verschilt per stadsdeel. De centrumwijken hebben toegang tot veel maatschappelijke voorzieningen, zowel op het gebied van levensonderhoud als onderwijs, zorg en recreatie. In Berghuizen-Zuid, De Essen, De Graven Es en De Thij zijn wijkcentra gevestigd met een supermarkt en een huisarts.
Autonome ontwikkeling	+	Autonoom vindt in Oldenzaal geen bevolkingsgroei plaats. Wel leidt vergrijzing tot een toenemende vraag naar wijkgerichte zorg en passende woonvormen. Ontgroening leidt tot een afname in de vraag naar onderwijs, waardoor clustering, herbestemming of sloop en nieuwbouw nodig is voor een toekomstbestendige onderwijsstructuur.
Plansituatie Omgevingsvisie	+	De ambities om het voorzieningenniveau mee te laten groeien met de woningbouw en om voorzieningen beter te spreiden dragen positief bij aan het doelbereik voor maatschappelijke voorzieningen. In bestaande woonwijken lijkt dit goed haalbaar, maar in nieuw te ontwikkelen gebieden en wijken met een lagere voorzieningenkwaliteit is verdere concretisering nodig om het doelbereik daadwerkelijk te realiseren.

Huidige situatie

Oldenzaal is een stad met sterke sociale netwerken en voorzieningen. De sociale basis is het geheel van sociale infrastructuur (zoals verenigingen, onderwijs en zorg) én de fysieke leefomgeving (zoals buurthuizen, sport- en cultuurvoorzieningen). Deze sociale basis draagt bij aan gezondheid, welzijn en een sterke gemeenschap. In Figuur 5-37 is een kaart van Oldenzaal weergegeven met alle maatschappelijke voorzieningen.



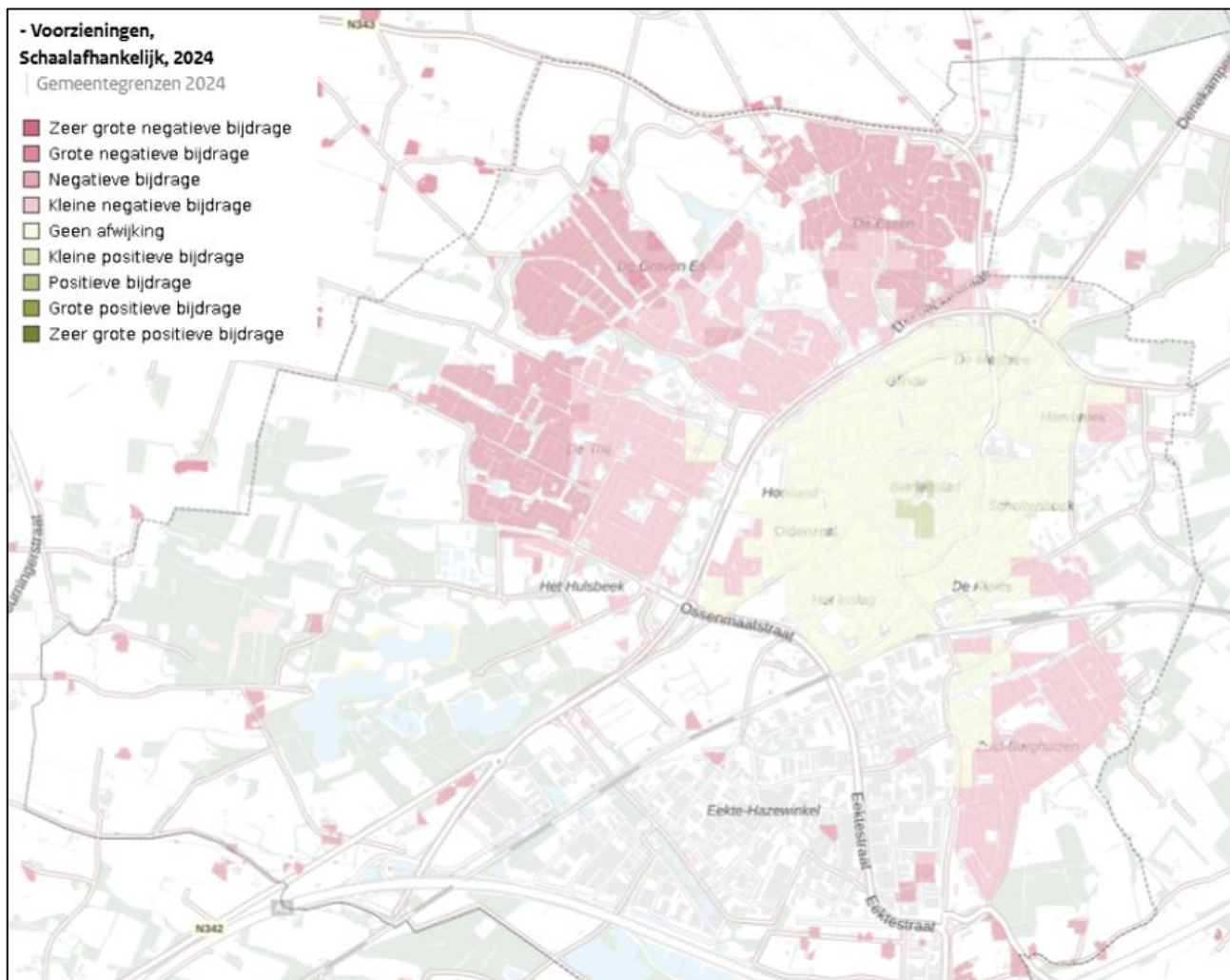
Figuur 5-37 Maatschappelijke voorzieningen in Oldenzaal

Een aantal cijfers laten het volgende zien, gebaseerd op Figuur 5-37:

- 9 supermarkten
- 1 ziekenhuis
- 14 locaties voor primair onderwijs
- 3 locaties voor voortgezet onderwijs
- 8 sportvoorzieningen (sportcentra en buitensportfaciliteiten)

Zoals af te lezen van Figuur 5-37 zijn er relatief weinig voorzieningen in het zuidwesten van de stad, rondom de Hazewinkelweg en omstreken. Het centrum en de Essen en Graven Es hebben daarentegen relatief veel voorzieningen in de buurt.

Ook wordt er ingegaan op de afwijking van aanwezigheid van voorzieningen ten opzichte van Nederland. In Figuur 5-38 wordt de afwijking getoond van de betreffende locatie ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Plekken die gemiddeld zijn wijken niet af en scoren rond de 0 (het gemiddelde).



Figuur 5-38 Voorzieningen Oldenzaal, bron: Leefbarometer, 2025

Zoals af te lezen uit Figuur 5-38 heeft een groot deel van Oldenzaal geen afwijking van het nationale gemiddelde. Een klein oppervlak in het centrum heeft een kleine positieve bijdrage. De wijken De Thij, De Graven Es en De Essen scoren negatief op de voorzieningen ten opzichte van het gemiddelde. Ook in Zuid Berghuizen is dit het geval.

Zorg, onderwijs en welzijn

De huidige sociale basis in Oldenzaal is al redelijk sterk. Tegelijkertijd verandert de manier waarop we samenleven. Vergrijzing, veranderende huishoudens, groeiende diversiteit, mentale druk en onzekerheid over bestaanszekerheid beïnvloeden het welzijn van inwoners.

De zorgstructuur in Oldenzaal staat onder druk. Er is een gelijktijdige toename van het aantal ouderen en een stijging van de levensverwachting, wat leidt tot een groeiende groep senioren in de samenleving. Dit wordt dubbele vergrijzing genoemd. De zorgvraag neemt hierdoor sterk toe, terwijl de beschikbaarheid van zorgprofessionals en mantelzorgers afneemt¹⁰³. In de huidige tijdsgeest blijven steeds meer mensen zelfstandig thuis wonen. Langer zelfstandig wonen zorgt voor nieuwe uitdagingen. Het zorgt er bijvoorbeeld voor dat ouderen langer in een eengezinswoning blijven wonen, waardoor deze niet vrijkomt voor een jong gezin. Of het zorgt voor woningen die onvoldoende geschikt zijn om eigen regie op de uitdagingen van het leven vorm te kunnen geven. Duidelijk is dat de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende is aangepast aan de nieuwe werkelijkheid van langer zelfstandig wonen en om zelfredzaam te blijven. Ook groeit de kans op eenzaamheid door digitalisering en het wegvallen van traditionele zorgnetwerken, zoals bejaardentehuizen. Er is een gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen en opgenomen worden in een verpleeghuis. Om dit gat op te lossen zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden die binnen de bestaande bouw zijn te realiseren.

¹⁰³ Visie Wonen, Welzijn en Zorg Oldenzaal met datum april 2024

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is ontwikkeld in samenspraak met schoolbesturen voor primair en voortgezet onderwijs. Het IHP uit het streven naar toekomst bestendig onderwijslandschap. Het doel is om kinderen in Oldenzaal de best mogelijke kansen te bieden in hun ontwikkeling en voor te bereiden op hun toekomst. Daarbij is het van belang dat het onderwijsaanbod toegankelijk is en aansluit op de vraag van de maatschappij. Toekomstbestendige onderwijshuisvesting is een randvoorwaarde voor dit streven. Onderwijs en onderwijshuisvesting gaan hier niet alleen over scholen, maar ook over andere plaatsen waar kinderen leren en zich ontwikkelen: bijvoorbeeld kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang.

De visie op onderwijsgebouwen van de gemeente en de schoolbesturen stelt ook eisen aan de huisvesting. Veranderingen in onderwijsvisies, concepten en samenwerking maakt dat er steeds meer flexibiliteit wordt gevraagd van gebouwen. Bovendien leidt de maatschappelijke noodzaak tot verduurzaming tot hogere prestatie-eisen van gebouwen. Daarbij gaat duurzaamheid niet alleen over energie, maar ook over gezondheid en functionaliteit. Er ligt een financiële uitdaging in de realisatie van toekomstbestendige en exploitatievriendelijke onderwijshuisvesting. Drie pijlers die uit het IHP komen zijn:

- De vervangingsopgave voor schoolgebouwen zodat deze voldoen aan de eisen voor modern onderwijs en toekomstgericht huisvestingsbeleid;
- Het in balans brengen van verbruik en opwekking van energie;
- Het verder verminderen van restafval door hergebruik van gebouwen en gebouwdelen. Verder doorgroeien naar een circulaire economie¹⁰⁴.

Vergrijzing, veranderende huishoudens, groeiende diversiteit, mentale druk en onzekerheid over bestaanszekerheid beïnvloeden het welzijn van inwoners. Op Sociaal Plein Oldenzaal is te vinden hoe wonen, zorg, welzijn, werk en geldzaken in de gemeente Oldenzaal zijn geregeld. Hier vinden inwoners de weg naar organisaties, activiteiten, hulp en initiatieven in eigen buurt. Op gebied van welzijn zijn er 73 organisaties gekoppeld aan het Sociaal Plein. Aan het Sociaal Plein zijn bijvoorbeeld dagbestedingscentra, zorgprofessionals, locaties van de voedselbank en buurthuizen te vinden door heel Oldenzaal.

Ontmoeten, sport en cultuur

Oldenzaal heeft een regiofunctie voor Noordoost-Twente. Inwoners uit omliggende gemeenten zoals Dinkelland en Losser komen naar Oldenzaal voor werk, onderwijs en vrije tijd. Op gebied van ontmoeting biedt Oldenzaal inloophuizen en Huiskamers van Impuls. In deze ruimtes kunnen inwoners elkaar ontmoeten en een kop koffie drinken¹⁰⁵.

Steeds meer mensen sporten individueel, maar verenigingen blijven belangrijk voor ontmoeting en gemeenschapszin. In Oldenzaal wordt ingezet op het verduurzamen van de beschikbare beweeg- en sportaccommodaties. In het Oldenzaals Beweeg- en Sportakkoord wordt beschreven hoe de gemeente streeft naar flexibel beheer en medegebruik van sport- en beweegaccommodaties (bijvoorbeeld ook in de zomerperiode voor de 65-plusser). De gemeente wil de bestaande sportcomplexen voor de buurt/wijk openstellen zodat daar verschillende doelgroepen gebruik van kunnen maken en waar diverse activiteiten plaats vinden. Daarnaast stimuleert de gemeente sport- en beweegaccommodaties gebruik te maken van duurzame energiebronnen en het onderhoud van de accommodaties zo efficiënt en duurzaam mogelijk in te richten. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van clustering van sport- en beweegaanbieders¹⁰⁶.

De lokale culturele infrastructuur bedient niet alleen Oldenzaal, maar ook omringende Noordoost-Twentse gemeenten. Culturele instellingen als Bibliotheek Oldenzaal, de stichting Oldenzaalse Musea, Kaliber Kunstenschool en Stadstheater De Bond vervullen een centrale rol in het Oldenzaalse culturele leven. Daarnaast zijn er talloze andere organisaties, verenigingen en clubs die culturele activiteiten bieden. Het verenigingsleven is intensief, mede dankzij de inzet van zeer betrokken vrijwilligers. De Ganzenmarkt geormerkt als het evenementenplein van Oldenzaal. Het Plechelmusplein is in de eerste plaats een cultuurplein. Een evenement als carnaval, waarvan de grote optocht jaarlijks door 100.000 feestvierders wordt bezocht, wortelt stevig in het religieuze erfgoed. Daarnaast liet de textieltijd liet alleen industrieel erfgoed, stadvilla's, landgoederen en parken achter, maar is het ook verbonden met het hedendaagse actieve verenigingsleven. Een aantal verenigingen komt bijvoorbeeld voort uit de sociaal-culturele en sportieve activiteiten van de Geldermanfabriek¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Integraal Huisvestingsplan gemeente Oldenzaal met datum februari 2021

¹⁰⁵ Sociaal Plein Oldenzaal, geraadpleegd maart 2026

¹⁰⁶ Oldenzaals Beweeg- en Sportakkoord 2020-2021

¹⁰⁷ Visienota cultuur Oldenzaal - De kracht van cultuur met datum mei 2019

Autonome ontwikkeling

De autonome ontwikkelingen zijn integraal en worden daarom niet besproken aan de hand van de kopjes in de Huidige situatie.

De demografische ontwikkelingen in Oldenzaal laten zien dat de vergrijzing de komende decennia sterk doorzet. De noodzaak neemt toe voor geclusterde woonvormen, nultredenwoningen en zorggeschikte woonconcepten om aan de veranderende woonzorgbehoefte van ouderen en kwetsbare groepen te voldoen. Dit benadrukt het toenemende belang van fysieke ontmoetingsplekken, gemeenschapskracht en sterke sociale netwerken binnen wijken¹⁰⁸.

Binnen het onderwijs dalen de leerlingenaantallen structureel. Het primair onderwijs daalt van circa 2.700 leerlingen (2020) naar ongeveer 2.260 leerlingen in 2029. Voor het voortgezet onderwijs wordt een daling voorzien tot ongeveer 3.399 leerlingen in 2034. Volgens de bestaande prognoses leidt deze daling in leerlingen tot structurele leegstand binnen onderwijsgebouwen. Hierdoor worden clustering van scholen, herbestemming of zelfs sloop en nieuwbouw op verschillende locaties onvermijdelijk om een toekomstbestendige onderwijsstructuur te behouden¹⁰⁹. De getallen en ontwikkelingen zijn weergegeven in Tabel 5-13.

Tabel 5-13 Leerlingprognoses onderwijslocaties, bron: IHP onderwijs

Prognose 2019-2039 Basisonderwijs											
Naam school	Schoolbestuur	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039
Nutsschool	St. Dep.Old. en omstr. tot nut van het Alg.	228	230	236	238	236	235	231	225	235	240
Vrije school De Zevenster	St. Athena	96	98	95	92	88	84	82	79	82	83
De Maten	St. Konot	178	166	156	150	139	128	125	116	118	119
De Leemstee	St. Konot	317	290	288	277	266	256	250	238	244	253
Drieenheidsschool	St. Konot	455	416	407	392	372	355	349	341	356	365
Franciscus	St. Konot	244	222	216	210	201	192	189	185	193	197
De Esch	St. Konot	278	258	250	237	226	216	209	197	206	211
De Bongerd	St. Konot	521	474	458	436	416	397	383	360	377	387
De Wendakker	St. Konot	238	228	223	224	218	209	203	186	189	190
De Linde (locatie de Thy)	St. Consent	140	136	129	126	119	111	108	100	102	102
De Linde (locatie De Essen)	St. Consent	261	268	269	264	261	257	248	233	244	250
Totaal		2956	2786	2727	2646	2542	2440	2377	2260	2346	2397
Percentage		100	0,942	0,923	0,895	0,860	0,825	0,804	0,765	0,794	0,811

Prognose 2019-2039 Speciaal Basisonderwijs											
Naam school		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039
SSBO De Windroos	St. Konot	185	200	196	191	187	182	179	176	184	188

Analyse leerlingenprognose VO											
Naam school		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039
Twents Carmel College	Potskampstraat	1349	1319	1287	1249	1235	1224	1191	1079	1036	1077
	Ruimtebehoefte incl. OKV		12855	12567	12225	12098	11999	11702	10694	10307	10676
Twents Carmel College	Thijlaan	1305	1296	1282	1263	1248	1225	1208	1102	1050	1075
	Ruimtebehoefte incl. OKV		8682	8599	8486	8397	8260	8159	7529	7220	7369
Twents Carmel College	Lyceumstraat	1465	1488	1462	1446	1425	1409	1389	1253	1171	1192
	Ruimtebehoefte incl. OKV		9824	9669	9574	9449	9354	9235	8427	7940	8064
Twents Carmel College	Leliestraat	165	179	174	170	167	166	162	147	142	148
	Ruimtebehoefte incl. OKV		2477	2416	2368	2331	2319	2271	2089	2028	2101
Totaal		4284	4282	4205	4128	4075	4024	3950	3581	3399	3492

Daar komt bij dat Oldenzaal voor een grote opgave staat om maatschappelijk vastgoed, waaronder scholen, zorglocaties, sportaccommodaties en ontmoetingsvoorzieningen, te moderniseren en te verduurzamen. Multifunctioneel gebruik van gebouwen wordt steeds belangrijker om de voorzieningen toekomstbestendig en kostenefficiënt te houden.¹¹⁰

¹⁰⁸ Visie Wonen, Welzijn en Zorg Oldenzaal. [visie-wonen-welzijn-zorg-oldenzaal-2030-v12-2024.pdf](#)

¹⁰⁹ Integraal Huisvestingsplan gemeente Oldenzaal met datum februari 2021

¹¹⁰ Oldenzaals Beweeg- en Sportakkoord 2020-2021

Voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn een aandachtspunt bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bij veranderingen in bestaande woonwijken. Hiervoor wordt verwezen naar de referentienormen die in de gemeente Amsterdam gehanteerd worden. Deze referentienormen zijn onderverdeeld in een aantal maatschappelijke voorzieningen: onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, werk, participatie en inkomen (WPI), kunst en cultuur, sport, groen, en spelen en sporten in de openbare ruimte. Voor elk van deze maatschappelijke voorzieningen is een bepaalde hoeveelheid ruimte nodig. Onder elke categorie vallen verschillende voorzieningen, in de tabel (Tabel 4-15) is uitgegaan van de totale ruimtevraag van deze voorzieningen bij elkaar. Onder de categorie Onderwijs vallen bijvoorbeeld primair onderwijs, voortgezet onderwijs en schooltuinencomplexen, en onder de categorie Basisvoorzieningen vallen jongerencentra, huis van de wijk en buurtkamers. Om de leefbaarheid in Oldenzaal te garanderen moet bij de ontwikkeling van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de ruimtevraag van voorzieningen die daarbij komen, zowel bij de ontwikkeling van geheel nieuwe woonwijken als bij inbreiding in bestaande woonwijken.

Tabel 5-14 Amsterdamse referentienormen. Eenheid getallen: per maatschappelijke functie het aantal benodigde m² per 100 woningen.

Categorie		Woonmilieu Centrum stedelijk	Gemengd stedelijk	Groen blauw
Onderwijs	Totale ruimtevraag	679,8	1013,8	1290,8
Jeugd	Totale ruimtevraag	29,2	29,2	29,2
Zorg	Totale ruimtevraag	89,8	89,8	89,8
Basisvoorzieningen	Totale ruimtevraag	14,6	14,6	14,6
Kunst en cultuur	Totale ruimtevraag	45	45	45
Sport	Totale ruimtevraag	218	527	934

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Laat het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de bevolking. Met name wijkvoorzieningen moeten aan blijven sluiten op de omvang van de wijk die bediend wordt. Daarnaast is het realiseren van wijkvoorzieningen in nieuwe wijken, zoals de gemengde wijk Juffersbeek Noord, een belangrijk aandachtspunt.
- Plaats geclusterde, zorggeschikte en gelijkvloerse woningen voor oudere inwoners nabij wijkvoorzieningen op gebied van zorg, levensonderhoud en ontmoeting in de openbare ruimte. Bied in de Omgevingsvisie de kaders voor de aanleg van ontmoetingsplekken en welzijnsvoorzieningen die eenzaamheid bij inwoners tegengaan.
- Geef aandacht aan de toekomstige samenstelling van buurten. Een wijk waar nu veel kinderen wonen, kan over 15 jaar een buurt zijn met een hoog percentage empty-nesters en ouderen. Zorg ervoor dat je nadenkt over de toekomst van de buurt en niet alleen uitgaat van de samenstelling op dit moment. Pas daar de plannen op aan.

5.7 Landschap

5.7.1 Landschap

In Tabel 5-15 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

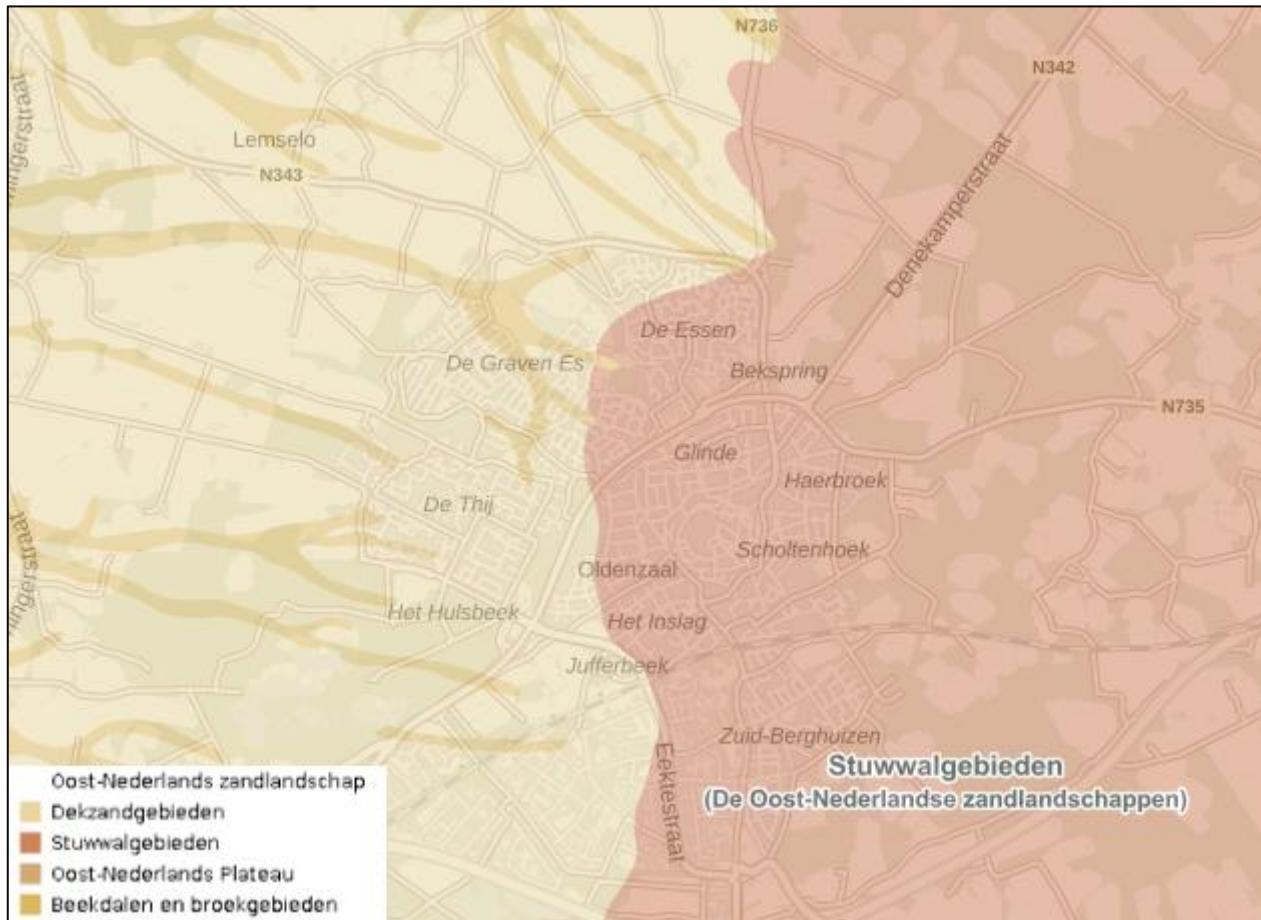
Tabel 5-15. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Landschap

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	++	Oldenzaal ligt in het Nationale Landschap Oost-Twente. De gemeente bestaat voor een groot deel uit bebouwd gebied dat omsloten ligt door waardevolle landschappen van aangrenzende gemeenten. Langs de oostelijke grens van Oldenzaal ligt de stuwwal, en in het westen van de gemeente ligt het bos- en waterrijke Hulsbeek. De ruimtelijke kwaliteit wordt positief beoordeeld.
Autonome ontwikkeling	++	Het landschap in en om Oldenzaal heeft te maken met meerdere bedreigingen vanwege klimaatverandering, woningbouwplannen en recreatiedruk. Doordat grote delen van het landschap waarin Oldenzaal ligt een beschermde status hebben (Natura 2000, NNN) en gemeenten terughoudend omgaan met uitbreidingen in het buitengebied, verwachten we geen grote negatieve gevolgen voor het landschap in en om de gemeente.
Plansituatie Omgevingsvisie	+	De ambities voor beekherstel, groenverbindingen en verduurzaming van landbouw dragen naar verwachting positief bij aan het doelbereik voor landschap, doordat zij de samenhang tussen stad en buitengebied, de landschappelijke kwaliteit en de groen-blauwe structuur kunnen versterken. Het doelbereik is echter niet zonder meer haalbaar, omdat deze ambities op meerdere plekken schuren met verdichting, ruimteclaims in de stad en intensivering van bedrijventerreinen. Per saldo is het doelbereik voor landschap daarmee positief, maar afhankelijk van nadere ruimtelijke keuzes en uitvoerbaarheid.

Huidige situatie

Oldenzaal ligt binnen het Panorama Landschap Twente, dat wordt gekenmerkt door een kleinschalig zandlandschap met essen, kampen, beekdalen, bossen en stuwwalformaties¹¹¹. In Figuur 5-39 is een kaart weergegeven met de landschappen. Hier is af te lezen dat Oldenzaal beschikt over dekzandgebieden, beekdalen en broekgebieden en stuwwalgebieden.

¹¹¹ Panorama Landschap – Twente, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Figuur 5-39 Cultuurlandschappen Oldenzaal

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt zes landschapsthema's:

- Essenlandschap
- Beekdallandschap
- Hoevenlandschap (historische boerderijenlandschappen).
- Ontginningslandschap (ontginningen uit de 19e eeuw)
- Stuwwallandschap
- Erfstructuren (boerderijpatronen).

Deze landschappen bevatten gelaagde cultuurhistorische waarden, die ensembles vormen die zeer kwetsbaar zijn voor versnippering of verlies van structurele landschapselementen. Het landschap rondom Oldenzaal omvat erkende cultuurhistorische aandachtspunten zoals Het Hulsbeek met de in 1918 aangelegde Springertuin (landschapspark van Leonard Springer), dat is gerestaureerd als onderdeel van regionale programma's voor revitalisatie van het cultuurhistorisch landschap¹¹².

Verschillende historische lagen zijn nog steeds herkenbaar in de ruimtelijke opbouw van Oldenzaal:

1. De middeleeuwse kern - Gekenmerkt door het radiaal-concentrische stratenpatroon rond de St. Plechelmusbasiliek, met de Groote Markt als centraal plein.
2. Uitbreidingen 19e eeuw - Eerste groei buiten de historische omwalling, met name langs de uitvalswegen en rond het station. Het gebied waar nu de Wilhelminastraat loopt.
3. Vroeg 20e-eeuwse uitbreidingen - Arbeidersbuurten en de eerste planmatige buurten, vaak in een traditionele bouwstijl. Bijvoorbeeld op het plek van het huidige Glinde-Hooiland.
4. Naoorlogse uitbreidingen - Grootchaligere woonwijken volgens de principes van de modernistische stedenbouw. Dit zijn o.a. De Thij en Zuid-Berghuizen.

¹¹² Toelichtingsrapport cultuurhistorische waardenkaart Oldenzaal

5. Recente ontwikkelingen - Inbreidingslocaties en meer op duurzaamheid gerichte ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de Stakenbeek.

Elke wijk in Oldenzaal heeft een eigen karakter, maar samen vormen ze één geheel. De stad wordt verbonden door het landschap en de (voormalige) beken die er als aders doorheen stromen.

Het zuidwestelijke deel van de gemeente Oldenzaal bestaat voornamelijk uit bedrijventerreinen Hazewinkel Noordwest, Hazewinkel Zuidwest en Jufferbeek Zuid. Ook is er een meubelboulevard gelegen. De terreinen liggen tussen de A1, de provinciale weg N342 en de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Op de bedrijventerreinen wordt veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel bedrijfspanden als de openbare ruimte. Het bedrijventerrein wordt doorsneden door een ecologische zone langs de Hazewinkelweg.¹¹³

Tussen de N342 en De Thij is recreatiepark Het Hulsbeek gelegen. Hier liggen bijvoorbeeld campings, een sauna en een kartbaan. Ook is er een visvijver en zwemplas gelegen. In het noordwesten van Oldenzaal liggen voornamelijk de woonwijken De Thij, De Graven Es en de Essen. Dit zijn groene en rustige wijken. Ook zijn hier plannen om het woongebied Gravenbeek te realiseren in De Graven Es, met ruimte voor 200 woningen.

Ook het noordoosten van Oldenzaal bestaat voornamelijk uit woonwijken. De N342 loopt door deze buurten en de Vos de Walstraat is een belangrijke verkeersader. Waar aan de westkant van Oldenzaal een open landschap domineert, zijn er ten oosten van Oldenzaal meer bossen en landgoederen gelegen. Dit landschap valt buiten de gemeentegrenzen van Oldenzaal, maar biedt ruimte voor recreatie voor bewoners van Oldenzaal. Dit deel van Oldenzaal betreft het stuwwalgebied.

In het zuidoosten van Oldenzaal is veel groen en ruimte voor wonen. Hier is de wijk Zuid-Berghuizen gelegen. Er zijn plannen om 80 woningen te realiseren in Stakenbeek, wat is gelegen aan het spoor. Het spoor en het station Oldenzaal ligt tussen Zuid-Berghuizen en het centrum in. Het centrum van Oldenzaal bestaat voornamelijk uit recreatie en winkels. Het Singelpark is het park dat rondom de binnenstad van Oldenzaal loopt. De komende jaren wordt dit park stuk voor stuk aangelegd¹¹⁴.

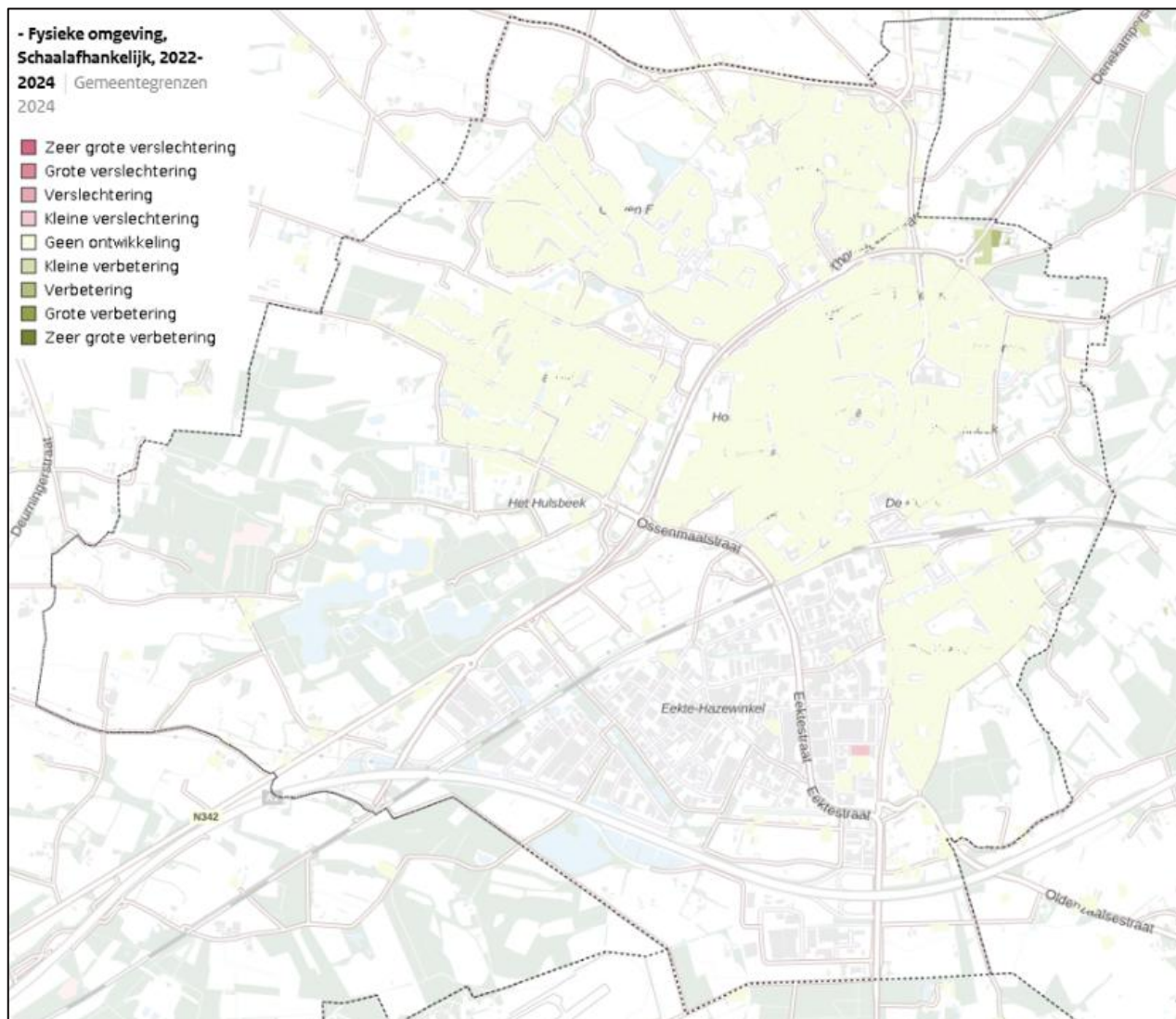
Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit verwijst naar de kwaliteit van de leefomgeving en de inrichting van ruimtes, waarbij functionaliteit, esthetiek en duurzaamheid in balans zijn. Het gaat hier onder andere om de gebruikswaarde en belevingswaarde. In Figuur 5-40 is de beoordeling van de fysieke leefomgeving weergegeven, over de ontwikkeling van de ruimte tussen 2022 en 2024. In de kaart is weergegeven hoe het overgrote deel van Oldenzaal geen verbetering heeft doorlopen, maar ook geen verslechtering. Deze buurten staan aangegeven als 'geen ontwikkeling'. Een klein oppervlak in het noordoosten van Oldenzaal heeft een verbetering doorgemaakt tussen 2022 en 2024. Dit gaat om het gedeelte tussen de N342, N735 en de Tankenbergstraat. Ter plaatse is een bedrijfsp perceel getransformeerd in een woonbuurt. Ook heeft er ter plaatse van de Loweg een transformatie plaatsgevonden van een bedrijfsp perceel in een bosperceel.

Ten oosten van bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel is een klein oppervlak waar een verslechtering heeft plaatsgevonden. Het is niet bekend waar deze verslechtering door komt.

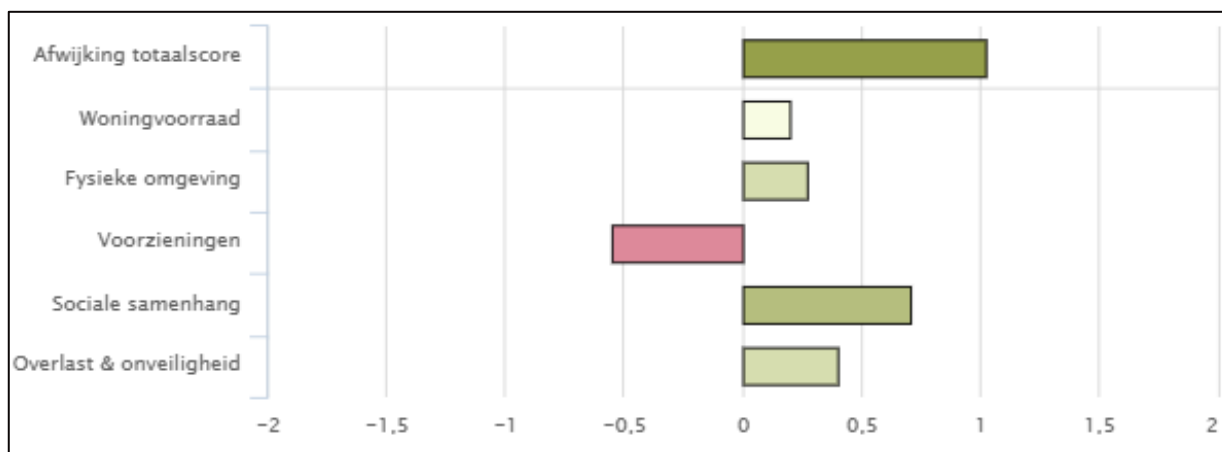
¹¹³ Gemeente Oldenzaal, ondernemen. [Bedrijventerreinen | Gemeente Oldenzaal](#)

¹¹⁴ Gemeente Oldenzaal, projecten. [Projecten | Gemeente Oldenzaal](#)



Figuur 5-40 Beoordeling fysieke omgeving 2022-2024. Bron: Leefbarometer

De totaalscore op leefbaarheid is positief, zie hiervoor Figuur 5-41. Het figuur toont de afwijking van de betreffende locatie ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Plekken die gemiddeld zijn wijken niet af en scoren rond de 0 (het gemiddelde).



Figuur 5-41 Leefbarometer Oldenzaal, 2025

Zoals af te lezen uit Figuur 5-41 scoort Oldenzaal negatief op de voorzieningen. Oldenzaal scoort hoog op sociale samenhang en overlast en onveiligheid.

De gemeente Oldenzaal heeft een adviescommissie omgevingskwaliteit, waar een stadsbouwmeester lid van is. Een goede omgevingskwaliteit is belangrijk voor de aspecten cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. De adviescommissie wordt ingezet als een geïntegreerde commissie voor cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit.

De stadsbouwmeester kijkt op basis van de verordening adviescommissie omgevingskwaliteit en de welstandsnota of een bouwwerk architectonisch goed in elkaar zit. Dit houdt onder andere in dat wordt gekeken of het gebouw in zijn omgeving past en of de gebruikte kleuren en materialen in die omgeving aanvaardbaar zijn. Mooi of lelijk speelt daarbij geen rol¹¹⁵.

Autonome ontwikkeling

Er zijn een aantal autonome ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op het landschap in Oldenzaal.

Allereerst is er de verwachte bevolkingsgroei. Het aantal inwoners van Oldenzaal groeit en er is meer ruimte nodig voor wonen, zoals besproken in paragraaf 5.6.1. Bij een bevolkingsgroei zal ook het aantal maatschappelijke voorzieningen toenemen en zal er meer ruimte voor groen en recreatie moeten komen. Deze ontwikkelingen tasten het huidige landschap aan. Er zijn plannen om te gaan bouwen op de oude stuwwallen. Mogelijk wordt de waarde van het stuwwallandschap hierdoor verminderd.

Door klimaatverandering zal er meer extreem weer voorkomen. De stuwwalstructuur en hoogteverschillen leiden tot enerzijds verdroging en anderzijds wateroverlast. Dit is beschreven in hoofdstuk 5.4.

Zonder aanvullende beleidsmaatregelen zullen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen het archeologische en cultuurhistorische landschap van Oldenzaal beïnvloeden. Voortdurende intensivering van de landbouw, perceelsvergroting en de effecten van eerdere ruilverkaveling zullen de traditionele kleinschalige patronen van essen, kampen en beeklandschappen blijven aantasten, die alle belangrijke dragers van cultuurhistorische identiteit zijn.

Doordat grote delen van het landschap waarin Oldenzaal ligt een beschermde status hebben (Natura 2000, NNN) en gemeenten terughoudend omgaan met uitbreidingen in het buitengebied, verwachten we geen grote negatieve gevolgen voor het landschap in en om de gemeente.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij het bouwen van woningen zal er een welstandstoets uitgevoerd moeten worden, zodat de omgevingskwaliteit behouden blijft. De integratie van klimaatadaptieve maatregelen is nodig in de openbare ruimte om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. Tegelijkertijd worden zo de risico's van wateroverlast, droogte en hitte verminderd.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

- Oldenzaal heeft een bijzondere ligging ten aanzien van het waardevolle landschap om de stad heen. Op het Hulsbeek en een smalle strook van de stuwwal na, liggen landschappen waar inwoners kunnen recreëren namelijk niet binnen de gemeentegrenzen. Het beschermen van deze landschappen valt daarmee voor het grootste deel buiten de scope van de Omgevingsvisie. Wel is het van belang om in contact te blijven met de provincie Overijssel en buurgemeenten over het gebruik van het omliggende landschap door recreanten om achteruitgang door onder meer uitbreidingen in het buitengebied en recreatiedruk te voorkomen.
- Er zijn plannen om woningen te bouwen op de stuwwal. Deze mogelijkheid moet goed afgewogen worden voordat een besluit genomen wordt.
- Het is mogelijk om nieuwe voorzieningen en woningen te clusteren, maar het is ook mogelijk om elementen te spreiden. Dit is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
- In paragraaf 5.6.2 wordt ingegaan op de verschillende woonprofielen en de uitdagingen die van toepassing zijn op elk profiel. De uitdagingen die hierbij beschreven worden kunnen helpen om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van toekomstige wijken te behouden.

¹¹⁵ Gemeente Oldenzaal, Goede omgevingskwaliteit/welstand. [Goede omgevingskwaliteit / welstand | Gemeente Oldenzaal](#) geraadpleegd op 11 maart 2026.

- Druk op de leefomgeving en klimaatverandering:
 - Klimaatverandering brengt uitdagingen zoals wateroverlast, droogte en hittestress met zich mee.
 - Woningbouw en energietransitie leggen extra druk op de ondergrond en duurzaamheid.
 - Dit vraagt om een zorgvuldiger omgang met water, natuur, elektriciteit en warmte, en om prioritering van stedelijke opgaven.
- De overgang naar aardgasvrije wijken en de CO₂-neutraliteitsdoelstelling in 2050 zijn uitdagend, vooral door netcongestie en de toenemende vraag naar elektriciteit.

5.7.2 Archeologie en cultuurhistorie

In Tabel 5-16 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-16. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Archeologie en cultuurhistorie

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	++	In het gebied rondom Oldenzaal liggen vanwege de lange bewoningsgeschiedenis meerdere gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De binnenstad is van hoge archeologische waarde en bevat daarnaast tientallen monumenten, waaronder 22 Rijksmonumenten. Ook in de buitenwijken liggen meerdere monumenten en cultuurhistorische waardevolle lijnstructuren.
Autonome ontwikkeling	+	Vanwege verscheidene trends en autonome ontwikkelingen worden archeologische en cultuurhistorische waarden bedreigd. Klimaatverandering en dalende grondwaterstanden verhogen het risico op het ontbinden van archeologische resten in de bodem. Door verdergaande verdichting komt de directe omgeving van monumenten (de 'biotoop') onder druk te staan.
Plansituatie Omgevingsvisie	+	De voorgenomen maatregelen hebben naar verwachting een beperkt tot licht positief effect op het doelbereik voor archeologie en cultuurhistorie, vooral doordat de binnenstad en het erfgoed expliciet worden erkend als dragers van identiteit, recreatie en verblijfskwaliteit. Tegelijkertijd kunnen herstructurering, functiewijziging en stedelijke ontwikkeling spanning opleveren met de instandhouding en het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten. Het doelbereik is daarmee positief, maar afhankelijk van een zorgvuldige inpassing en herbestemming van erfgoed.

Huidige situatie

Oldenzaal is een van de oudste steden in Twente en ontwikkelde zich aan de westelijke flank van de stuwwal op een strategisch kruispunt op de historische handelsroute van Utrecht naar Münster. De vroegste kerkelijke kern ontstond in de 8e eeuw rond de kleine Sylvesterkerk die door Plechelmus werd gesticht. Met de oprichting van een kapittel van kanunniken ('kapittel van 16 kanuniken') in 954 en de bouw van de eerste stenen St. Plechelmusbasiliek, werd Oldenzaal een regionaal religieus en economisch centrum¹¹⁶. Rond 1150 werd de eerste kerk vervangen door de huidige monumentale Romeinse kerk.

Archeologisch onderzoek bevestigt dat Oldenzaal een vroegmiddeleeuwse ringmuurversterking bezat. Het is vrijwel zeker dat dit een ringwalburg was. In de 14e eeuw verdubbelde de omvang van de stad tot ongeveer 17,5 hectare, met een nieuwe muur, dubbele gracht, verdedigingspoorten en ringstraten, die vandaag de dag zichtbaar zijn in straatjes zoals Kloosterstraat, Poortstraat, Hoogelucht, Ketwichstraat en Vestingstraat.

Oldenzaal heeft twee grote branden doorstaan. Eén in 1447 en de Helmichsbrand van 1492¹¹⁷. In de 15e eeuw opende Oldenzaal een 'Heilige-Geest gasthuis' en een 'begijnhuis'. Dit begijnhuis ontwikkelde zich later tot de St. Agnesklooster. De buitenmuren van de stad zijn waarschijnlijk afgebroken tijdens de Tachtigjarige oorlog. Ook moest

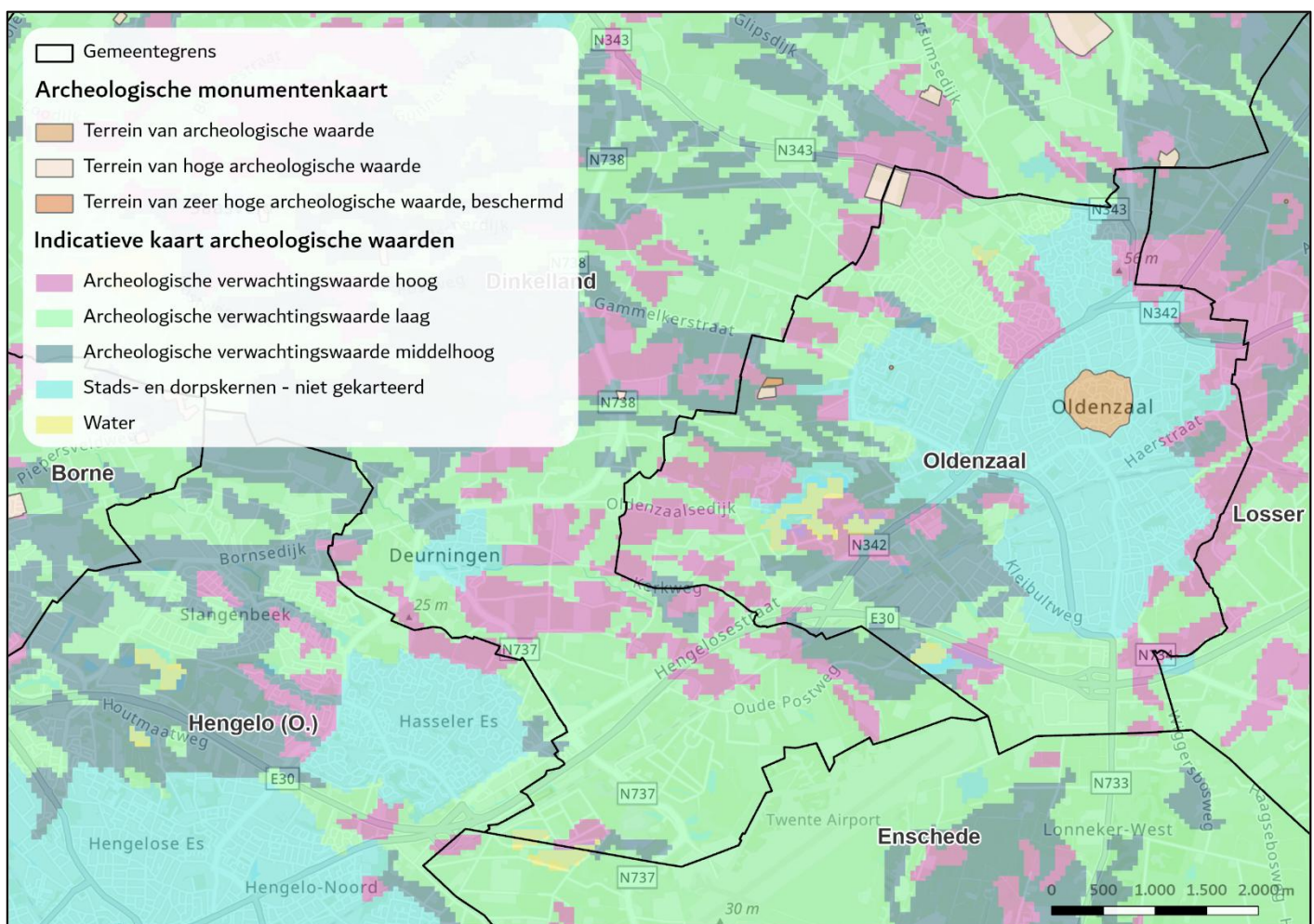
¹¹⁶ <https://www.oldenzaal.nl/file/toelichtingsrapport-cultuurhistorische-waardenkaart-oldenzaal>

¹¹⁷ <https://www.oldenzaal.nl/file/toelichtingsrapport-cultuurhistorische-waardenkaart-oldenzaal>

de buitenste gracht van de stad worden gedempt en werden de havens richting de stad afgebroken. Vanaf de 19e eeuw had de textielindustrie een sterke invloed op de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De bekendste fabriek was die van P.J. Gelderman. De textielindustrie is als gevolg van de industrialisatie zichtbaar in industriële gebouwen, villa's en arbeiderswoningen. Oldenzaal onderging tijdens de Tweede Wereldoorlog geen grote bombardementen en behield de meeste oorspronkelijke gebouwen. Naoorlogse uitbreidingen zoals Zuid Berghuizen, De Thij, De Essen en Gravenes tonen een zorgvuldige erkenning van bestaande structuren en landschapsvormen¹¹⁸.

In Figuur 5-42 is de rijke archeologische bodem van de gemeente weergegeven. De kaart toont nationaal erkende archeologische terreinen, waaronder terreinen van archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde – beschermd. Bovendien toont de indicatieve kaart van archeologische waarden verwachtingsklassen als hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Een groot deel van de historische kern van Oldenzaal lijkt niet in kaart te zijn, wat standaard is voor historische centra waar beleid steunt op gedetailleerde lokale gegevens.

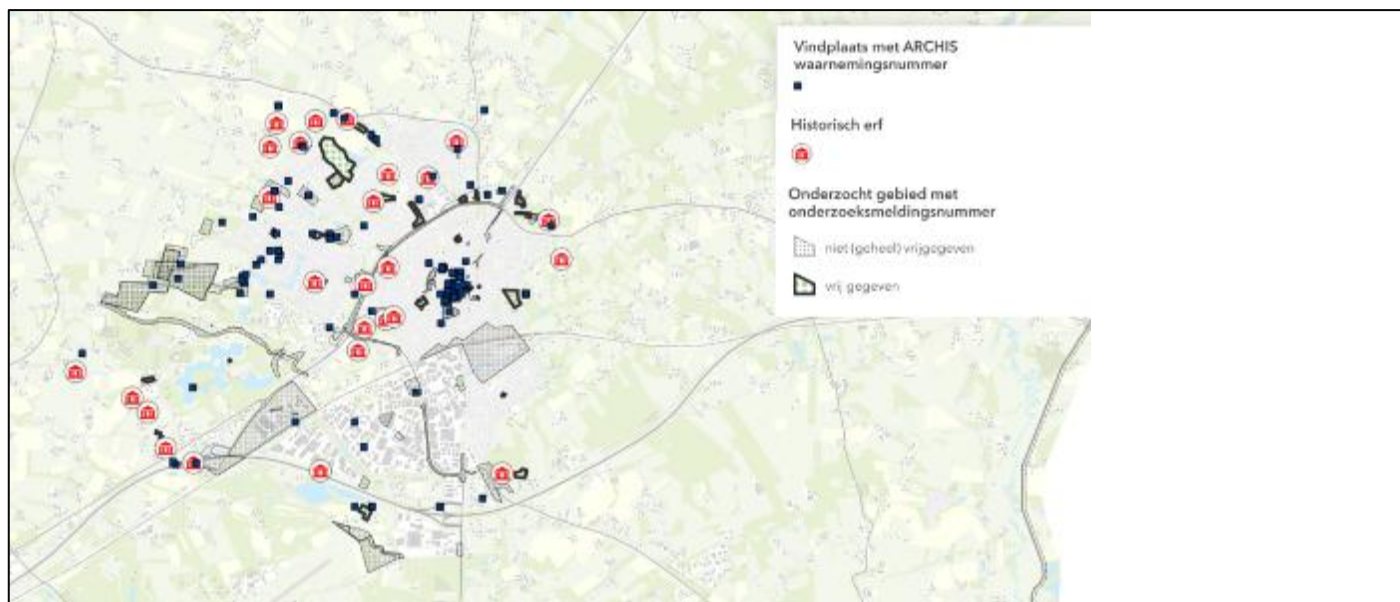
Het omliggende landschap vertoont grote, aaneengesloten zones van hoge en middelhoge archeologische verwachting, vooral langs beekvalleien en gletsjerrugzones. Door de beschikbaarheid van nabijgelegen oppervlaktewater en hogere, droge gronden waren deze locaties prehistorisch bewoond. In het bredere gemeentelijke gebied verschijnen plekken die archeologisch terrein van (zeer) hoge waarde aanduiden, waaronder enkele die nationaal beschermd zijn. Deze komen overeen met locaties die zijn gedocumenteerd als vroegmiddeleeuwse bewoonzones, of historische kerkelijke complexen en begraafplaatsen, zoals De Twentsche Grafheuvels.



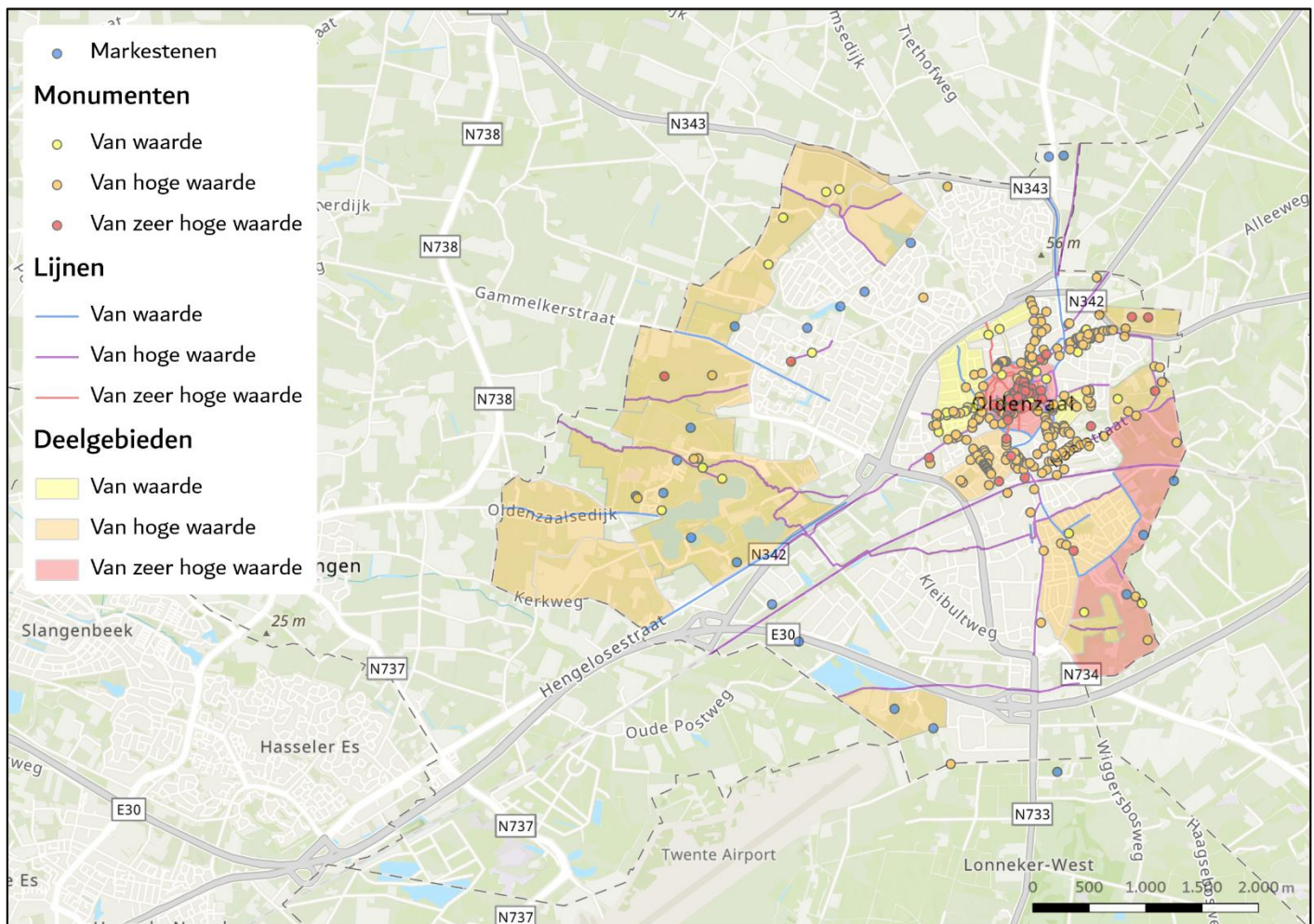
Figuur 5-42 Archeologische monumenten (AMK) en indicatieve archeologische waarden (IKAW) in Oldenzaal
(Bronbestanden AMK en IKAW | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

¹¹⁸ [Kadernota cultureel erfgoed 2014-2018 Terug naar de toekomst.pdf](#)

In Figuur 5-43 zijn de archeologische waarden in kaart gebracht. De kaart toont de locaties van archeologische vondsten en gebieden die onderzocht zijn of worden onderzocht. Op de kaart is te zien dat er verspreid door de hele gemeente historische erven zijn gelegen. Een historisch erf is een overblijfsel van kunst, cultuur, architectuur of nijverheid.



Figuur 5-43 Archeologische waardenkaart, Gemeente Oldenzaal, 2024 (Archeologische Waardenkaart 2024)



Figuur 5-44 Markeringen, monumenten van waarde, lijnstructuren van waarde en deelgebieden van waarde (Bron: Gemeente Oldenzaal).

Volgens het gemeentelijk overzicht en het profiel van de Open Monumentendag herbergt de gemeente Oldenzaal 22 nationale monumenten (rijksmonumenten), waaronder 2 archeologische monumenten. Daarnaast heeft het 31 gemeentelijke monumenten. Dat zijn bijvoorbeeld kerken en karakteristieke herenhuizen¹¹⁹. Een kaart van Oldenzaal met alle monumenten is afgebeeld in Figuur 5-44. Op de kaart is een onderscheid gemaakt tussen monumenten met een zeer hoge waarde, hoge waarde en waarde. De zwarte figuren markeren de markeringen, de grensstenen die vroeger de grens aangaven tussen twee of meer bestuurlijke gebieden (marken) aangaven. De stenen zijn vaak onbewerkt¹²⁰.

De Kadernota cultureel erfgoed 2014–2018¹²¹ positioneert erfgoed als het "DNA van Oldenzaal" en benadrukt de waarde voor identiteit, sociale samenhang, levenskwaliteit en de recreatieve economie. Bovendien wordt het beeld van het gebouwde erfgoed verfijnd door de volgende interpretatieve categorieën:

- Industriële ontwikkeling en geschiedenis (Oldenzaal heeft een belangrijke rol gespeeld in de textielindustrie)
- Sociaal-culturele infrastructuur (kerken, scholen, ziekenhuis, gemeentehuis, station, postkantoor, markeringsstenen)
- Gebouwde omgeving (historische gebouwen, villa's, boerderijen, winkels, buurten)
- Groene gebouwen (parken, landgoederen)

Objecten worden in drie klassen gewaardeerd: zeer hoog, hoog, van waarde. De objecten worden opgeslagen in een gestructureerd GIS-systeem dat ruimtelijke besluitvorming mogelijk maakt.¹²²

¹¹⁹ [gemeentelijke-monumenten-in-Oldenzaal](#)

¹²⁰ Toelichtingsrapport cultuurhistorische waardenkaart Oldenzaal. Slotkwartier Egmond

¹²¹ Kadernota cultureel erfgoed 2014-2018 Terug naar de toekomst.pdf

¹²² <https://www.oldenzaal.nl/file/toelichtingsrapport-cultuurhistorische-waardenkaart-oldenzaal>

Archeologisch bewijs in Twente, inclusief het gebied rond Oldenzaal, toont menselijke aanwezigheid uit het Midden-Paleolithicum, met stenen werktuigen die wijzen op Neanderthaleractiviteit. Tijdens het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum bewoonden nomadische jagersverzamelaars de regio, gevolgd in het Neolithicum door gevestigde landbouwgemeenschappen die permanente nederzettingen stichtten nabij Oldenzaal en omliggende dorpen. Talrijke urnenvelden, grafheuvels en zichtbare ijzertijd-Keltische velden weerspiegelen intensief landgebruik, terwijl vondsten uit de Romeinse periode wijzen op voortdurende bewoning en externe contacten, aangezien Twente dicht bij de grens van het Romeinse Rijk lag.¹²³

Wat betreft beheer is het erfgoed- en archeologisch beheer in Oldenzaal afhankelijk van beperkte gemeentelijke capaciteit. Dit maakt prioritering, interdepartementale coördinatie en samenwerking met regionale partners, zoals Het Oversticht, belangrijk.¹²⁴

Autonome ontwikkeling

Met de behoefte aan meer huisvesting, mobiliteit en verdichting ontstaat het risico dat culturele historische gebouwen onder toenemende druk staan. Niet alleen binnen het historische centrum, maar ook in de gebieden met hoge verwachte archeologische waarden buiten het centrum van Oldenzaal. Ook kan klimaatafbraak een negatief effect hebben op archeologische resten. Wanneer het grondwatervniveau daalt, loopt de bodem het risico uit te drogen. Dit zorgt ervoor dat archeologische resten van de doorweekte bodems uiteenvallen en gebouwen het risico lopen te bezinken. Ook vergroot zware regenval het risico op overstromingen en veranderingen in extreme temperaturen kunnen ervoor zorgen dat bouwmaterialen uitzetten. Dit kan schade veroorzaken aan oude gebouwen en constructies.

In de komende jaren wordt verwacht dat intensivering van ruimtegebruik (verdichting) de druk op de directe ruimtelijke omgeving van cultuurhistorische gebouwen zal vergroten, die in de erfgoedpraktijk soms hun 'ecotoop' worden genoemd—de milieucontext die deze structuren leesbaar en prominent maakt in het stedelijk weefsel. Nationale erfgoedrichtlijnen merken op dat verdichting de zichtbaarheid, ruimtelijke samenhang en ervaringswaarde van historische gebouwen kan bedreigen wanneer nieuwe ontwikkelingen hun omgeving binnendringen, waardoor ze visueel overweldigd raken door verstedelijking.¹²⁵

Verwant aan de autonome ontwikkeling van klimaatverandering is de overgang naar duurzame energie. Om klimaatverandering te verminderen, ligt de nadruk sterk op de energietransitie in Nederland, inclusief investeringen in het duurzamer maken van (historische) gebouwen, bijvoorbeeld door middel van isolatie of zonnepanelen. Het is ook noodzakelijk om infrastructuur aan te leggen voor de energietransitie, zoals waterstofpijpleidingen. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het erfgoed in de vorm van fysieke schade of achteruitgang van het uiterlijk en karakter van het erfgoed.

Tegelijkertijd wordt verwacht dat cultuurhistorische en archeologische waarden structureel worden geïntegreerd in het Omgevingsplan door de introductie van de Omgevingswet. Dit markeert een trend naar eerdere en meer systematische overweging van erfgoedwaarden bij besluitvorming, wat helpt conflicten later in het ontwikkelingsproces te voorkomen. Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen en de druk op cultureel-historische structuren kan dit het risico verkleinen dat gebouwen over het hoofd worden gezien.

Tot slot betekent de groeiende aantrekkingskracht van Oldenzaal voor evenementen, toerisme en dagrecreatie dat het bezoekersaantal en de druk van bezoekers in het historische centrum en in cultureel historische landschappen zullen toenemen. Zonder extra beheersmaatregelen kan dit slijtage op openbare ruimtes, routes en uitkijkpunten versnellen en de druk op archeologische contexten onder het oppervlak vergroten.¹²⁶

Opgaven voor de Omgevingsvisie

- Structurele integratie in het omgevingsplan, door het inbedden van de Toelichtingsrapport, en archeologische verwachtingskaarten in alle plannings- en vergunningsprocessen.
- Belangrijke cultureel historische landschappen beschermen en versterken.
Identificeer essen, beekvalleien, gletsjerruggebieden en landgoederen als prioriteitszones.
Stel principes vast voor ruimtelijke kwaliteit die reliëf, historische perceelpatronen, hagen en zichtlijnen behouden.

¹²³ [Panorama Landschap - Twente | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

¹²⁴ [Kadernota cultureel erfgoed 2014-2018 Terug naar de toekomst.pdf](#)

¹²⁵ [Verdichten met cultureel erfgoed | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

¹²⁶ [Kadernota cultureel erfgoed 2014-2018 Terug naar de toekomst.pdf](#)

- Versterking van archeologisch beleid en insitu behoud.
Definieer duidelijke procedures per verwachtingsklasse (IKAW/CHWK).
Vroeg archeologisch onderzoek vereist voor ontwikkelingen in zones met gemiddelde en hoge verwachting.
Geef prioriteit aan de bescherming van AMK "zeer waardevol – beschermde" sites.
- Ontwikkel een strategie voor adaptief hergebruik (herbestemming), door hergebruik van historische gebouwen te koppelen aan woonbehoeften, duurzaamheid en heropleving van het centrum.
- Toerisme en recreatie duurzaam beheren.
Stel capaciteitslimieten en routebeheer in het historische centrum.
Bescherm gevoelige archeologische en landschappelijke gebieden tegen overbelasting.
- Versterking van governance en interdepartementale samenwerking.
Formaliseer een erfgoedwerkgroep (vakberaad cultureel erfgoed).
Zorgen voor permanente toegang tot specialistische kennis (Het Oversticht, regionaal archeoloog).
- Ondersteuning van onderwijs, participatie en verhalen vertellen.

5.8 Gezondheid en externe veiligheid

5.8.1 Gezondheid

In Tabel 5-17 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-17. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Ruimtelijke kwaliteit

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	De gezondheid van de leefomgeving in Oldenzaal is overwogen goed. De luchtkwaliteit in Oldenzaal is relatief goed, met concentraties van luchtverontreinigende stoffen rond de WHO-advieswaarden. Geluidoverlast in woningen gelegen nabij drukke wegen is een aandachtspunt. De toegang tot zorgvoorziening is op orde. Het aanbod aan stedelijk groen is overwiegend goed. Alleen in de centrumwijken is een tekort aan grotere parken. Grofweg de helft van de (jong)volwassen inwoners van Oldenzaal voldoet aan de beweegrichtlijn, en het lidmaatschap van sportclubs is het dubbele van het Overijsselse gemiddelde. Alcoholgebruik, stress bij jongeren en financiële zorgen zijn wat betreft de (mentale) gezondheid gemeentebrede aandachtspunten.
Autonome ontwikkeling	0	De volksgezondheid komt de komende jaren en decennia onder druk te staan door toenemende vergrijzing en de groeiende vraag naar zorg op maat. Klimaatverandering bedreigt daarnaast de gezondheid van het binnen- en buitenklimaat. Ook de mentale gezondheid van inwoners blijft onder druk staan door stress veroorzaakt door onder meer prestatiedruk, het gebruik van sociale media en eenzaamheid.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen dragen naar verwachting positief bij aan de gezondheid, doordat inbreiding en functiemenging kansen bieden voor een compacte en goed bereikbare leefomgeving. Tegelijkertijd kan verdichting nabij infrastructuur en milieubelastende functies leiden tot negatieve gezondheidseffecten door geluid, luchtkwaliteit, trillingen en omgevingsveiligheid. Het doelbereik voor gezondheid is daarmee afhankelijk van de concrete milieukaders en ruimtelijke uitwerking.

Huidige situatie

Voor de gemeente Oldenzaal wordt gezondheid begrepen in de brede zin die wordt geïntroduceerd door het concept van *positieve gezondheid*. Zowel fysiek, mentaal als sociaal welzijn dragen bij aan positieve gezondheid. Dit perspectief, verwoord in de Nota Publieke Gezondheid Oldenzaal (2022–2026), vormt de basis voor een beleidsaanpak die gezondheid niet alleen ziet als de afwezigheid van ziekte, maar als het vermogen van bewoners om zich aan te passen en de regie te nemen over hun situatie.

Levensstijl speelt een grote rol in de lokale gezondheidssituatie. De Nota Publieke Gezondheid meldt dat ongeveer 19% van de kinderen in het basisonderwijs en 20% van de leerlingen in het voortgezet onderwijs in Oldenzaal (ernstig) overgewicht heeft; onder volwassenen stijgt dit tot 53%. Deze cijfers zijn hoger dan wenselijk en vormen een van de redenen waarom Oldenzaal expliciet doelstellingen heeft gesteld om overgewicht te verminderen.

45% van de jongeren en 56% van de volwassenen voldoet aan de beweegnorm. Steeds vaker sporten mensen individueel, maar associaties blijven belangrijk voor sociale interactie en gemeenschapszin. Het clublidmaatschap is ook sterk: ongeveer 44% van de mannen en 36% van de vrouwen is lid van een sportvereniging, vergeleken met respectievelijk 23% en 19% in de provincie Overijssel¹²⁷.

Het GALA-plan en aanverwante beleidsmaatregelen benadrukken dat een "gezonde fysieke omgeving" mensen moet uitnodigen om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Dit sluit sterk aan bij de Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving ontwikkeld door de GGD. Dit rapport stelt onder andere dat kinderen moeten opgroeien in een rookvrije omgeving, dat iedereen aantrekkelijke, toegankelijke plekken in de buurt moet hebben om elkaar te ontmoeten, te ontspannen en te bewegen. Daarnaast moet de leefomgeving bijdragen aan een gezond gewicht en gescheiden huisvesting van druk verkeer.^{128,129,130}

Een goed begrip van de toegankelijkheid van zorginstellingen is essentieel om de gezondheidssituatie in Oldenzaal te beoordelen.

De gemeente heeft een toegankelijk eerstelijnszorg systeem, met ongeveer 15 huisartsen die ongeveer 32.000 inwoners bedienen. Dit resulteert in een verhouding van ongeveer 2.142 inwoners per huisarts¹³¹. Dit aantal valt binnen het Nederlandse bereik van 1.800–2.300 inwoners per huisarts^{132,133}. Dit geeft aan dat Oldenzaal geen structureel tekort kent aan basiscapaciteit voor eerstelijnszorg, ook al dekt dit de verschillen in wachttijden tussen praktijken niet.

De betekenis van de eerstelijnszorg voor de samenleving is beschreven door de Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving¹³⁴. De kernwaarden die de Raad daarbij beschrijft zijn persoonsgerichtheid, continuïteit, integraliteit, samenhang en populatiegerichtheid vanuit een generalistisch fundament. Vanuit deze kernwaarden kan de eerstelijnszorg een laagdrempelig eerste aanspreekpunt zijn en passende zorg dichtbij huis leveren.

Wat betreft ruimtelijke nabijheid tonen nationale CBS-gegevens over Nabijheidvoorzieningen aan dat in verstedelijkte gemeenten de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde huisarts doorgaans ongeveer 1–2 kilometer is. Gezien de compacte stedelijke vorm van Oldenzaal, waarbij de meeste bewoners binnen het bebouwde gebied wonen, worden lokale afstanden vergelijkbaar verwacht. Apotheken en andere eerstelijns gezondheidsdiensten zijn op vergelijkbare wijze ingebed in de stad. Voor ziekenhuiszorg vertrouwen bewoners doorgaans op grotere regionale voorzieningen in Enschede of Hengelo, wat overeenkomt met de rol van Oldenzaal als middelgrote gemeente binnen Twente. Gezamenlijk tonen deze indicatoren aan dat Oldenzaal korte reisafstanden en goede functionele toegankelijkheid tot essentiële gezondheidsdiensten biedt. Dit vormt een stabiel onderdeel van de bredere gezondheidscontext van de gemeente.

Oldenzaal is een stad met sterke sociale netwerken en faciliteiten. De sociale basis en de fysieke leefomgeving dragen bij aan gezondheid, welzijn en een sterke gemeenschap. Onder sociale basis valt de combinatie van sociale infrastructuur, zoals verenigingen, onderwijs en gezondheidszorg. Met de fysieke leefomgeving worden bijvoorbeeld gemeenschapscentra, sport en culturele voorzieningen bedoeld.

In Tabel 5-18 wordt een overzicht getoond van de 'beweeg- en sportindicatoren voor Oldenzaal'. Het toont het aandeel volwassenen dat aan de beweegrichtlijnen voldoet, met betrekking tot de indicatoren 'matig intensieve inspanning', 'beweegrichtlijn bot en spier', 'voldoet aan beweegrichtlijn' en 'wekelijks sporter'.

¹²⁷ Nota publieke gezondheid 2022 - 2026

¹²⁸ GGD Ghor Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

¹²⁹ Bijlage bij Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

¹³⁰ GGD Ghor Bijlage Kernwaarden Mobiliteit

¹³¹ huisartsje.nl – Huisartsen Oldenzaal

¹³² Nivel – Beroepenregistraties in de Zorg (huisartsendichtheid)

¹³³ Huisartsenzorg – regionale cijfers

¹³⁴ De basis op orde - Uitgangspunten voor toekomstgerichte eerstelijnszorg <https://www.raadrvs.nl/documenten/publicaties/2023/04/04/de-basis-op-orde>

Tabel 5-18 Beweeg- en sportindicatoren voor Oldenzaal, www.sportenbewegenincijfers.nl, 2024

Indicator	Percentage
Beweegrichtlijn matig intensieve inspanning	59,4
Beweegrichtlijn bot en spier	83,7
Voldoet aan beweegrichtlijn	54,3
Wekelijkse sporter	61,3

Roken en alcoholgebruik geven een gemengd beeld. De lokale gezondheidsinformatie geeft aan dat 19% van de jongeren in Oldenzaal ooit heeft gerookt, iets boven het Twente-gemiddelde van 16%. Voor volwassenen wordt het aandeel dat minstens af en toe rookt gerapporteerd als 17%. Dit ligt rond het Twente-gemiddelde. Wat alcohol betreft, zijn de cijfers zorgwekkender: 32% van de jongeren heeft onlangs overmatig alcohol gedronken. Onder volwassenen drinkt 21% overmatig en wordt 11% geclassificeerd als zware drinkers. Deze percentages zijn over het algemeen hoger dan die voor Twente en Nederland. Het GALA-plan bevestigt dat de inwoners van Oldenzaal over het algemeen meer alcohol drinken dan het regionale en nationale gemiddelde, hoewel jongeren in Oldenzaal iets minder vaak melden ooit een alcoholische drank te hebben gehad dan jongeren in Twente als geheel.

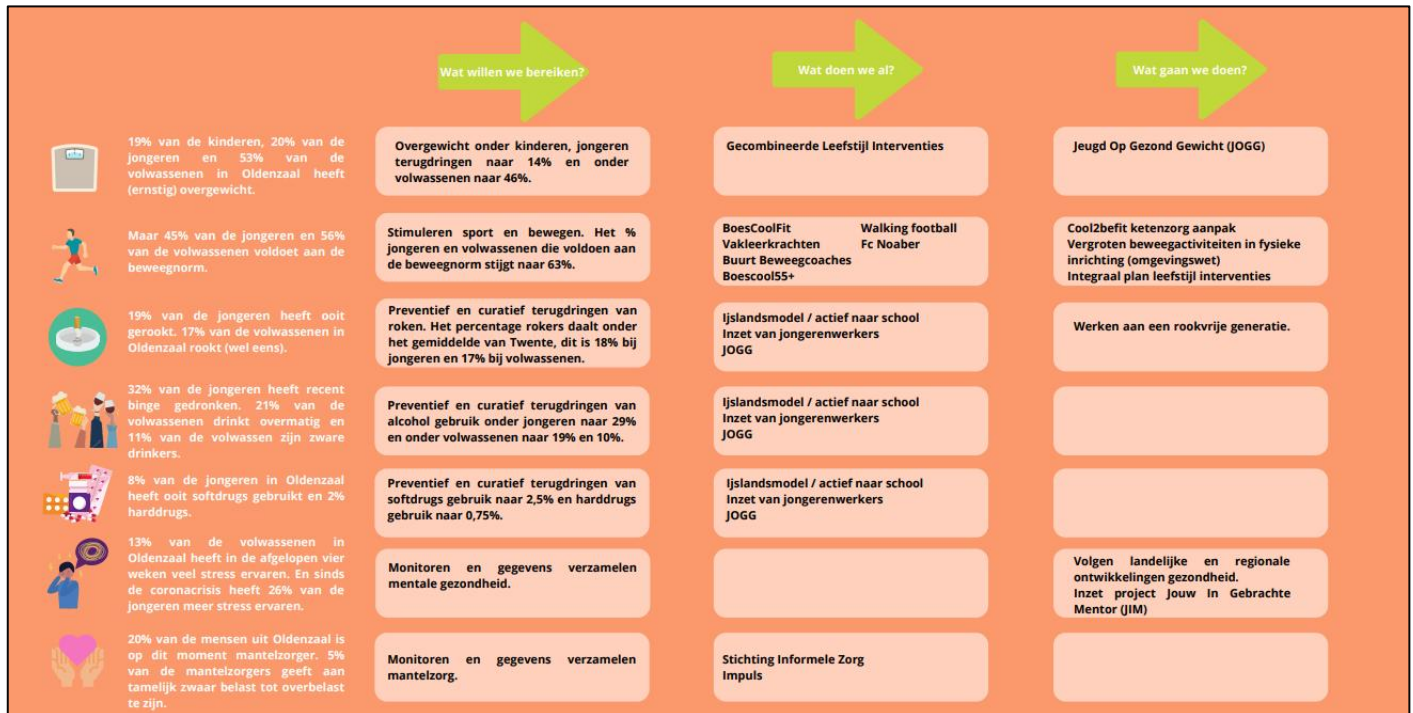
Ondertussen ervaren jongeren steeds meer hoge stressniveaus, vaak gekoppeld aan academische druk, sociale media en de nasleep van de COVID pandemie. De Nota benadrukt het belang van het versterken van de sociale basis rond bewoners: betekenisvol contact met anderen, steun van familie of vrienden, toegankelijke buurtvoorzieningen en mogelijkheden om deel te nemen dragen allemaal bij aan het mentale welzijn. De bredere visie van de gemeente op het sociale domein beschrijft zelfredzaamheid, verbondenheid, veiligheid en gezondheid als onderling verweven en wederzijds versterkend.

Gezondheidsproblemen worden vaak gekoppeld aan schulden, armoede, lage geletterdheid en werkloosheid. Er is een aanzienlijk verschil in levensverwachting (ongeveer zes jaar) tussen mensen met een hoge en lage sociaaleconomische status. Financieel gezien heeft ongeveer 11% van de inwoners moeite gehad om rond te komen, wat het verband tussen financiële stress en gezondheidsongelikheden illustreert.

De sociale basis in Oldenzaal is relatief sterk. Ongeveer 20% van de bewoners treedt op als informele verzorger; 5% van hen ervaart deze zorg als behoorlijk zwaar belastend. Tegelijkertijd geeft 88,5% van de jongeren aan dat ze zich tot iemand met hun problemen kunnen wenden. 23,8% van de volwassenen en 30,5% van de oudere bewoners doet vrijwilligerswerk, slechts iets onder het regionale en nationale gemiddelde. Binnen deze sterke sociale structuren wordt een aanzienlijk deel van de oudere bewoners getroffen door eenzaamheid. 48% van de ouderen in Oldenzaal voelt zich eenzaam tot zeer ernstig eenzaam¹³⁵.

In Figuur 5-45 wordt een overzicht gegeven van relevante cijfers en programma's met betrekking tot een gezonde levensstijl.

¹³⁵ Nota Publieke Gezondheid 2022-2026



Figuur 5-45 Een gezonde leefstijl nu en in de toekomst, Nota Publieke Gezondheid 2022-2026

Water- en klimaatgerelateerde aspecten hebben ook een duidelijke gezondheidsdimensie. Het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2021–2025 formuleert als kerndoel dat er "geen gezondheidsrisico's mogen zijn door de waterketen en het watersysteem". Dit betekent het voorkomen van contact met onbehandeld afvalwater, het verminderen van de kans op verontreinigd water op straat bij zware regenval en het beschermen van de grondwaterkwaliteit. Vooral in gebieden die deel uitmaken van het stroomgebied voor de drinkwaterafname bij Weerselo. Tegelijkertijd erkent het plan dat klimaatverandering leidt tot vaker extreme stortbuien, langere droge periodes en hogere temperaturen, wat water op straat, druk op rioleringen, hittestress en mogelijke gevolgen voor kwetsbare groepen kan veroorzaken.¹³⁶

Autonome ontwikkeling

Oldenzaal streeft ernaar een gezonde leefomgeving te bevorderen. In een gezonde en inclusieve sociale leefomgeving voelen mensen zich thuis, wonen ze veilig, krijgen ze ondersteuning wanneer nodig, ervaren ze een sterke samenhang in de buurt en worden ze aangemoedigd een gezonde levensstijl te behouden. Mensen hebben een aantrekkelijke en herkenbare woonomgeving nodig die beweging en sociale interactie uitnodigt. Dit betekent aandacht voor schone lucht, voldoende groen, veilige en rustige straten, het beperken van geluids- en geurhinder, en een omgeving die actief gezond gedrag bevordert. De ontwikkeling van digitalisering biedt kansen, maar ook risico's van uitsluiting.

Verschillende autonome ontwikkelingen zullen de gezondheid in Oldenzaal in de jaren na 2026 beïnvloeden.

- De vergrijzing neemt de komende jaren sterk toe. De lokale volksgezondheidsnotitie voorspelt dat het aandeel oudere bewoners in 2035 zal stijgen tot 30,4%. Deze groei van de oudere bevolking zal het aantal mensen met chronische aandoeningen, de vraag naar zorg en de druk op informele mantelzorgers vergroten. Ook zal het belang van valpreventie en leeftijdsvriendelijke huisvesting en openbare ruimte groter worden. Momenteel geeft 16% van de oudere bewoners aan in de afgelopen drie maanden gevallen te zijn, 44% omschrijft zichzelf als vergeetachtig en 20% zegt onvoldoende controle over hun eigen leven te hebben. Zonder gerichte maatregelen zullen deze cijfers waarschijnlijk niet vanzelf verbeteren.¹³⁷
- Leefstijlpatronen op een gemengde autonome ontwikkeling. Enerzijds kunnen de hoge niveaus van beweging en sportdeelname in Oldenzaal, herhaaldelijk bevestigd in de gezondheidsmonitoring, relatief gunstig blijven, vooral gezien de regionale ambitie in de Twentse Visie op Sport en Bewegen 2024–2027¹³⁸ behoren tot de meest

¹³⁶ Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2021–2025

¹³⁷ Nota Publieke Gezondheid 2022-2026

¹³⁸ [twentse visie op sport en bewegen 2024-2027 2.8.pdf](#)

bewegingsvriendelijke provincies en een hoogwaardige sport- en bewegingsinfrastructuur bieden voor alle leeftijdsgroepen. Aan de andere kant zijn overgewichtniveaus structureel hoog, vooral onder volwassenen en groepen met een lage SES, en nationale trends tonen aan dat zonder sterke interventies, de percentages overgewicht en obesitas stabiel blijven of licht toenemen.

- Hetzelfde geldt voor alcoholgebruik: hoewel sommige nationale beleidsmaatregelen een neerwaartse druk kunnen uitoefenen, suggereren de huidige hoge niveaus van overmatig alcohol gebruik onder jongeren (32%) en overmatig gebruik onder volwassenen (21%) in Oldenzaal dat zonder aanvullende lokale maatregelen de daling van schadelijk gebruik langzaam zal verlopen. Roken daarentegen zal naar verwachting geleidelijk blijven afnemen. Het nationale beleid Rookvrije Generatie en lokale inspanningen om rookvrije schoolterreinen en sportfaciliteiten te creëren dragen hieraan bij. Dit is aanbevolen in de GGD Kernwaarden¹³⁹.
- Mentale gezondheidsdruk blijft waarschijnlijk een zorgpunt. Stress onder jongeren, die nu minstens een kwart van hen met verhoogde niveaus sinds de COVID-19-pandemie treft, hangt samen met structurele factoren zoals prestatiedruk, digitalisering en sociale media. Bovendien vergroot de groeiende oudere bevolking het risico op eenzaamheid, vooral als sociale netwerken krimpen en mobiliteit afneemt. Het huidige cijfer van 48% van oudere bewoners met matige tot ernstige eenzaamheid kan daarom stijgen zonder proactieve beleids- en ruimtelijke interventies die sociale ontmoetingen en toegankelijke voorzieningen ondersteunen.
- Klimaatverandering heeft een groeiende impact op de gezondheid door haar effecten op het waterbeheer en het thermische comfort in de stad. Het rioleringsplan merkt op dat regenval naar verwachting intenser en frequenter zal worden, met een theoretisch ontwerpregen die nu ongeveer eens in de vijf jaar voorkomt en tegen 2050 eens in de twee jaar zal voorkomen. Zonder aanpassing vergroot dit de kans op water op straat, riooloverstromingen en bijbehorende gezondheidsrisico's. Tegelijkertijd zullen frequentere en langdurige hittegolven hittestress in dichtbebouwde gebieden verergeren, met name voor ouderen, jonge kinderen en mensen met chronische ziekten¹⁴⁰.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Gezondheid moet verankerd worden als een leidend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe projecten moeten aantoonbaar bijdragen aan het behoud of verbeteren van de gezondheid van de inwoners van Oldenzaal, of er op zijn minst voor zorgen dat de gezondheid van de fysieke leefomgeving niet verslechtert.
- De Omgevingsvisie zou de vermindering van gezondheidsongelijkheden tussen sociaaleconomische groepen en buurten moeten ondersteunen. Dit betekent het combineren van gebiedsgerichte maatregelen, zoals het verbeteren van de woonkwaliteit, het creëren van meer groene en speelruimtes en het bieden van veilige wandel- en fietsroutes, met gerichte volksgezondheidsprogramma's voor overgewicht, roken, alcohol en geestelijke gezondheid in buurten waar bewoners met lage sociale zekerheid en gezondheidsproblemen geconcentreerd zijn.
- De visie zal bewegingsstimulerende omgevingen moeten beschermen en versterken. Dit omvat het ontwerpen van het straat- en padennetwerk volgens het principe dat actief reizen de standaard is, het bieden van een dicht netwerk van aantrekkelijke en veilige wandel- en fietsroutes, en het waarborgen van goede verbindingen met sportfaciliteiten en groene gebieden.
- De Omgevingsvisie zou moeten helpen om van Oldenzaal een leeftijdsvriendelijke en mentaal gezonde stad te maken. Dit houdt in dat openbare ruimtes en gebouwen worden ontworpen zodat oudere bewoners en mensen met een beperking zelfstandig kunnen blijven wonen en zich veilig kunnen verplaatsen, met bankjes, schaduw, toegankelijke routes en nabijgelegen voorzieningen, en het creëren van plekken die sociale ontmoetingen vergemakkelijken en eenzaamheid verminderen.
- Klimaatadaptatie moet expliciet verbonden zijn met gezondheid. De Omgevingsvisie zou de ambities uit het rioleringsplan en de klimaatadaptatieagenda moeten vertalen naar ruimtelijke keuzes die gezondheidsrisico's door waterhinder en hittestress verminderen, bijvoorbeeld door blauwgroene structuren, voortdurende ontwikkeling van "Blauwe aders" en het creëren van koele, schaduwrijke openbare ruimtes.

Dit alles vereist een sterke verbinding tussen de Omgevingsvisie en bestaande programma's onder de Wet publieke gezondheid, het Gezond en Actief Leven Akkoord en de Twentse sport- en bewegingsvisie, zodat ruimtelijk beleid en volksgezondheidsbeleid elkaar versterken in plaats van parallel te opereren.

¹³⁹ GGD Kernwaarden

¹⁴⁰ Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2021–2025

5.8.2 Veiligheid

In Tabel 5-19 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-19. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Omgevingsveiligheid

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	In Oldenzaal worden over het spoor gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor er 300/200/30 m aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied voor gifwolken/explosie/brandgevaar ligt. Daarnaast lopen er vier grote gasleidingen door de gemeente. Aan weerszijden van deze leidingen ligt een 70 m breed aandachtsgebied voor brandgevaar. Daarnaast zijn er meerdere punt-risicobronnen. Binnen de aandachtsgebieden liggen op veel plekken woningen; nergens liggen echter woningen binnen de PR 10^{-6} contour waardoor overal aan de norm onder de Omgevingswet wordt voldaan.
Autonome ontwikkeling	0	Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor neemt de komende jaren toe. Dit heeft vooralsnog geen invloed op de omvang van de aandachtsgebieden. Een belangrijk aandachtspunt bij nieuwe woningbouw is dat woningen zoveel mogelijk buiten bestaande aandachtsgebieden geplaatst moeten worden.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen dragen naar verwachting gematigd positief bij aan het doelbereik voor veiligheid, doordat wordt ingezet op stedelijke ontwikkeling op goed ontsloten locaties en op een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Tegelijkertijd kan verdichting nabij infrastructuur en milieubelastende functies leiden tot spanningen met de omgevingsveiligheid, waardoor het doelbereik in belangrijke mate afhankelijk is van de gehanteerde veiligheidsafstanden, milieunormen en de concrete planuitwerking.

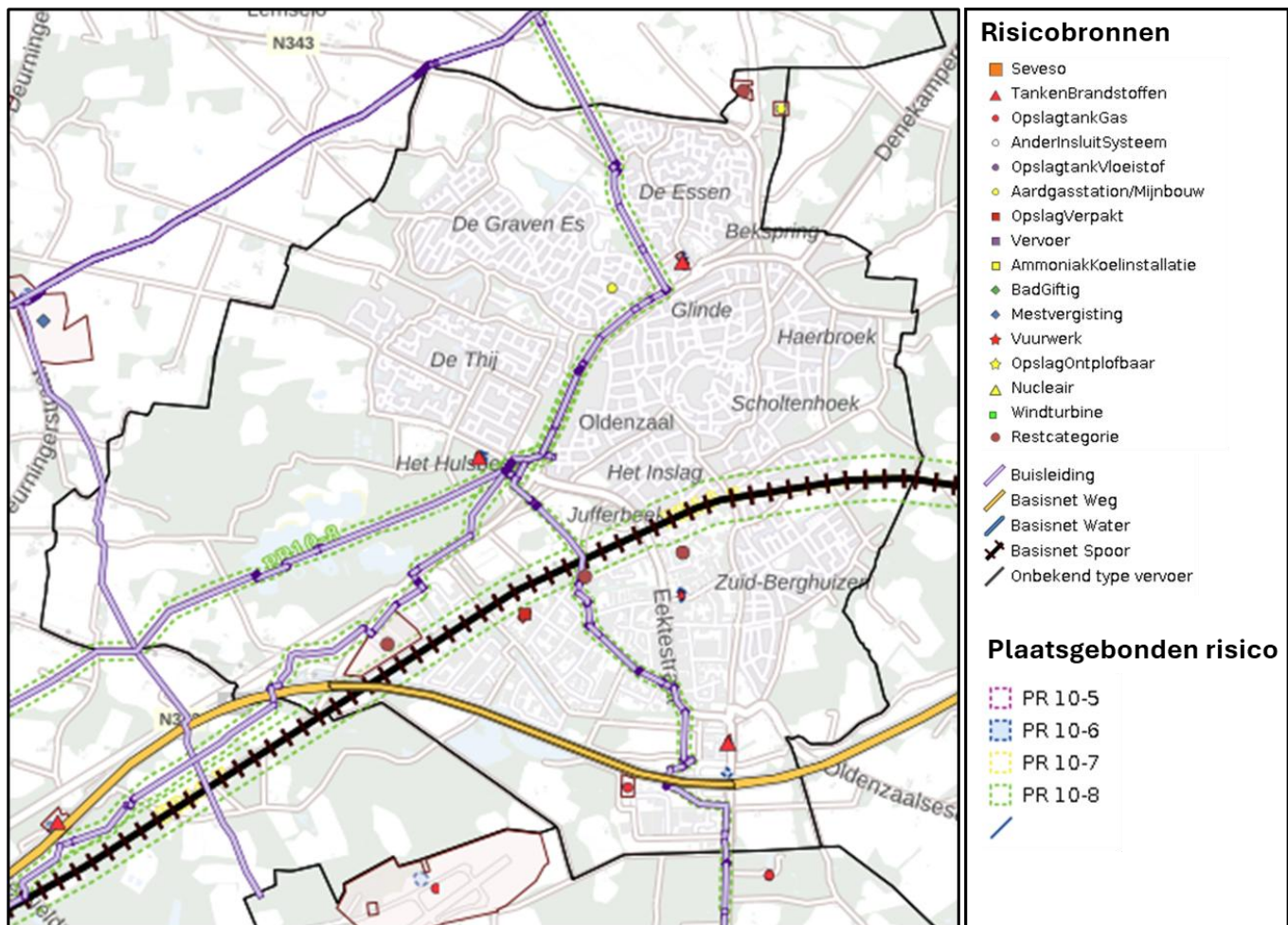
Huidige situatie

Oldenzaal maakt deel uit van de Veiligheidsregio Twente, een compacte regio van veertien gemeenten met samen meer dan 640.000 inwoners. Het regionale risicoprofiel toont aan dat Twente een gevarieerd risicolandschap heeft, met een mix van dichtbevolkte stedelijke centra, industriegebieden en uitgestrekte natuur- en landbouwzones. Belangrijke risicobronnen zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor en weg, LPG-tankstations, (hogedruk)gaspijpleidingen, industriële installaties en grootschalige openbare evenementen.¹⁴¹

Een centraal kader voor het beoordelen van deze risico's is het begrip plaatsgebonden risico (PR). De PR 10^{-6} -contour vertegenwoordigt de grens rond een risicobron waarbij het jaarlijkse sterfterisico voor een onbeschermd individu gelijk is aan 1 miljoen. Dit is de strikte juridische drempel die wordt gebruikt in ruimtelijke ordening. De PR 10^{-6} kaart (Figuur 5-46) toont verschillende kleine, puntvormige contouren op locaties binnen en net buiten de gemeentegrens van Oldenzaal. Deze rode punten verwijzen naar installaties of activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals LPG-stations, specifieke industriële locaties of spoorweggerelateerde punten. Belangrijk:

- De PR 10^{-6} -contouren zijn zeer klein en lokaal, wat betekent dat de veiligheidsimpact beperkt is tot de directe omgeving van elke risicobron.
- Er zijn geen grote PR-zones die zich uitbreiden tot woonwijken.

¹⁴¹ Regionaal Risicoprofiel Twente 2025



Figuur 5-46 De locaties van risicobronnen en contouren van plaatsgebonden risico en daaruit volgende aandachtsgebieden (PR 10⁻⁸). Bron: [Atlas Leefomgeving](#) geraadpleegd februari 2026

Specifiek voor Oldenzaal identificeert Brandweer Twente in zijn advies voor de Omgevingsvisie Oldenzaal 2050 verschillende belangrijke externe veiligheidskwesties. Deze omvatten de A1-snelweg, waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd, de spoorwegcorridor door Oldenzaal, ondergrondse hogedrukgastransmissieroutes en installaties met gevaarlijke stoffen zoals LPG-tankstations en bovengrondse propaantanks.

De spoorlijn is een belangrijke risicobron op regionaal niveau. Op de gemeentelijke informatiepagina "Ontwikkelingen op het spoor" staat dat gevaarlijke goederentreinen door negen gemeenten in Twente rijden, waaronder Oldenzaal. Het Regionaal Risicoprofiel meldt dat er de afgelopen jaren meer gevaarlijke stoffen via Twente zijn vervoerd dan eerder bedoeld, deels door treinomleidingen tijdens werkzaamheden aan de Betuweroute en tijdelijke stilstand van het verkeer tussen Zutphen en Goor. Dit betekent dat, hoewel wettelijke grenzen nog steeds kunnen worden gerespecteerd, de daadwerkelijke frequentie en samenstelling van het gevaarlijke goederenverkeer op het Twentse spoorweganet een groeiende zorg is geworden voor overheden en hulpdiensten.¹⁴²

Naast deze meer traditionele risicobronnen wijst Brandweer Twente op nieuwe en soms nog onbekende energievormen als opkomende risicofactoren in de fysieke leefomgeving, zoals kleine windturbines, energieopslagsystemen en waterstoftoepassingen. Deze ontwikkelingen kunnen nieuwe soorten incidenten introduceren (bijv. batterijbranden, waterstoflekken) en vereisen het bijwerken van externe veiligheidsanalyses en noodresponsstrategieën.¹⁴³

De ruimtelijke structuur van Oldenzaal bevat meerdere kwetsbare en zeer kwetsbare objecten, zoals scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen. Brandweer Twente benadrukt dat het ontwerp en de preventieve maatregelen voor brandveiligheid in gebouwen kwetsbare doelgroepen adequaat moeten beschermen, vooral waar deze zich nabij risicobronnen bevinden.

¹⁴² Ontwikkelingen op het spoor | Gemeente Oldenzaal

¹⁴³ Omgevingsvisie Oldenzaal 2050, Brandweer Twente

De Bouwstenen Ruimtelijke Veiligheid¹⁴⁴ stelt kernwaarden vast voor een veilige fysieke omgeving die direct van toepassing zijn op Oldenzaal. De brandweer benadrukt deze kernaspecten:

- Externe veiligheid
- Zelfredzaamheid
- Responstijden
- Bereikbaarheid
- Brandwatervoorziening.

Voor externe veiligheid benadrukt het document dat ruimtelijke beslissingen in gebieden met aandachtsgebieden voor brand, explosies en giftige wolken voldoende afstand moeten waarborgen om bronnen te riskeren, zeer kwetsbare objecten in de buurt van die bronnen moeten vermijden en ontsnappingsroutes moeten garanderen weg van de bron. Daarnaast moeten de hulpdiensten via toegankelijke wegen ter plaatse kunnen komen.

De afbeelding van aandachtsgebieden (10^{-8} zones in Figuur 5-46) illustreert waar de brandweer verhoogde brandgerelateerde uitdagingen in Oldenzaal identificeert. Deze zones sluiten nauw aan bij de gaspijpleiding en de belangrijkste infrastructuurroutes: de spoorlijn, de A1-snelweg en provinciale wegen. Dit geeft aan dat transportgerelateerde incidenten en toegangsbeperkingen belangrijke overwegingen zijn. Een ander duidelijk patroon is de aanwezigheid van brand-aandacht zones langs beken en waterlopen. Dit weerspiegelt de dubbele rol van open water als zowel een potentiële bluswatervoorziening als kwetsbaar punt wanneer waterretentie of natuurgerichte maatregelen de bruikbaarheid voor brandbestrijding verminderen.

Grotere doorlopende zones zijn ook zichtbaar rond de industriegebieden ten zuiden van Oldenzaal en richting Enschede, waar opslag van gevaarlijke stoffen, pijpleidingen en energieinstallaties overlappen. De kaart laat zien dat brandveiligheidsaandacht in Oldenzaal wordt gevormd door de interactie tussen transportcorridors, industriële activiteiten en landschapselementen. Dit is een patroon dat overeenkomt met de risico's die in het Regionaal Risicoprofiel Twente worden beschreven.

De afbeelding in Figuur 5-46 biedt een overzicht van alle risicodragende activiteiten met gevaarlijke stoffen in en rond Oldenzaal. Hieruit blijkt dat de gemeente zich bevindt binnen een dichtbevolkte transportcorridor waar zowel de A1-snelweg als de spoorlijn gevaarlijke materialen vervoeren. Deze vervoersroutes vormen de ruggengraat van het externe veiligheidsprofiel van Oldenzaal. Daarnaast benadrukt de kaart de aanwezigheid van hogedrukgaspijpleidingen, die de gemeente in verschillende richtingen doorkruisen. Hierdoor worden structurele planningsbeperkingen gecreëerd onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen in de Omgevingswet.

Verspreid over de gemeente zijn verschillende puntbronnen, zoals LPG-tanks, biogasinstallaties, opslag van verpakte gevaarlijke materialen en tankstations, wat bevestigt dat Oldenzaal een multi-source risicolandschap heeft. Veel van deze faciliteiten bevinden zich in of nabij de zuidelijke corridor langs de A1 en de industriële zone Oldenzaal–Enschede, die al het gebied is met de hoogste concentratie $PR10^{-6}$ -locaties. Over het geheel genomen toont de kaart aan dat externe veiligheidsrisico's in Oldenzaal niet voortkomen uit één dominante installatie, maar uit een combinatie van infrastructuurcorridors en verspreide kleinere risicobronnen, elk met een eigen aandachtszone.

Hoewel luchthaven Twente buiten de gemeentegrenzen van Oldenzaal ligt, reiken de veiligheids- en planningsbeperkingen ook in de bredere regio. De luchthavenbesluit Twente Airport en bijbehorende regelgeving definiëren zones rond de luchthaven met beperkingen op het gebied van geluidsoverlast, externe veiligheid en vluchtveiligheid, waaronder obstakeloppervlakken en gebieden waar bepaalde soorten landgebruik beperkt zijn. Voor Oldenzaal betekent dit dat bepaalde soorten hoogbouwprojecten of ontwikkelingen die grote groepen vogels kunnen aantrekken (bijvoorbeeld open water, grote groene gebieden) aan extra beperkingen kunnen worden onderworpen, afhankelijk van de exacte locatie en de veiligheids- en geluidscontouren van de luchthaven.¹⁴⁵

Op nationaal niveau onderzoekt het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD) locaties in heel Nederland voor uitbreiding van defensie-infrastructuur. Een persbericht en een parlementaire brief van het Ministerie van Defensie uit januari 2025 vermelden dat het ontwerp van de Nationale Beleidsvisie "Ruimte voor Defensie" (Ontwerp Nationale Beleidsvisie Ruimte voor Defensie) is uitgesteld tot eind mei 2025, om een diepgaandere milieueffectbeoordeling en overleg met provincies en gemeenten mogelijk te maken. Op het moment van schrijven is de definitieve lijst van voorkeurslocaties nog niet vastgesteld, dus het is niet bekend of gebieden in of nabij Oldenzaal direct getroffen zullen worden. De NPRD is echter relevant als onderdeel van de bredere beleidscontext waarin de

¹⁴⁴ Handreiking Bouwstenen fysieke veiligheid voor het omgevingsplan, versie 1.2, 2025

¹⁴⁵ Luchthavenbesluit Twente

ruimtelijke veiligheidsoverwegingen van Oldenzaal moeten worden gemaakt, vooral omdat verdedigingslocaties mogelijk nieuwe externe veiligheids- en luchtruimbeperingen kunnen introduceren.^{146, 147}

Tot slot worden kwantitatieve gegevens over de ervaring met veiligheid op gemeentelijk niveau voor Oldenzaal verzameld via de Veiligheidsmonitor, een landelijke enquête naar criminaliteit, overlast en gevoelens van (on)veiligheid. Voor 2023 meldt de CBS dat in de regio Oost-Nederland, waartoe Oldenzaal behoort, ongeveer 11% van de bewoners zich soms onveilig voelt in hun eigen buurt. In Nederland is het gemiddelde 15%. Dit geeft aan dat Oldenzaal zich bevindt in een deel van het land waar het gevoel van veiligheid relatief gunstig is. Tegelijkertijd tonen nationale cijfers een lichte toename in het aandeel mensen dat zich onveilig voelt vergeleken met 2021, wat suggereert dat de perceptie van veiligheid onder druk staat.^{148, 149, 150}

Lokale media en politieke discussies in Oldenzaal benadrukken dat specifieke locaties, zoals de Thijntunnel en bepaalde verkeerscorridors (zoals de Bleekstraat), door bewoners als onveilig of onaangenaam worden ervaren, vanwege slechte verlichting, zichtbaarheid of verkeersgedrag. De gemeente en lokale politieke partijen zijn initiatieven en debatten gestart om dergelijke hotspots te identificeren en aan te pakken via ontwerp- en handhavingsmaatregelen, waarbij wordt benadrukt dat sociale veiligheid niet alleen draait om misdaadcijfers, maar ook om de dagelijkse ervaring van de bewoners.¹⁵¹

Autonome ontwikkeling

In Oldenzaal wordt aandacht besteed aan de veiligheid van gebouwen met kwetsbare functies, zoals scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicobronnen, zoals tankstations, gaspijpleidingen en het spoor, vereisen zorgvuldige afweging. Ook de beperkingen rondom luchthaven Twente kunnen invloed hebben. Veiligheid omvat daarnaast het gevoel van veiligheid in buurten, op straat en op schoolroutes.

Brandweer Twente en de GHOR benadrukken het belang van het integraal meenemen van externe veiligheid, zelfredzaamheid, responstijden, toegankelijkheid, brandwatervoorziening en zorgcontinuïteit in ruimtelijke planning. De benadering verschuift hiermee van alleen voldoen aan wettelijke risiconormen naar het toepassen van veiligheidsontwerpprincipes in dagelijkse planvorming.

Autonome trends beïnvloeden de veiligheidsontwikkeling in Oldenzaal de komende jaren, ook zonder nieuw beleid. Volgens het Regionaal Risicoprofiel Twente is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor toegenomen, en nationale plannen duiden op verdere groei. Zolang de Betuweroute en andere goederencorridors beperkingen hebben, blijft het Twentse spoor een belangrijke alternatieve route. Hierdoor kan de cumulatieve blootstelling langs de spoorcorridor in Oldenzaal stijgen, ondanks het naleven van individuele risiconormen. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de afweging en inrichting van toekomstige woningbouwlocaties.

De beperkingsgebieden van luchthaven Twente en ontwikkelingen rondom de NPRD en de Nota Ruimte zorgen voor een dynamische situatie op gebied van externe veiligheid en ruimtelijke ordening. Toekomstige landelijke besluiten kunnen nieuwe risicobronnen of restrictiezones in de nabijheid van Oldenzaal introduceren.

Klimaatverandering verhoogt de kans en potentiële ernst van natuurbranden, extreem weer en watergerelateerde incidenten, terwijl de energietransitie nieuwe soorten brand- en explosierisico's introduceert. Deze ontwikkelingen vereisen dat Oldenzaal zijn veiligheidsperspectief uitbreidt voorbij traditionele industriële en transportrisico's. Daarbij zouden nieuwe technieken mogelijke risico's kunnen vormen.

¹⁴⁶ Brief voorkeurslocaties Defensie

¹⁴⁷ Planning defensie nationaal programma ruimte

¹⁴⁸ Bijstelling planning Nationaal Programma Ruimte voor Defensie

¹⁴⁹ Veiligheidsmonitor 2023 | CBS

¹⁵⁰ Zo (on)veilig voelen inwoners zich in hun buurt | Gemeente.nu

¹⁵¹ CBS: meer mensen voelen zich onveilig dan twee jaar terug

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- De Omgevingsvisie dient duidelijk te beschrijven welke ambitie Oldenzaal heeft op het gebied van externe veiligheid als onderdeel van milieukwaliteit, inclusief de balans tussen bescherming en ontwikkeling onder de Omgevingswet. Dit omvat het integreren van de kernwaarden van Brandweer Twente en GHOR: externe veiligheid, zelfredzaamheid, responscapaciteit, toegankelijkheid, brandweerwatervoorziening en continuïteit van zorg, in de gemeentelijke visie.
- De Omgevingsvisie dient een overzicht geven van de belangrijkste risicobronnen in en rond Oldenzaal (A1, spoorlijn, gasleidingen, LPG/propaaninstallaties, nieuwe energiesystemen) en hun aandachtsgebieden, en aangeven hoe de gemeente hiermee om wil gaan met betrekking tot huisvesting, scholen, kinderopvangcentra, zorginstellingen en evenementenlocaties. Dit omvat ontwerpprincipes zoals het bewaren van afstand, het vermijden van zeer kwetsbare objecten, het waarborgen van toegangswegen voor hulpdiensten. Zeker met betrekking tot aandachtsgebieden is het van belang hier goed over na te denken, omdat de Omgevingswet aan gemeenten enige flexibiliteit biedt over de omgang met gevoelige bestemmingen in aandachtsgebieden.

5.9 Lucht, geluid en geur

5.9.1 Luchtkwaliteit

In Tabel 5-20 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-20. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Luchtkwaliteit

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	+	De jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM ₁₀) ligt met 12-14 µg/m ³ net aan onder de WHO-richtlijnen van de Wereld-gezondheidsorganisatie (WHO). Die van zeer fijnstof (PM _{2.5} - 7-8 µg/m ³) ligt overal boven de richtlijn. De concentratie van stikstofdioxide is variabel. Ver weg van drukke wegen ligt de concentratie met <8 µg/m ³ onder de WHO-richtlijn van 10 µg/m ³ . Aangrenzend aan drukke wegen (de A1, N342 en N343) loopt hij echter op tot 10-20 µg/m ³ . Vergelijken met andere steden in Nederland is de luchtkwaliteit echter relatief goed.
Autonome ontwikkeling	++	Door onder meer de voortdurende elektrificatie van het Nederlandse wagenpark zullen concentraties van NO ₂ de komende decennia gestaag blijven dalen. De huidige ruimtelijke patronen in de concentratie zullen vergelijkbaar blijven, maar de absolute concentraties zullen dalen. Prognoses voor zowel stikstofdioxide als (zeer)fijnstof laten zien dat concentraties de komende decennia zullen dalen tot nabij de WHO-advieswaarden.
Plansituatie Omgevingsvisie	+	De maatregelen hebben naar verwachting een neutraal tot licht negatief effect op het doelbereik voor luchtkwaliteit, omdat verdichting in bestaand stedelijk gebied kan leiden tot een hogere blootstelling van bewoners nabij infrastructuur en milieubelastende functies. Tegelijkertijd geldt dat de wettelijke normen voor luchtkwaliteit randvoorwaardelijk zijn en niet door de gemeente kunnen worden versoepeld. Het uiteindelijke doelbereik is daarom vooral afhankelijk van een zorgvuldige locatiekeuze en planuitwerking.

Huidige situatie

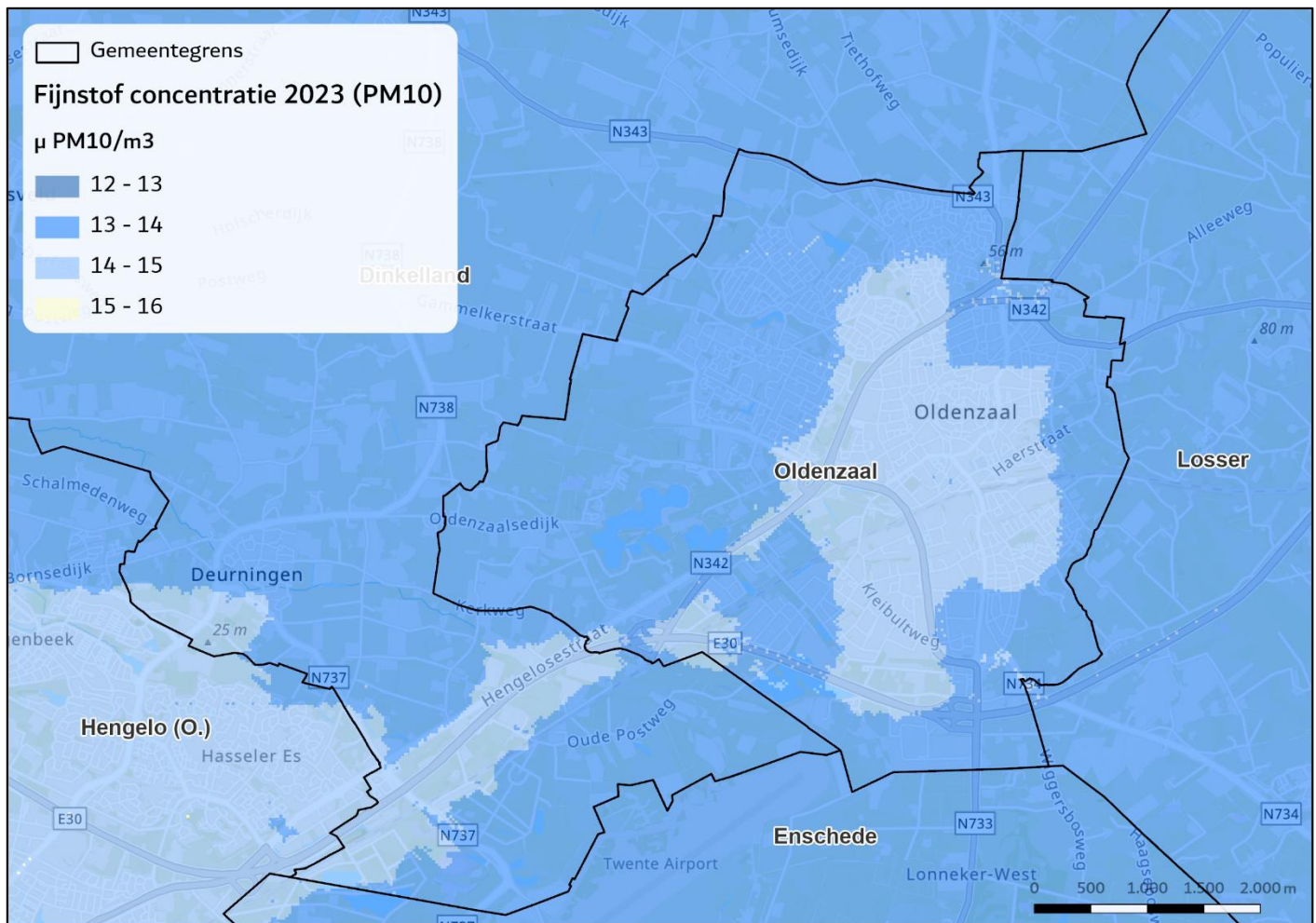
De luchtkwaliteit in Oldenzaal in 2025 ligt over het algemeen binnen de Nederlandse wettelijke normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2.5} en PM₁₀). Nergens wordt echter voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (Tabel 5-21). Uit onderzoek van GGD Gelderland¹⁵² uit april 2026 blijkt dat in 2023 de gemiddelde blootstelling van woningen in Oldenzaal 8,8 µg/m³ NO₂ bedroeg. Voor voor PM_{2.5} en PM₁₀ bedroegen deze concentraties respectievelijk 14,0 en 7,6 µg/m³. Deze waarden liggen grofweg in het midden van de bandbreedten voor alle Overijsselse gemeenten, waarbij concentraties in sterker verstedelijkte gebieden over het algemeen hoger zijn dan in landelijke gebieden.

Tabel 5-21 WHO-advieswaarden zoals deze golden tot september 2021 en met ingang van september 2021 ; Wettelijke normen en WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof

Stof	Type grenswaarde	WHO-advieswaarde tot september 2021 Wettelijke norm	Verscherping WHO-advieswaarde per september 2021 WHO-advieswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³	15 µg/m ³
Zeefijn stof {PM _{2.5} }	Jaargemiddelde concentratie	10 µg/m ³	5 µg/m ³

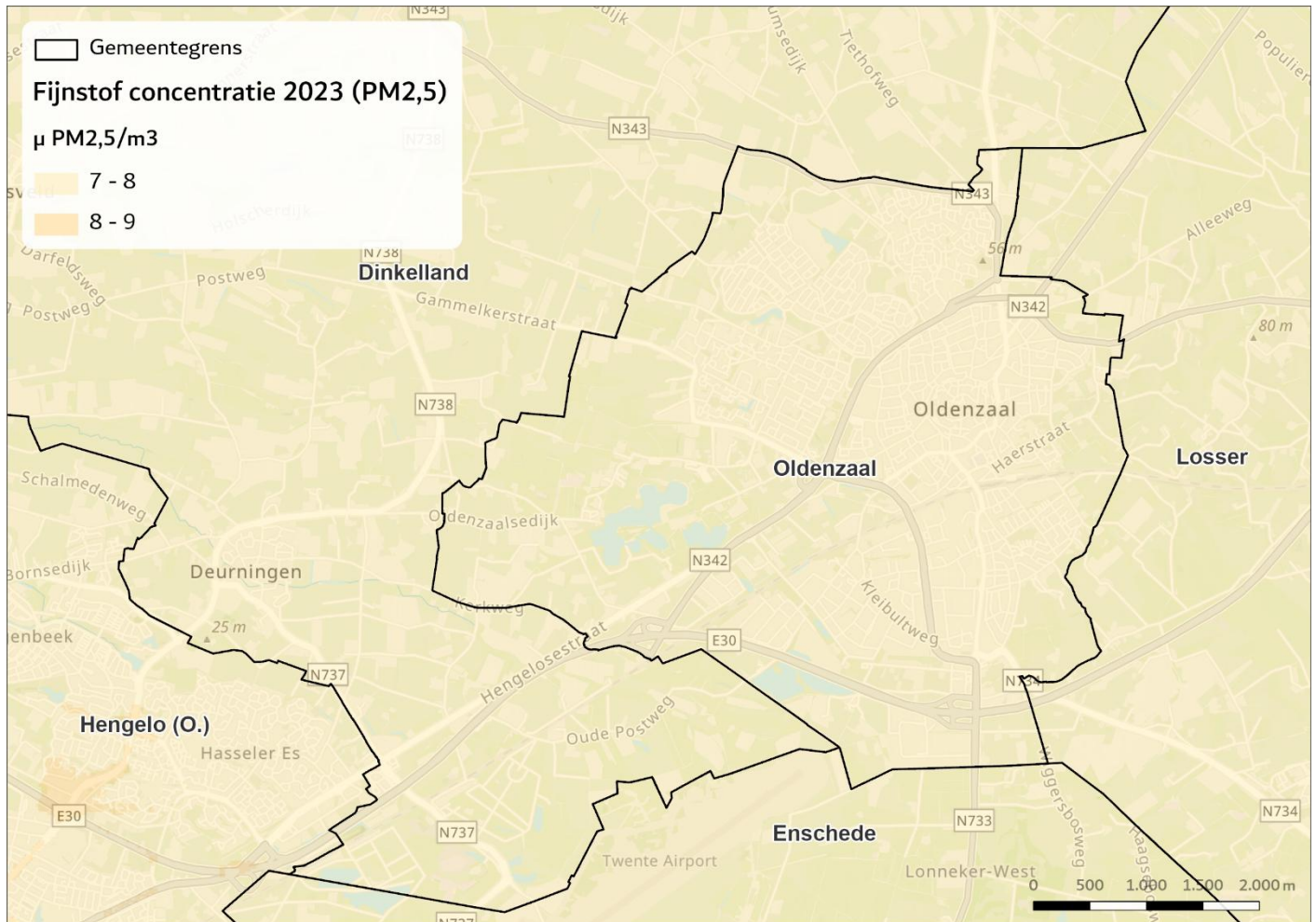
¹⁵² GGD Gelderland (2026), *Luchtkwaliteit en gezondheid in Overijssel en Gelderland*

Realtime waarnemingen van de Atlas Leefomgeving classificeren Oldenzaal in het "goede tot matige" bereik (Luchtkwaliteitsindex – LKI) gedurende de meeste uren van de dag, wat wijst op beperkte acute gezondheidsrisico's voor de populatie. Figuur 5-47 toont aan dat de concentraties PM₁₀ fijnstofconcentraties in Oldenzaal voornamelijk binnen het bereik van 12-14 µg/m³ liggen. Deze waarden zijn typisch voor semi-stedelijke gebieden in Twente en liggen ruim onder zowel de Nederlandse wettelijke norm (40 µg/m³ jaargemiddelde) en de WHO-richtlijnwaarde (15 µg/m³). De concentraties zijn het laagst in het oostelijke en noordelijke deel van de gemeente en iets hoger aan de zuidelijke randen, maar komen nergens in de buurt van de hogere niveaus.



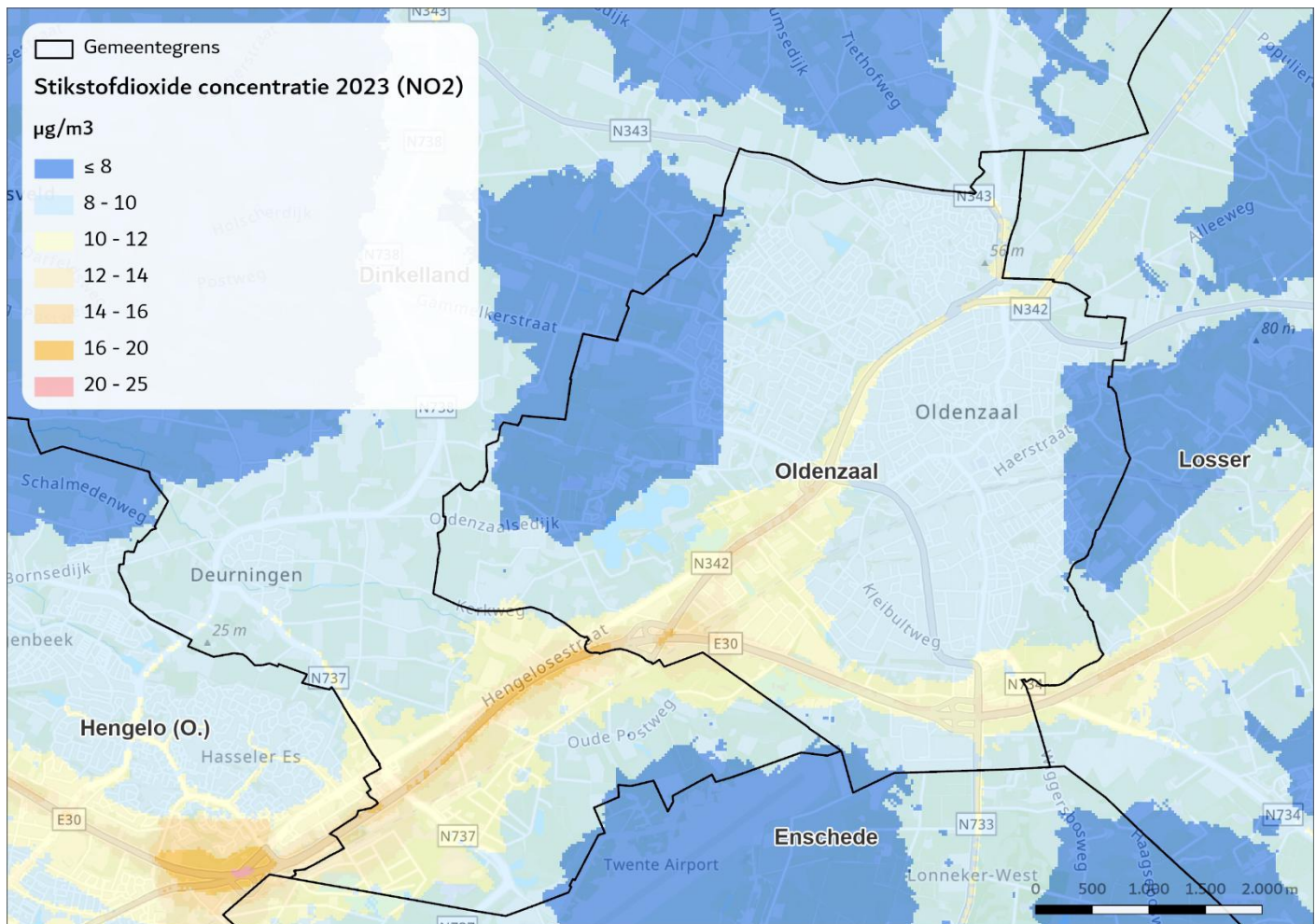
Figuur 5-47 Fijnstof concentratie (PM₁₀) in Oldenzaal. Bron: [Atlas Leefomgeving](#) geraadpleegd februari 2026

Figuur 5-48 bevestigt dit over het algemeen gunstige patroon, met PM_{2.5} fijnstofconcentraties voornamelijk tussen 7-8 µg/m³. Deze waarden blijven onder de Nederlandse grenswaarde (20 µg/m³ jaargemiddelde), maar overstijgen de strengere WHO-richtlijn van 5 µg/m³. Desalniettemin vertoont de ruimtelijke verdeling beperkte variatie, met geen uitgesproken PM_{2.5} hotspots binnen de gemeentegrens.



Figuur 5-48 Fijnstof concentratie (PM2.5) in Oldenzaal. Bron: [Atlas Leefomgeving](#) geraadpleegd februari 2026

Figuur 5-49 vertoont een meer gemengd ruimtelijk patroon voor stikstofdioxide concentraties (NO_2), met verhoogde concentraties langs belangrijke transportroutes, met name langs transportcorridors als de A1 en de N342. Deze lineaire hotspots weerspiegelen de directe invloed van regionaal wegverkeer op NO_2 -concentraties. In het grootste deel van Oldenzaal blijven concentraties in het bereik van ≤ 8 tot $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl lokaal hogere waarden van ongeveer $10\text{--}12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ langs infrastructuurcorridors voorkomen. Als gevolg hiervan blijven NO_2 -niveaus in de hele gemeente ruim onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, maar de WHO-richtlijn van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt lokaal overschreden in gebieden met veel verkeer.



Figuur 5-49 Stikstofdioxide concentratie (NO₂) in Oldenzaal ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#))

De dominante emissiebronnen in Oldenzaal weerspiegelen het bredere regionale profiel van Twente. Wegverkeer (wegverkeer) is de belangrijkste bijdrager, vooral wat betreft NO₂-emissies uit lokale en regionale vervoerscorridors. Huishoudelijke verwarming, met name houtstook, speelt een belangrijke rol tijdens winterpieken. Lichte industrie en logistieke activiteiten in de corridor Oldenzaal-Denekamp dragen ook bij aan de achtergrondbelasting. Omdat Oldenzaal geen zware industrie huisvest die vergelijkbaar is met gebieden zoals IJmond, blijven regionale achtergrondwaarden de meest invloedrijke factor die lokale verontreinigingsniveaus bepaalt. Dit regionale patroon komt overeen met nationale concentratiekaarten (GCN) die door RIVM worden geleverd.¹⁵³

De luchtkwaliteit in Oldenzaal is relatief schoon vergeleken met meer verstedelijkte of geïndustrialiseerde regio's in Nederland. Hoewel Oldenzaal voldoet aan alle Nederlandse wettelijke normen, benadrukken internationale richtlijnen dat gezondheidsrisico's nog steeds onder de huidige nationale drempels kunnen optreden, vooral met betrekking tot langdurige blootstelling aan fijnstof (PM_{2.5}). Dit benadrukt de noodzaak van voortdurende aandacht voor verkeer gerelateerde emissies en achtergrondbronnen zoals houtstook om de luchtkwaliteit in de loop van de tijd te behouden en te verbeteren.

Autonome ontwikkeling

In de komende jaren wordt verwacht dat verschillende autonome ontwikkelingen op zowel regionaal als nationaal niveau de luchtkwaliteit in Oldenzaal zullen vormgeven. Nationale modellering van de RIVM suggereert dat de algehele luchtkwaliteit in Nederland zal blijven verbeteren richting 2030, doordat de uitstoot in meerdere sectoren afneemt. Vanaf 2030 gaat recent aangenomen EU-wetgeving van kracht waardoor aanzienlijk strengere concentratienormen gaan gelden.

¹⁵³ [RIVM. Concentratiekaarten](#)

Met name door het verlagen van de jaarlijkse gemiddelde limieten voor $\text{PM}_{2.5}$ tot $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} tot $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en NO_2 tot $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die in de Nederlandse wet zullen worden opgenomen.¹⁵⁴ Deze nieuwe normen zijn er om de luchtkwaliteit nog verder te verbeteren. Echter, hierdoor kunnen sommige plekken in Nederland nu wel aan de regels voldoen, maar vanaf 2030 misschien niet meer.

Prognoses van het RIVM geven aan dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) zullen blijven dalen, vooral gedreven door de voortdurende elektrificatie van de mobiliteitssector (verkeersector), steeds strengere industriële emissie-eisen en de implementatie van bredere Europese beleidsmaatregelen.¹⁵⁵ Zoals in Figuur 5-50 weergegeven is de prognose voor stikstofdioxide in 2040 $<10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Lokale ontwikkelingen zullen naar verwachting deze regionale en nationale trends versterken. De maatregelen die zijn uiteengezet in het Klimaatakkoordprogramma 2025-2030 van Oldenzaal zijn gericht op het bevorderen van schonere mobiliteit en het versnellen van de overgang naar duurzame energiesystemen. Hoewel het programma zich voornamelijk richt op klimaatmitigatie (klimaatadaptatie en energietransitie), verminderen veel van de acties ook de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Dit ondersteunt langdurige verbeteringen in de luchtkwaliteit.

Vooruitkijkend wordt verwacht dat op de lange termijn concentraties van fijnstof relatief laag blijven, maar toch gevoelig zijn voor gedrags- en klimaatontwikkelingen. Zoals in Figuur 5-50 weergegeven, blijven gemodelleerde waarden voor PM_{10} in 2040 in Oldenzaal binnen het bereik van $<14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en de $\text{PM}_{2.5}$ concentraties overwegend tussen $<6-8 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarden liggen vooralsnog onder de strengere Europese concentratienormen die vanaf 2030 gaan gelden. Echter, een toename van het gebruik van open haarden en houtkachels, mogelijk veroorzaakt door schommellende of hogere energieprijzen, kan leiden tot aanhoudende winterpieken.

Tegelijkertijd kunnen verschillende autonome ontwikkelingen deze positieve ontwikkelingen tegenwerken als er geen extra interventies worden ondernomen. Verwachte bevolkings- en mobiliteitsgroei kan leiden tot hogere lokale NO_2 -pieken nabij drukke transportcorridors, vooral waar het toenemende verkeersvolume samenvalt met de bestaande weginfrastructuur.

In de komende jaren zullen regionale achtergrondconcentraties een beslissende rol blijven spelen in het vormen van de luchtkwaliteit in Oldenzaal. De gemeente wordt sterk beïnvloed door de bredere atmosfeer van Twente. Op nationaal niveau is een trend van over het algemeen verbeterende luchtkwaliteit, met name de voortdurende vermindering van NO_2 en fijnstof. Deze trend is ook in Oldenzaal van toepassing.

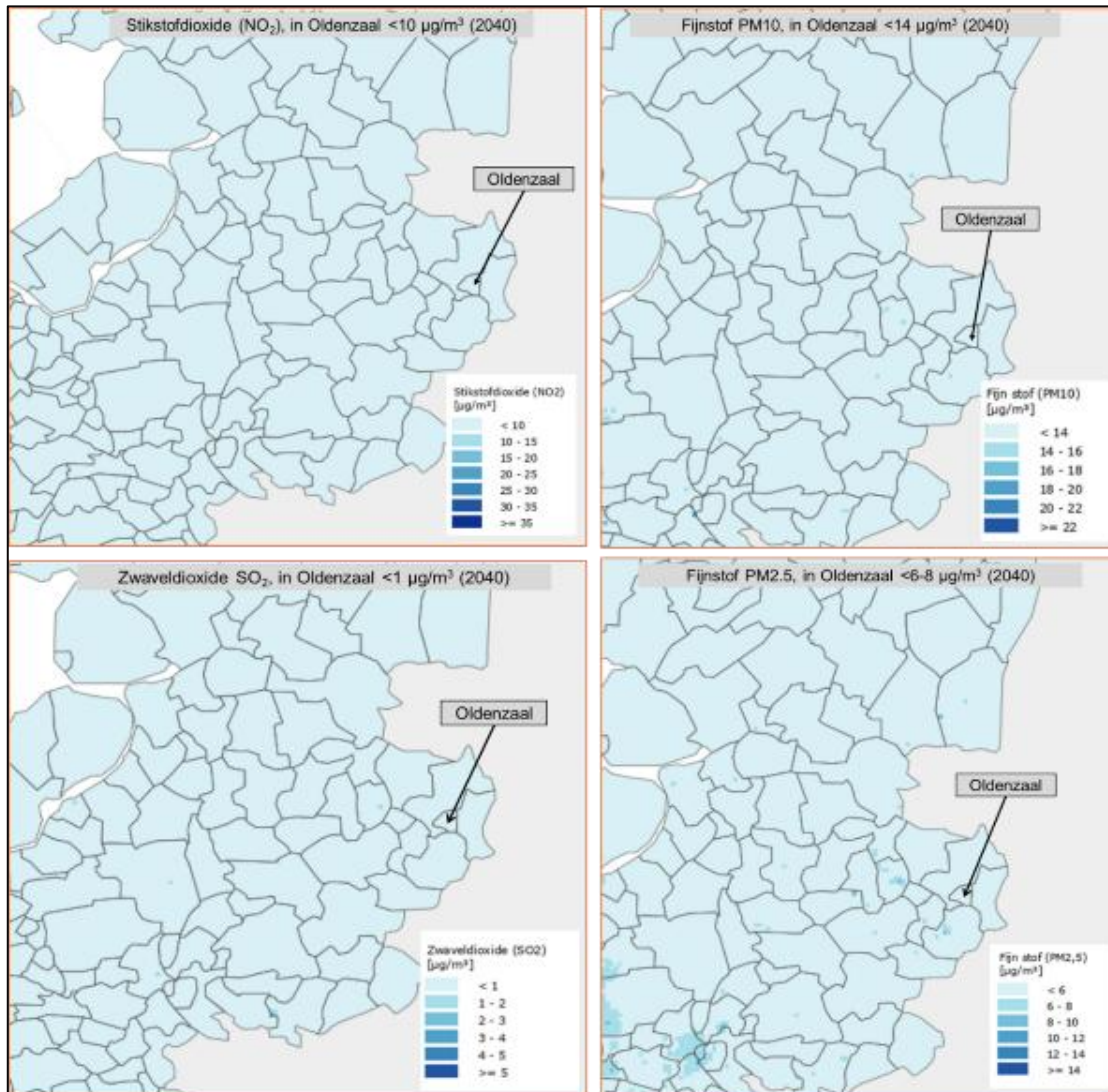
Tegelijkertijd werden klimatologische ontwikkelingen beschreven in het klimaatprogramma van Oldenzaal, waaronder warmere zomers en langere droge periodes. Door klimaat veroorzaakte extremen kunnen extra seizoensgebonden omstandigheden veroorzaken en druk op de waargenomen en gemeten luchtkwaliteit zetten. De monitoring en publieke transparantie zullen naar verwachting worden uitgebreid door de verdere ontwikkeling van realtime nationale dashboards en tools zoals de Atlas Leefomgeving. Dit vergroot monitoringcapaciteit van zowel bewoners als beleidsmakers. Het publieke bewustzijn en de gevoeligheid voor gezondheid gerelateerde risico's neemt toe, zelfs in gemeenten zoals Oldenzaal waar de concentraties van verontreinigende stoffen vaak binnen wettelijke grenzen liggen. Dit verhoogde bewustzijn zal waarschijnlijk de publieke vraag naar schone lucht versterken en de verwachtingen beïnvloeden met betrekking tot gemeentelijke (re)acties op luchtkwaliteit.

Regionaal stimuleert de verschuiving naar geïntegreerd, op gezondheid gebaseerd milieubeleid, gemeenten om strengere en proactievere benaderingen van geurregulering te hanteren. Deze maatregelen hebben het indirecte effect dat ze de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen verminderen door zich op emissiebronnen te richten die zowel geur als andere emissies beïnvloeden. Tegelijkertijd wordt het toenemende publieke bewustzijn versterkt door communicatiemiddelen zoals de Stookwijzer en GGD-campagnes, die bewoners begeleiden naar gezondere en milieubewustere keuzes op het gebied van houtverbranding en andere dagelijkse praktijken.

Gezamenlijk geven deze trends aan dat de toekomst van de luchtkwaliteit van Oldenzaal niet alleen zal worden gevormd door nationaal beleid en klimaatveranderingen, maar ook steeds meer door gedragspatronen, technologische monitoring en transparantie en lokaal afgestemde, op gezondheid gerichte milieubeleid.

¹⁵⁴ [Lucht en omgevingswaarden | Informatiepunt Leefomgeving](#)

¹⁵⁵ RIVM (2025). Monitoring luchtkwaliteit 2025 Stand van zaken luchtkwaliteit Nederland



Figuur 5-50. Grootsschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) in 2040, (Bron: [RIVM Geodatasite](#))

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- De jaargemiddelde concentraties van luchtverontreinigende stoffen zijn in Oldenzaal relatief gunstig. Het blijft echter van belang om lokale knelpunten in het vizier te houden en hier rekening mee te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Woningen nabij drukke wegen of verkeersknooppunten en fijnstof uitstotende bedrijven hebben namelijk mogelijk te maken met piekconcentraties in tijd of ruimte.
- Omdat regionale achtergrondniveaus de dominante factor zullen blijven die de luchtkwaliteit van Oldenzaal vormgeeft, moet de Omgevingsvisie afstemming op nationale en regionale emissiereductieprogramma's versterken. Een belangrijke taak voor de gemeente is daarom om ervoor te zorgen dat ruimtelijke ordening, mobiliteitskeuzes en energiebeleid deze regionale neerwaartse emissie trends actief ondersteunen en versterken.
- Houtstook blijft een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstoot van fijnstof en geur gerelateerde klachten, vooral in winter. De Omgevingsvisie zou daarom een evenwichtige mix van gedragsbegeleiding moeten bevatten, gericht communicatie, en ruimtelijke of regelgevende instrumenten gericht op het verminderen van de impact van houtbranding. Bestaande instrumenten zoals de Stookwijzer vormen een sterke basis, maar een allesomvattende gemeentelijke strategie kan deze inspanningen aanscherpen door het vaststellen van lokale normen, het identificeren van gevoelige woonwijken en het stimuleren van schonere alternatieven voor verwarming van gebouwen.

5.9.2 Geluidhinder

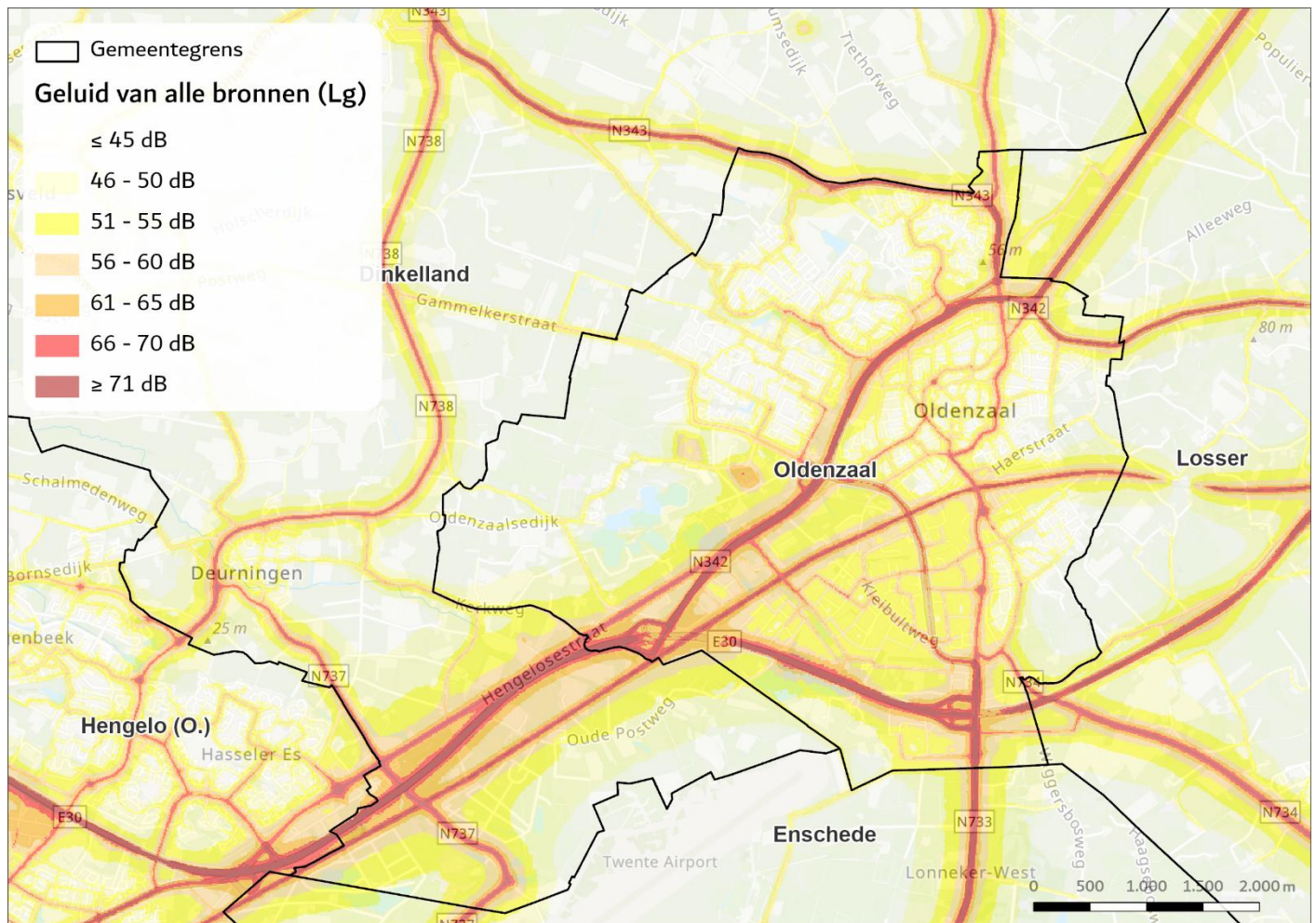
In Tabel 5-22 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven

Tabel 5-22. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Geluid

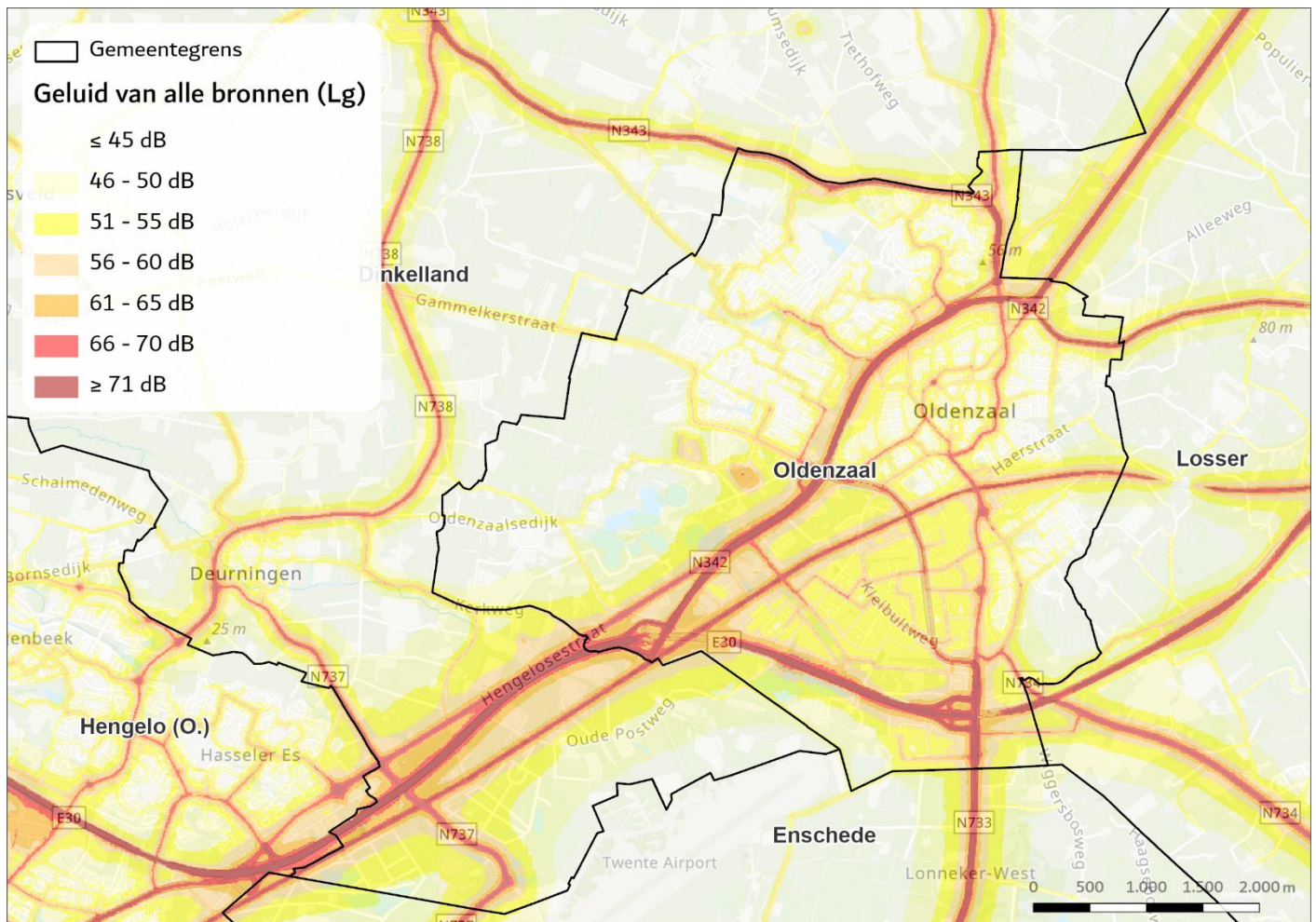
Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	De belangrijkste geluidbron in Oldenzaal is verkeer op de weg en het spoor. Op de as van drukke wegen loopt de geluidsdruk op tot boven 70 dB. Verder weg van de wegen neemt het geluidsniveau af tot waarden van 51-55 dB in de binnenstad en <45 dB in de rustige buitenwijken. Op bedrijventerreinen ligt door verkeer en bedrijvigheid een deken van 51-55 dB. In woningen langs drukke wegen is het aannemelijk dat de WHO-advieswaarde voor wegverkeer van 53 dB L_{den} overschreden wordt. De hierboven beschreven patronen en waarden zijn typisch voor stedelijke gebieden.
Autonome ontwikkeling	-	De geluidsdruk in woningen langs drukke wegen en het spoor zal onverminderd een aandachtspunt blijven. Verdichting heeft hier een negatief effect op: bij een groeiende bevolking waarbij de capaciteit van het wegennet niet toeneemt, worden wegen drukker en lawaaiiger, en bovendien neemt door de druk op de ruimte het risico toe dat woningen op lawaaiige plekken worden gebouwd.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen hebben naar verwachting een neutraal tot licht negatief effect op het doelbereik voor geluidhinder, omdat verdichting en functiemenging in bestaand stedelijk gebied kunnen leiden tot meer blootstelling aan geluid, met name nabij infrastructuur en milieubelastende functies. Tegelijkertijd biedt de Omgevingsvisie ruimte om in bepaalde gebieden af te wijken van geluidnormen, waardoor een afweging per locatie mogelijk blijft. Het uiteindelijke doelbereik hangt daardoor sterk af van de concrete milieuzonering en planuitwerking.

Huidige situatie

De geluidsomgeving van Oldenzaal wordt sterk gevormd door de mobiliteitscorridors binnen de regio Twente. Wegverkeer is de belangrijkste bron van geluidsoverlast. De cumulatieve ruiskaart toont aan dat de A1-corridor de meest dominante ruisstructuur vormt, met cumulatieve niveaus vaak boven de 61 dB L_{den} . De N342 en N733 voegen secundaire maar aanzienlijke toegang tot dieper in de stedelijke structuur toe. Deze lineaire bronnen treffen oudere buurten nabij het centrum en woonwijken zoals De Thij en Graven Es, waar banden van 56–65 dB overlappen met de woonwijken. Het landelijke noordoosten ligt grotendeels tussen ≤45 dB. Dit is weergegeven in



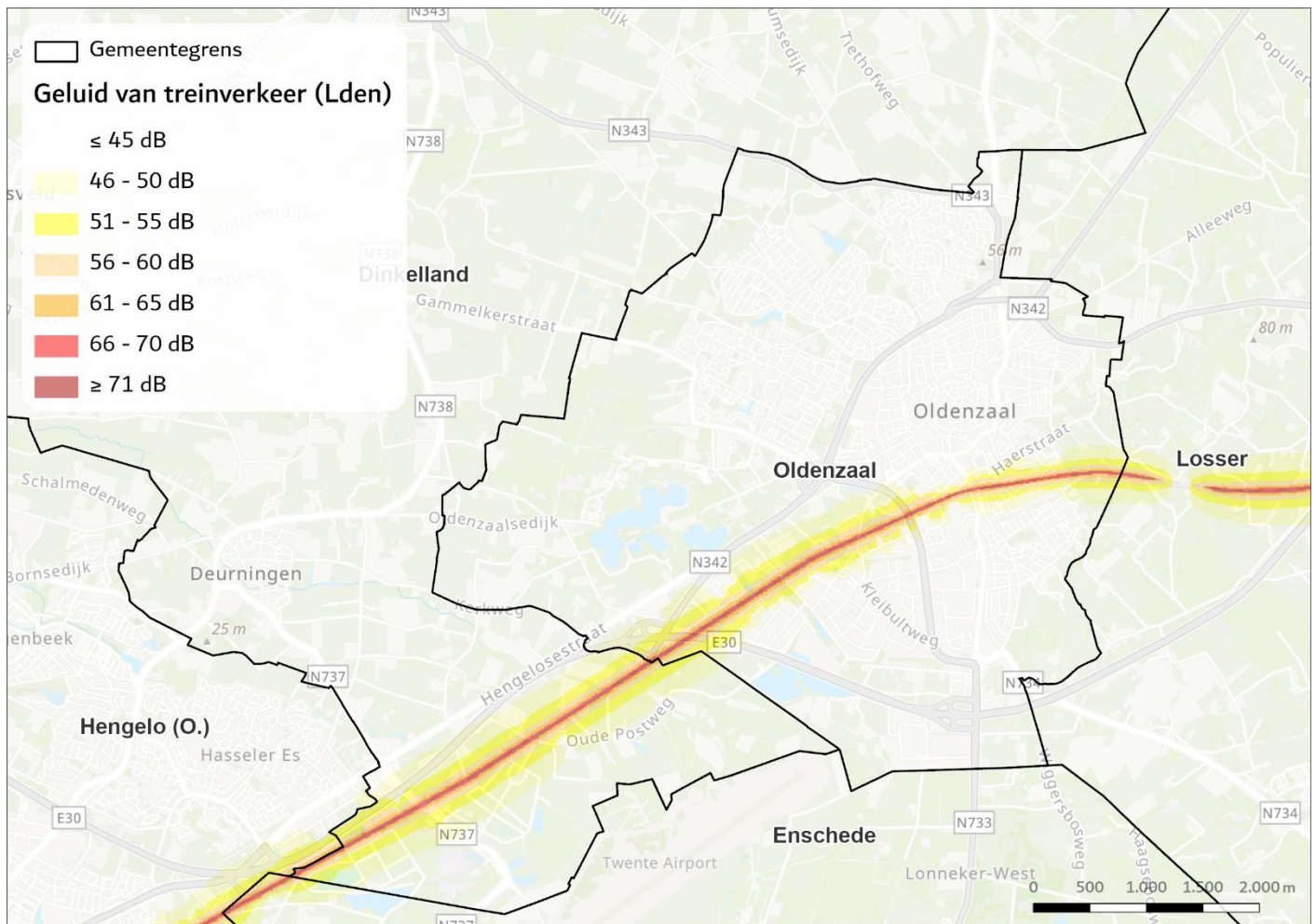
Figuur 5-51.



Figuur 5-51 Geluid van alle bronnen (Lg) in Oldenzaal. Bron: [Atlas Leefomgeving](#) (geraadpleegd februari 2026)

Industrieel geluid speelt een kleinere, maar lokaal belangrijke rol. De industriële geluidskaart toont een hotspot bij de kartbaan en rioolzuiveringsinstallatie ten zuidwesten van Oldenzaal, met waarden rond de 56–65 dB. Extra contouren van 51–55 dB verschijnen rond bedrijfsgebieden ten zuiden van het centrum en grenzend aan Losser.

Spoorweggeluid vormt de tweede hoofdas van structurele blootstelling. Figuur 5-52 toont een aaneengesloten strook met hoge blootstelling van 66–70+ dB langs de route Hengelo – Oldenzaal – Losser. Wijken zoals Oldenzaal - West, het gebied rond het station en woonwijken richting de grens zijn het meest getroffen.



Figuur 5-52 Geluid van treinverkeer (Lden) in Oldenzaal. Bron: [Atlas Leefomgeving](#) (geraadpleegd februari 2026)

De spoorwegcorridor en de A1 worden beheerst door vaste geluidproductieplafonds (GPP's), die in Figuur 5-53 weergegeven zijn. De GPP's liggen voornamelijk tussen 60–70 dB, en tussen de 50-60 dB waar het spoor door stedelijk gebied gaat. Deze plafonds zijn wettelijk vastgestelde milieuwaarden die worden beheerd door Rijkswaterstaat en ProRail, en moeten jaarlijks worden gecontroleerd. Officiële GPP-monitoringprocedures vereisen dat infrastructuurbeheerders rapporteren of de plafonds zijn overschreden of binnen het toegestane bereik blijven.^{156,157}

¹⁵⁶ [Rijkswaterstaat. Geluidregister.](#)

¹⁵⁷ [Iplo. Monitoren geluidproductieplafond als omgevingswaarde.](#)



Figuur 5-53 Geluidproductieplafonds (dB) van het spoor en de A1 in Oldenzaal. Bron: Atlas Leefomgeving

Nationale regels specificeren wanneer het geluid de wettelijke limieten overschrijdt en wanneer mitigatie vereist is, ook voor weg-, spoor- en industrielawaai. Het in kaart brengen van geluid wordt gebruikt om overschrijdingen te beoordelen. Een aantal gebieden vallen binnen formele *geluidaandachtsgebieden* waar het geluid door die geluidbron hoger kan zijn dan de standaardwaarde¹⁵⁸: Dit betreft de gebieden langs de A1, de spoorwegwagcorridor, langs de randen van De Thij (zuid), Graven ES en oudere centrale wijken die worden blootgesteld aan gecombineerd weg- en spoorgeluid.

Burengeluid komt niet voor op landelijke kaarten, maar volgens de Nederlandse overlastkaders blijft het een regelmatige bron van klachten in verstedelijkte gebieden. De Algemene Plaatselijke Verordening Oldenzaal 2025 (APV) bevat regels met betrekking tot geluidsoverlast door activiteiten, evenementen en gedrag in woonwijken, waarbij de noodzaak van lokaal beheer van geluid tussen burens wordt erkend.¹⁵⁹

Autonome ontwikkeling

Toekomstige mobiliteitsvolumes langs de A1, N342/N733 en de spoorlijn zullen naar verwachting structureel hoog blijven. Zelfs zonder grote infrastructurele veranderingen zullen bescheiden stijgingen in goederen- en woonwerkverkeer de bestaande geluidspatronen versterken. Infrastructuurgeluid is nationaal gereguleerd via vaste normen en GPP's. De verkeersintensiteit zal deze plafonds blijven belasten, wat proactieve monitoring en mitigatie door bevoegde autoriteiten vereist.

Ondertussen wordt verwacht dat de toekomstige woningbouw van Oldenzaal voornamelijk binnen het bestaande bebouwde terrein zal plaatsvinden, zoals blijkt uit de gemeentelijke planningsprocedures onder het Omgevingsplan

¹⁵⁸ [Ippo, Geluidaandachtsgebied](#).

¹⁵⁹ [Gemeente Oldenzaal \(2025\). Algemene plaatselijke verordening Oldenzaal 2025.](#)

Oldenzaal. Dit betekent dat nieuwe woningen vaak worden gevestigd in zones waar momenteel verhoogde geluidsoverlast wordt blootgesteld.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Beheer de cumulatieve blootstelling van gevoelige bestemmingen aan geluid langs de hoofdcorridors. De Omgevingsvisie dient te bepalen waar gevoelige functies kunnen worden geplaatst en waar beperkingen gelden, met name langs de A1, N342/N733, de spoorlijn en nabij milieubelastende bedrijvigheid. Deze locaties komen overeen met de hoogste geluidsniveaus. De Omgevingsvisie kan dit vertalen naar een duidelijke ruimtelijke strategie: waar verdere verstedelijking mogelijk blijft, onder welke omstandigheden (bijvoorbeeld geluiddichte gevels en stille zijden), en waar het geluidsniveau een beperkende factor zal zijn voor nieuwe geluidssensitieve ontwikkelingen.
- De Omgevingsvisie biedt het kader waarop het omgevingsplan geluidnormen gaat hanteren. De gemeente heeft enige flexibiliteit in de omgang met maximaal toegestane geluidnormen en kan daardoor onderscheid maken tussen gebieden. Zo kan vastgelegd worden dat de geluidnorm in rustige woonwijken lager ligt dan in het centrum, waar relatief meer lawaai is door de reuring.
- Aangezien spoor- en snelweggeluid deels onder nationale verantwoordelijkheid valt, dient de gemeente te coördineren met ProRail en Rijkswaterstaat wat betreft monitoring, mitigatie en naleving van GPP-verplichtingen¹⁶⁰. De Omgevingsvisie kan beschrijven hoe Oldenzaal zich wil positioneren in onderhandelingen met infrastructuurbeheerders en de provincie, bijvoorbeeld over geluidsverminderende maatregelen en de bescherming van kwetsbare buurten langs de spoorlijn.

5.9.3 Geuroverlast

In Tabel 5-23 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-23. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Geur

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	Voor Oldenzaal specifiek zijn geen statistieken beschikbaar, maar in Twente geeft één op de drie volwassenen aan regelmatig last te hebben van geur. In Oldenzaal zijn geen grote geuroverzakende bedrijven gevestigd. Geur wordt veroorzaakt door verscheidene oorzaken, waaronder voedselverwerkende bedrijven en productiebedrijven, veeteelt in omliggende gebieden, en verkeer. Eén van de belangrijkste geurbronnen is stook in open haarden en barbecues.
Autonome ontwikkeling	+	We verwachten geen ontwikkelingen op het gebied van bedrijfs- en verkeersmatige geurbronnen. Landelijk is er wel een trend gaande waarbij steeds meer gemeenten regels opstellen voor het toestaan van houtstook. De basis hiervoor ligt in de Stookwijzer die mensen ook zonder beperkende regelgeving steeds meer volgen. Het ligt voor de hand dat in de loop der tijd geuroverlast door houtstook afneemt.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen hebben naar verwachting een neutraal tot licht negatief effect op het doelbereik voor geur, omdat verdichting en functiemenging in bestaand stedelijk gebied de kans op blootstelling aan geur van milieubelastende functies kunnen vergroten. Tegelijkertijd kan door verplaatsing van hinderlijke bedrijven en zorgvuldige milieuzonering juist een verbeterd geurklimaat ontstaan. Het uiteindelijke effect is daarom sterk afhankelijk van locatiekeuze, afstand tot geurbronnen en de concrete uitwerking van de plannen.

Huidige situatie

De geur in Oldenzaal ontstaat voornamelijk door een combinatie van lokale bedrijven, verkeer, houtbranden en landbouwactiviteiten in het omliggende Twentelandschap. Hoewel Oldenzaal geen grote industriële complexen met

¹⁶⁰ [Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Naleving van de geluidproductieplafonds](#)

zware geuruitstoot heeft, dragen kleinere milieubelastende activiteiten (milieubelastende activiteiten) zoals voedselverwerking, kleine productielocaties, opslagactiviteiten, horeca-ventilatiesystemen en werkplaatsen bij aan het achtergrondniveau van geur in delen van de stad.

Resultaten van de Gezondheidsmonitor van 2024 voor geurhinder van bevolking 18 jaar en ouder zijn in Tabel 5-24 weergegeven¹⁶¹. Hieruit blijkt dat de ervaren ernstige geurhinder in Oldenzaal over het algemeen onder nationale en regionale gemiddelden liggen, behalve voor geurhinder van open haarden, houtkachels, vuurkorven, barbecues en haarden. Voor die aspecten ligt het percentage iets boven de nationale en GGD Regio Twente resultaten. De resultaten zijn gebaseerd op de antwoorden van een groep participanten, waardoor de cijfers zouden kunnen afwijken als de gehele bevolking van Oldenzaal meegenomen zou zijn.

Tabel 5-24. Uitkomsten (in %) van de nationale Gezondheidsmonitor 2024 voor geurhinder van bevolking van 18 jaar en ouder.
Bron: Gezondheidsmonitor 2024, RIVM

Geurhinder	Nederland	Oldenzaal	GGD Regio Twente
Ernstige geurhinder open haard/houtkachel	4,0%	4,9%	4,7%
Ernstige geurhinder vuurkorf/bbq/haard	3,1%	3,7%	3,2%
Ernstige geurhinder riolering/waterzuiver.	1,3%	0,6%	1,7%
Ernstige geurhinder landbouw/veeteelt	1,1%	0,6%	0,9%
Ernstige geurhinder bedrijven/industrie	1,1%	0,3%	1,2%
Ernstige geurhinder wegverkeer	2,0%	1,6%	2,1%

Hoewel Oldenzaal minder intensieve veeteelt heeft die direct aan woonwijken grenzen, ligt de gemeente in een agrarisch gebied. Geuren van mestopslag, veehouderij en verspreidingsactiviteiten in de omliggende landelijke gebieden kunnen onder specifieke weersomstandigheden af en toe de gemeente binnendringen.

De Omgevingsdienst Twente ondersteunt Oldenzaal en neemt geur/lucht expliciet op als onderdeel van haar advies- en handhavingstaken. De omgevingsdienst onderzoekt klachten over geurhinder en controleert of bedrijven zich aan de geurregels houden. Ook adviseren ze bij vergunningverlening en ondersteunt de omgevingsdienst gemeenten bij het opstellen van geurbeleid.¹⁶²

Geur van burens zoals houtbranden, barbecues, open haarden, kleinschalige voedselbereiding en hobbyactiviteiten draagt een belangrijke factor bij aan de waargenomen overlast in Nederlandse gemeenten. Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening Oldenzaal 2025 reguleert de gemeente overlast die ontstaat door activiteiten die de directe leefomgeving negatief beïnvloeden, waaronder geur wanneer deze onredelijk wordt of schadelijk wordt voor de woonvoorzieningen. Hoewel deze meestal geen industriële emissielimieten omvatten, zijn ze maatschappelijk belangrijk omdat ze direct invloed hebben op het comfort van de woning¹⁶³.

Autonome ontwikkeling

De GGD merkt op dat het vergroten van het publieke bewustzijn van milieukwaliteit betekent dat geur een belangrijker probleem kan worden dat het welzijnsgevoel van bewoners beïnvloedt. Het geurrapport van 2023 benadrukt dat aanhoudende geurirritatie samenhangt met een lagere waargenomen levenskwaliteit, irritatie, verminderd buitenplezier en in sommige gevallen stressgerelateerde symptomen.

Van Oldenzaal wordt verwacht dat het zich zal versterken binnen zijn bestaande stedelijke voetafdruk, waardoor gemengde gebruiksomgevingen toenemen. Naarmate woningen en kleinschalige bedrijven nauwer naast elkaar bestaan, kunnen lokale geurconflicten toenemen tenzij ze zorgvuldig worden beheerd. Het verkeersvolume op het lokale wegennet zal naar verwachting aanzienlijk blijven. Verkeer is een relevante bron van geur (vooral dieseluistoot en brandstofdamp).

De omliggende regio blijft zich ontwikkelen door het nationale stikstofbeleid en herstructureringen in de veehouderij. Verminderingen van de kuddegrootte en verschuivingen naar duurzamere landbouwpraktijken kunnen de geur verminderen, hoewel de effecten afhangen van het tijdstip en de aard van de overgangen. Nieuwe

¹⁶¹ [Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen 2024, GGD'en, CBS en RIVM](#)
¹⁶² [Omgevingsdienst Twente, Geur/lucht](#)
¹⁶³ [Gemeente Oldenzaal \(2025\). Algemene plaatselijke verordening Oldenzaal 2025](#)

mestopslagstandaarden en laag-emissie stabiele technologieën spelen ook een rol, geregeld door instructieregels voor landbouwgeur onder het IPLO-kader.

Met de volledige invoering van de Omgevingswet zijn de geurregels verschoven naar een meer geïntegreerd en gemeentelijk gestuurd systeem. De IPLO benadrukt verschillende belangrijke veranderingen:

- Geurregulering is nu voornamelijk onderdeel van het gemeentelijke Omgevingsplan, en niet meer van de nationale sectorwetgeving.
- De gemeente heeft meer verantwoordelijkheid gekregen voor het bepalen wat aanvaardbare geurbelasting is.
- Overgangsregelingen behouden bestaande geurregels totdat deze in het Omgevingsplan zijn opgenomen.
- Bedrijven en boerderijen moeten voldoen aan de geactualiseerde zorgplicht-verplichtingen om onredelijke geurschade te voorkomen of te minimaliseren.

Het door ontwikkelen van gemeentelijk geurbeleid aan de hand van de veranderingen kan een positieve invloed hebben op ervaren geuroverlast.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Leg in de Omgevingsvisie de basis voor de definitie van acceptabele geurniveaus in het omgevingsplan. Volgens de Omgevingswet moet de gemeente expliciet aanvaardbare geurbelasting vaststellen met lokaal passende normen en voorwaarden. Dit omvat het nemen van beslissingen over geur van bedrijven, horeca, werkplaatsen en kleine industrieën. Dit wordt ondersteund door het Bkl-geurframework en IPLO-richtlijnen.¹⁶⁴ Het opstellen een kaart met geurcontouren dient hierin als vertrekpunt. Een dergelijke kaart kan in samenwerking met de omgevingsdienst Twente opgesteld worden.
- Onderzoek van de GGD benadrukken de gezondheidsrelevantie van geuroverlast (GGD Geurrapport 2023). Neem de inzichten uit dit onderzoek mee in het bepalen van het ambitieniveau van de Omgevingsvisie.
- Integreer geuroverwegingen in ruimtelijke planning en verdichting. Naarmate ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestaande gebouwde omgeving, zullen geurgevoelige en geuruitstralende functies dichter bij elkaar worden geplaatst. Stedelijk ontwerp, functie-mixrichtlijnen en bufferzones moeten in de Omgevingsvisie worden opgenomen. Met name de menging van woningen met milieubelastende bedrijven is een belangrijk aandachtspunt.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Duurzame elektriciteit

In Tabel 5-25 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-25. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Duurzame energie

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	-	Het jaarlijkse energieverbruik in Oldenzaal is tussen 2010 en 2024 gedaald van ca. 2.600 TJ naar ca. 2.040 TJ, een daling van ruim 20%. De productie van duurzame energie is in diezelfde periode sterk toegenomen, van vrijwel enkele tientallen naar ruim 200 TJ. Grofweg een kwart van de elektriciteitsvraag wordt gedekt door de opwekking van duurzame elektriciteit.
Autonome ontwikkeling	0	De komende decennia zal de productie van duurzame elektriciteit blijven stijgen door zowel particuliere als bedrijfsmatige en overheids-geïnitieerde initiatieven. We verwachten dat de landelijke ambitie om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn zonder ingrijpende maatregelen buiten beschouwing blijft.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De maatregelen dragen naar verwachting beperkt positief bij aan het doelbereik voor duurzame elektriciteit, doordat zij verduurzaming en elektrificatie ondersteunen. Het effect wordt echter op korte en middellange termijn sterk beperkt door netcongestie, waardoor de uitvoerbaarheid en het doelbereik in belangrijke mate afhangen

¹⁶⁴ [iplo. Instructieregels geur door landbouwactiviteiten](#)

[REDACTED] van netverzwaring, fasering en prioritering. De gemeente heeft in mindere mate invloed op netcongestie en is afhankelijk regionale en nationale ontwikkelingen.

Huidige situatie

De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het energiebeleid waar Oldenzaal onder valt. Dit wordt besproken van provinciaal, tot regionaal en gemeentelijk niveau.

Op provinciaal niveau beschrijft de Energievisie Overijssel 2050 hoe Overijssel zal overstappen op een klimaatneutraal energiesysteem. Om zelfvoorzienend te zijn streeft de provincie naar een opwerk van 34 000 terajoule (TJ) aan elektriciteit. Deze visie benadrukt een evenwichtige energiemix van elektriciteit, warmte, waterstof en biogas om overmatige afhankelijkheid van elektriciteit te voorkomen en het energiesysteem robuust en efficiënt te houden.

Binnen de provincie Overijssel maakt het duurzame elektriciteitssysteem in Oldenzaal deel uit van het bredere energielandschap van Noordoost-Twente (NOT). De gemeenten Tubbergen, Dinkelland, Losser en Oldenzaal voeren gezamenlijk de Energievisie Noordoost-Twente uit om de regionale energietransitie vorm te geven en een gekwantificeerde bijdrage te leveren aan de Regionale Energiestrategie Twente (RES Twente).¹⁶⁵

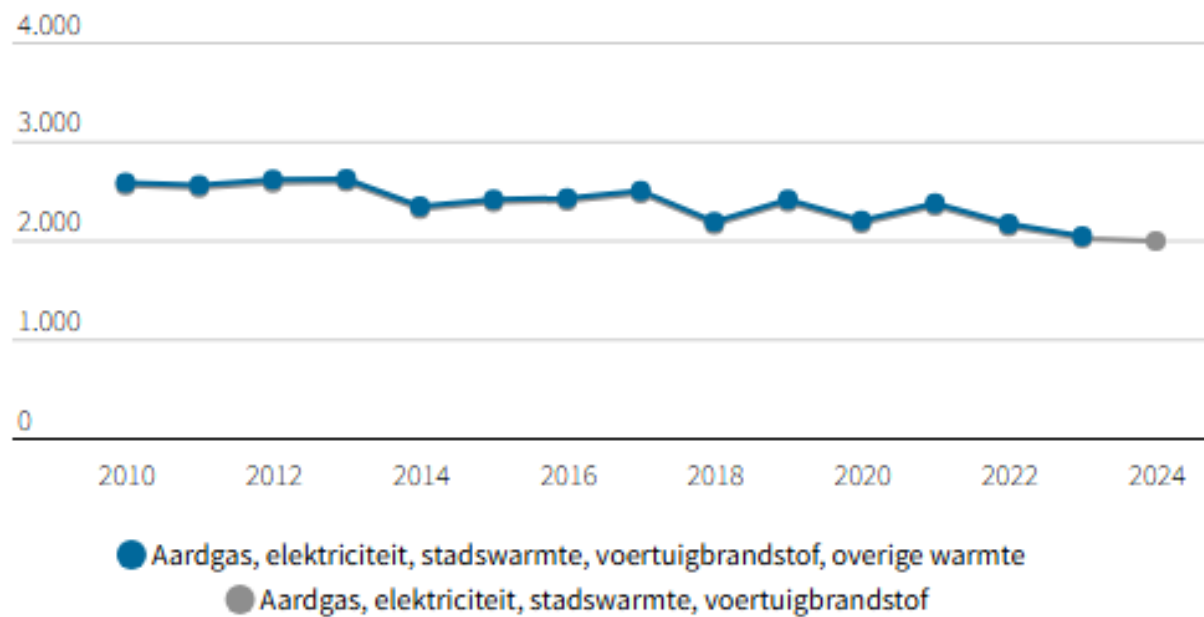
In de RES Twente heeft de regio Twente zich gecommitteerd om tegen 2030 1,5 TWh hernieuwbare elektriciteit per jaar op te wekken, met gebruik van bewezen technologieën zoals grootschalige dak-PV, zonnenvelden en windenergie aan land. 1,5 TWh staat gelijk aan 5 400 TJ. Op basis van het aandeel in het elektriciteitsverbruik in Twente (14,7% van circa 11 400 TJ in 2017) heeft de regio NOT een gezamenlijk aanbod van 810 TJ/jaar aan hernieuwbare elektriciteit tegen 2030 opgesteld.^{165, 166}

Het totale energieverbruik van Oldenzaal tussen 2010-2024 wordt weergegeven in Figuur 5-54. De grafiek toont een licht dalende trend in het energieverbruik, met een totaal van 2040 TJ in 2023.

¹⁶⁵ Energievisie Noordoost Twente Versie Oldenzaal 1.0 (2021)

¹⁶⁶ Zonnenveldbeleid in Noordoost-Twente 2023-2027

Totaal bekend energieverbruik Oldenzaal, TJ



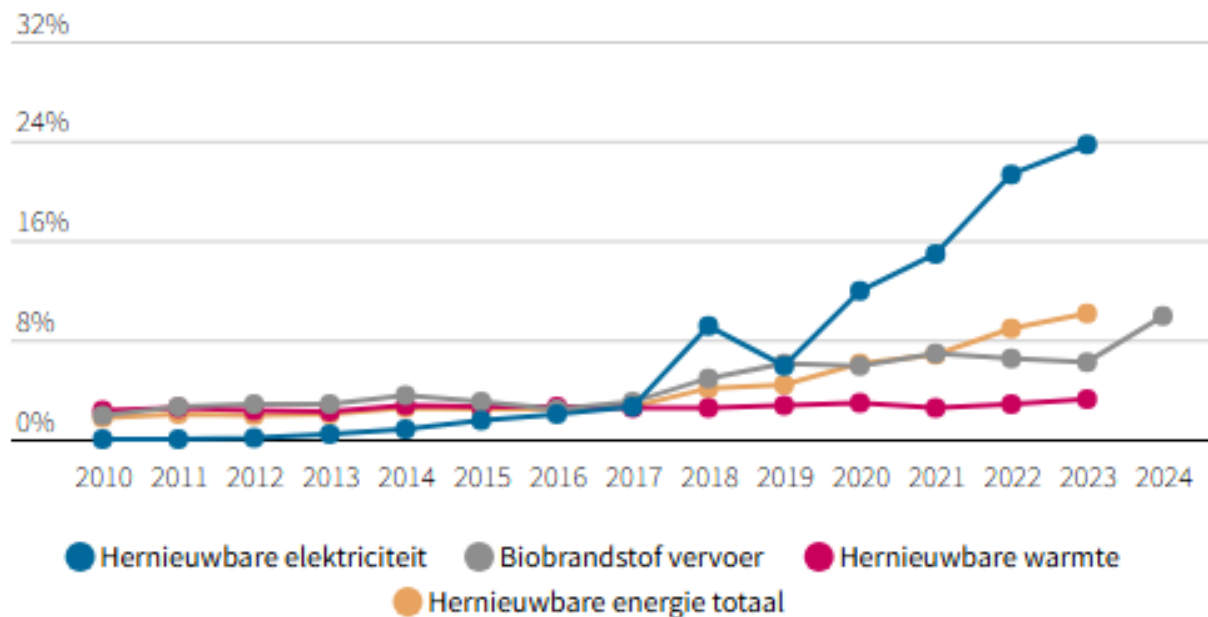
Bron: Berekening (sub)totalen energieverbruik | 2010 - 2024

Figuur 5-54. Totaal bekend energieverbruik in Oldenzaal tussen 2010-2024 in TJ.

Bron: Regionale klimaatmonitor Rijksoverheid (februari 2026)

De productie van hernieuwbare energie in Oldenzaal is in de afgelopen tien jaar toegenomen. Het totale percentage van wordt weergegeven in Figuur 5-55. In 2023 bedroeg de totale productie 206 TJ. Gemiddeld is dit 10% van de totale energievraag. Zoals in de grafiek wordt getoond, zijn er echter aanzienlijke verschillen tussen de energiesectoren elektriciteit, warmte en bio-brandstoftransport. Het percentage hernieuwbare elektriciteit was in 2023 het hoogst met 23,7% van het totaal verbruik (146 TJ). Deze hernieuwbare energie was allemaal afkomstig van zonne-energie. Het aandeel hernieuwbare warmte was 3,2%. Biobrandstof wordt ingezet door de transportsector. In 2023 was 6,2% van het totale verbruik in de transportsector biobrandstof.

Percentage bekende hernieuwbare energie t.o.v. totaal verbruik



Bron: Berekening RVO | 2010 - 2024

Figuur 5-55 Percentage bekende hernieuwbare energie t.o.v. totaal verbruik in Oldenzaal tussen 2010-2023 in TJ. Bron: Regionale klimaatmonitor Rijksoverheid (maart 2026)

Oldenzaal wordt gekenmerkt door ruimtelijke beperkingen wat betreft mogelijkheden voor hernieuwbare energie met zijn compacte stedelijke gebied, beperkte platteland en nabijheid van luchthaven Twente. Deze beperkingen beïnvloeden sterk de vorm van hernieuwbare energie, wat resulteert in overwegend op zonne-energie gebaseerde, gedecentraliseerde en gebouw-geïntegreerde alternatieven.

In 2024 heeft de provincie Overijssel de regie genomen op de ruimtelijke inpassing van zon en wind. Zonnevelden zijn niet meer toegestaan of op kleine schaal onder voorwaarden. Daarom in het Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025-2030 opgenomen dat de gemeente vooral zon op dak wil aanjagen om benodigde opwek te realiseren.

Het potentieel van Oldenzaal voor windenergie wordt sterk beperkt door hoogtebeperkingen die geassocieerd zijn met luchthaven Twente, waardoor alleen kleine windturbines met tiphoogtes van 21-40 m haalbaar zijn. De Energievisie Noordoost Twente (2021) geeft een voorkeur aan om dergelijke turbines langs de A1-snelweg en op boerderijen en industrieterreinen te plaatsen, maar benadrukt dat hun bijdrage aan de totale elektriciteitsproductie relatief klein is en dat kosteneffectiviteit zorgvuldig moet worden beoordeeld. Daarom zullen de 9 grote turbines die deel uitmaken van de NOT-windbijdrage aan de HERNEUSwind, buiten Oldenzaal worden geplaatst.

Netcongestie

Overijssel en Twente worden geconfronteerd met toenemende netcongestie, wat de mogelijkheid om nieuwe gebruikers en hernieuwbare producenten te verbinden beperkt. De gehele gemeente Oldenzaal valt onder de categorie "Tekort aan transportcapaciteit met wachtrij", wat betekent dat het elektriciteitsnet nieuwe aansluitingsverzoeken niet zonder vertraging kan ontvangen. Netcongestie vormt een aanzienlijke uitdaging voor ruimtelijke en energieplanning in Oldenzaal, omdat er een wachtrij is voor projecten (zoals nieuwe gebouwen, bedrijven, installaties voor hernieuwbare energie) die hun netgebruik willen aansluiten of uitbreiden. Dit betekent dat de aanvragen worden uitgesteld totdat voldoende capaciteit beschikbaar is. Op dit moment wordt er gewerkt aan maatwerkoplossingen in afstemming met initiatiefnemers. In regionaal verband wordt gewerkt aan beleid voor grootschalige energieopslag.

Autonome ontwikkeling

De Klimaatwet vereist een vermindering van 55% in CO₂-uitstoot tegen 2030 en klimaatneutraliteit tegen 2050. In de Energievisie Overijssel 2050 voorspelt de provincie dat de totale energievraag zal dalen van ongeveer 90.000 TJ tot ongeveer 52.000–58.000 TJ tegen 2050, terwijl de elektriciteitsvraag meer dan verdubbelt tot 34.000 TJ, gedreven door elektrificatie van mobiliteit, verwarming, industrie en bouwdiensten. Dit pleit voor energiebewuste ruimtelijke planning, zorgvuldige clustering van projecten en een evenwichtige mix van energiedragers om overbelasting van het elektriciteitsnet te voorkomen. Het is de vraag of de opwek van duurzame elektriciteit de toenemende vraag kan bijhouden, waarbij congestie op het elektriciteitsnet in de komende jaren een groot knelpunt blijft.

Zonder aanvullende lokale interventies zullen deze macro-ontwikkelingen zich in Oldenzaal manifesteren als een voortdurende groei van de elektriciteitsvraag van huishoudens en bedrijven, een structureel hoge belasting op het elektriciteitsnet en een groeiende behoefte aan lokale flexibiliteit om congestie te beperken.

Als het huidige beleid en de trends zich voortzetten, maar er geen nieuwe lokale stuuractie wordt toegevoegd, worden de volgende ontwikkelingen verwacht:

- De warmtetransitie gaat grote impact hebben op de energievraag. Op deelnetniveau zal straks vraag en aanbod bij elkaar gebracht worden, waarbij de gemeente kijkt naar de totale energiemix en daar waar aanbod beschikbaar is, het daar ook benut. Dit betekent dat er zo min mogelijk nieuwe infrastructuur wordt aangelegd en waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructuur.
- Windenergie binnen Oldenzaal blijft beperkt tot een beperkt aantal kleine turbines; Grote turbines die bijdragen aan het regionale winddoel zullen buiten de gemeentelijke grenzen worden gebouwd. Tegelijkertijd zal de Overijssel Energievisie verdere clustering van opwekking en sterkere integratie tussen ruimtelijke beslissingen en netcapaciteit stimuleren, wat zal bepalen waar nieuwe hernieuwbare elektriciteitsprojecten het meest efficiënt kunnen worden gerealiseerd.
- Met een realistische adoptie van elektrische voertuigen en thuisbatterijen kan een groot deel van de noodzakelijke flexibiliteit in de elektriciteitsmix in principe decentraal worden geboden; modelberekeningen tonen aan dat flexibiliteitsopties de jaarlijkse kostenstijging van het elektriciteitsnet met maximaal 32–47% kunnen verminderen en in sommige scenario's ongeveer 95% van de netversterking die gepaard gaat met EV-laden kunnen vermijden. Voor Oldenzaal betekent dit dat, zelfs zonder nieuw beleid, meer pilotprojecten en de uitrol van buurtbatterijen en slimme laadsystemen te verwachten zijn, vooral in nieuwe volledig elektrische woonwijken en drukke zones.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- De Omgevingsvisie zou gedecentraliseerde elektriciteitsopwekking moeten versterken door zonnepanelen op daken stevig te positioneren als de belangrijkste hernieuwbare bron in Oldenzaal. Gezien de ruimtelijke beperkingen van de gemeente zijn er namelijk weinig mogelijkheden voor zonnenvelden.
- Integreer de capaciteit van het net in ruimtelijke besluitvorming. Netcapaciteit moet een expliciete factor worden in alle ruimtelijke overwegingen. Dit betekent dat netcongestie in planningsprocessen formeel wordt beoordeeld en haalbaarheidscontroles met Enexis en Coteq worden vereist voor alle belangrijke ontwikkelingen, zodat ruimtelijke ambities en elektrische infrastructuur op één lijn blijven. Hierbij kan de gemeente alleen zo vroeg mogelijk een aansluiting aanvragen en de netbeheerder heeft zich te houden aan het prioriteringskader van de ACM.
- Plan ruimte voor flexibiliteit in de infrastructuur. Om de betrouwbaarheid van het lokale elektriciteitssysteem te waarborgen, moet de Omgevingsvisie ruimte reserveren voor buurtbatterijen en energiehubs, waarbij deze worden erkend als essentiële stedelijke functies.

5.10.2 Duurzame warmte

In Tabel 5-26 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-26. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Duurzame energie

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	--	Het jaarlijkse energieverbruik in Oldenzaal is tussen 2010 en 2024 gedaald van ca. 2.600 TJ naar ca. 2.040 TJ, een daling van ruim 20%. Slechts 3% van de warmtevraag wordt geproduceerd door duurzame warmtebronnen.

Autonome ontwikkeling	-	Iedere gemeente is verplicht om op 1 januari 2028 een vastgesteld warmteprogramma te hebben. Het is echter nog onzeker welke besluiten de gemeente Oldenzaal hierin gaat treffen over de verduurzaming van de verwarming van de gebouwde omgeving. We verwachten dat de landelijke ambitie om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn zonder ingrijpende maatregelen buiten beschouwing blijft.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	Er wordt in 2026 een warmteprogramma opgesteld waarin in wordt gegaan op het gebruik van duurzame warmte in de gemeente. Net als in de autonome ontwikkeling wordt dit aspect daarom als neutraal beoordeeld (0).

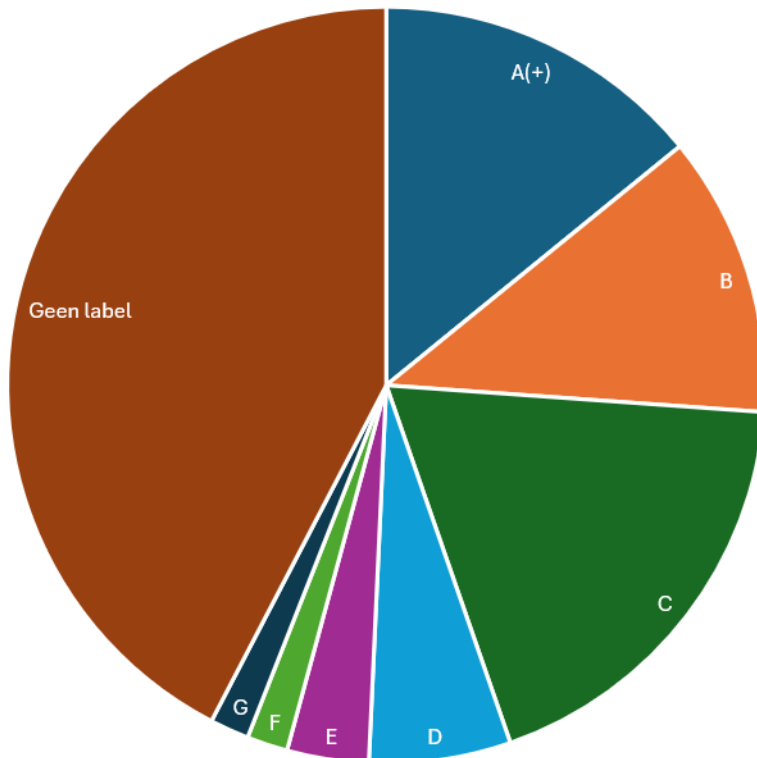
Huidige situatie

De warmtetransitie in Oldenzaal maakt deel uit van het nationale doel om tegen 2050 een aardgasvrije gebouwde omgeving te bereiken, zoals vastgelegd in het Klimaatakkoord en verder uitgewerkt in het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW). Regionaal werkt Oldenzaal samen met Losser, Dinkelland en Tubbergen in de Warmtevisie Noordoost-Twente, waarin wordt beschreven hoe de vier gemeenten aardgas in de gebouwde omgeving zullen uitfaseren, inclusief een routekaart en buurtstrategieën voor elke gemeente. Deze Warmtevisie vormt een belangrijk bouwsteen voor Oldenzaals eigen warmteplanning.¹⁶⁷ Op gemeentelijk niveau worden de ambities van Oldenzaal gevormd door het Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025–2030¹⁶⁸ en het Warmteprogramma dat in 2026 wordt vastgesteld. De gehele woningvoorraad van Oldenzaal zal moeten overstappen op duurzame warmtebronnen, gefaseerd in de tijd en uitgevoerd via een buurtgerichte aanpak.

Op basis van data van PBL Startanalyse zijn er ruim 14.500 woningen en circa 950 utiliteitsgebouwen in Oldenzaal. Gezamenlijk draagt deze bebouwing bij aan een warmtevraag equivalent aan 20.200 woningen die optelt tot ca. 750 TJ. De verwarming van de gebouwde omgeving stoot jaarlijks ruim 43.000 ton CO₂ uit. Grofweg een kwart van de woningen in Oldenzaal heeft een energielabel van B of beter (Figuur 5-56). Een kwart van de woningen heeft een energielabel C of D, en circa 10% heeft een energielabel E of slechter. Daarbij is van ruim 40% van de woningen in de gemeente het energielabel niet bekend.

¹⁶⁷ [Warmtevisie Noordoost-Twente \(versie oktober 2021\)](#)

¹⁶⁸ [Gemeente Oldenzaal \(februari 2025\). Klimaatakkoordprogramma Oldenzaal 2025 -2030](#)



Figuur 5-56; de verdeling van energielabels in Oldenzaal. Bron: PBL Startanalyse

De warmtevoorziening in Oldenzaal is nog steeds sterk afhankelijk van aardgas. Volgens de Warmtevisie Noordoost-Twente wordt ongeveer 92% van de totale warmtevraag in de regio Noordoost-Twente geleverd door aardgas. Dit wordt weerspiegeld in Oldenzaal, waar circa 90% van de totale warmtevraag geleverd wordt door aardgas. Het aardgasgebruik is wel gestaag afgenomen in de afgelopen 20 jaar, van gemiddeld 1550 m³ per huishouden in 2014 naar 1030 m³ per huishouden in 2024.¹⁶⁹ Circa 9% van het woningaanbod wordt volledig of gedeeltelijk elektrisch verwarmd. In de huidige situatie zijn individuele CV-ketels nog steeds het dominante verwarmingssysteem in

Oldenzaal¹⁷⁰. Oldenzaal heeft geen collectief warmtenet. De gemeente is daarom bezig met een warmteprogramma, als gevolg van de TVW (transitievisie warmte). Hierin staan de kansrijke bronnen en de omvang van de opgave beschreven.

De structuur van het gebouwbestand in Oldenzaal speelt een beslissende rol in de warmtetransitie. Ongeveer 80% van de woningen in Oldenzaal werd gebouwd vóór 1990, toen de isolatiebehoefte aanzienlijk lager was. Deze woningen hebben over het algemeen een relatief hoge warmtevraag en zijn niet direct geschikt voor lagetemperatuurverwarmingssystemen zonder ingrijpende renovatiemaatregelen. Circa 20% van de woningen is na 1990 gebouwd, vooral in wijken als Graven Es (west) en Stakenbeek, die betere isolatieniveaus hebben en technisch beter geschikt zijn voor lage temperatuur verwarming.¹⁷¹

Autonome ontwikkeling

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) is op 1 juli 2026 inwerking getreden. Deze wet schrijft het opstellen van een gemeentelijk warmteprogramma voor. Het Warmteprogramma wordt in 2026 vastgesteld door de gemeente en bevat de voorkeursalternatieven voor wijken en buurten om van het gas af te gaan. Hier wordt specifiek ingegaan op de wijken die op een warmtenet worden aangesloten en wijken waar voor een individuele aanpak wordt gekozen. In het warmteprogramma wordt aangegeven hoe de transitie op bedrijven wordt gezien. Daarnaast wordt de termijn besproken waarbinnen wordt overgestapt naar aardgasvrij. Dit is het handelingsperspectief. De gemeente gaat vooralsnog geen gebruik maken van de aanwijsbevoegdheid.

Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) ondersteunt gemeenten bij het ontwikkelen van warmteprogramma's en buurtimplementatieplannen.

Op regionaal en provinciaal niveau spelen ook ontwikkelingen. Oldenzaal heeft de verklaring medeondertekend om een provinciaal/regionaal warmtebedrijf Drenthe–Overijssel te onderzoeken, gericht op het waarborgen van een betrouwbare, duurzame warmtevoorziening voor huishoudens en bedrijven via collectieve infrastructuur¹⁷². Verder

¹⁷⁰ [Regionale Klimaatmonitor \(maart 2026\). Energie-installaties](#) Onze referentie: UYFE7VUTAZC7-1337395821-1612: Onze referentie: UYFE7VUTAZC7-1337395821-1612: - Datum: 13 augustus 2026 - Datum: 13 augustus 2026

¹⁷¹ [Warmtevisie Noordoost-Twente \(versie oktober 2021\)](#)

¹⁷² [Steunverklaring warmtebedrijf Drenthe Overijssel \(juni 2025\)](#)

onderzoek naar een interprovinciaal warmtebedrijf zal geen invloed hebben op gemeentelijke invulling van de warmtetransitie. Door gebruik te maken van een interprovinciaal warmtebedrijf creëert de gemeente flexibiliteit om alternatieven op haalbaarheid te onderzoeken. Dit komt door de financiële slagkracht en de inzet van technische kennis. Ook op regionaal niveau zal de Noordoost-Twente samenwerking belangrijk blijven in de warmtetransitie. De samenwerking ondersteunt bij het onderzoeken van de inzet van bronnen binnen de 4 deelnemende gemeenten.

Het groeiende belang van de ondergrond vormt een andere langetermijntrend. Gesloten grondgekoppelde verwarmingssystemen worden steeds vaker toegepast en vormen een schaalbare optie voor zowel residentiële als niet-residentiële gebouwen. Deze ontwikkeling verandert ondergrondse ruimte in een meer betwiste hulpbron en introduceert langetermijn- ruimtelijke overwegingen die verder reiken dan individuele projecten.

De warmtetransitie is steeds meer een systeemintegratie-uitdaging. Beslissingen over warmtevoorziening hebben directe gevolgen voor elektriciteitsnetwerken, ondergronds gebruik en betaalbaarheid. Door de toename van (hybride) warmtepompen neemt de piekvraag van elektriciteit toe, wat lokale netcongestie versterkt. Tegelijkertijd vereist een verhoogd gebruik van bodemenergie ruimtelijke coördinatie om thermische interferentie te voorkomen en druk op de ondergrond te verlagen. Duurzame warmte functioneert daarom minder als een op zichzelf staand thema en meer als een integraal onderdeel van ruimtelijke en infrastructurele planning in Oldenzaal.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- De Omgevingsvisie moet de verbinding tussen warmtetransitie, elektriciteitsinfrastructuur en sociale betaalbaarheid versterken. Met de toenemende afhankelijkheid van elektrificatie en toenemende risico's op netcongestie moeten ruimtelijke keuzes expliciet rekening houden met de impact en fasering van het energiesysteem, zodat duurzame warmteoplossingen technisch haalbaar en sociaal acceptabel blijven voor bewoners en bedrijven.
- De ambities op gebied van duurzame warmte vertalen naar ruimtelijke vraag en inpassing. Dit gaat hier bijvoorbeeld over de ruimtelijke inpassing van een klein lokaal warmtenet. Met welke techniek is er de minste impact op ruimte. Behoud hierbij aandacht voor innovaties.

5.10.3 Circulaire economie

In Tabel 5-27 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-27. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Circulaire economie

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	--	Er zijn voor Oldenzaal geen cijfers beschikbaar over het hergebruik van materialen. De gemeente zelf past een reeks circulaire praktijken toe in de inkoop van materiaal en het onderhoud van openbare ruimtes. Voor met name burgers en bedrijven is de opgave echter nog groot: de hoeveelheid restafval van huishoudens ligt boven de doelstellingen en provinciebreed houdt meer dan een derde van de productiebedrijven nog geen rekening met circulaire productie. De doelstelling om in 2050 een volledige circulaire economie te hebben ligt voor Oldenzaal dus nog ver buiten zicht.
Autonome ontwikkeling	-	De gemeente heeft in 2025 de CE Koers Oldenzaal 2025 aangenomen die gericht is op de transitie naar een circulaire economie. Gemeentelijke ambities sluiten aan op regionale en nationale doelstellingen, met onder meer een volledig circulaire kringloop van hulpbronnen en materialen in 2050 en het terugdringen van het gebruik van niet-hernieuwbare hulpbronnen met 50% in 2030. Deze transitie moet echter nog vrijwel volledig vormgegeven worden en de laatste jaren is in heel Nederland weinig vooruitgang geboekt op het gebied van circulariteit, dus waarschijnlijk zijn deze doelstellingen onrealistisch hoog voor de aan de ambities gekoppelde zichtjaren.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	De ambities dragen naar verwachting beperkt positief bij aan het aspect circulariteit, omdat herstructurering van bedrijventerreinen, herbestemming van leegstaand vastgoed en stimulering van circulaire

bedrijvigheid hiervoor kansen bieden. Het doelbereik is echter onzeker en naar verwachting beperkt, omdat de ambitie van een volledig circulaire stad in 2050 nog weinig concreet is uitgewerkt en het handelingsperspectief van de gemeente beperkt is. Verdere concretisering in doelen, maatregelen en uitvoeringsafspraken is daarom noodzakelijk.

Huidige situatie

De transitie van Oldenzaal naar de circulaire economie wordt gevormd door nationale ambities, de provinciale circulaire economiestrategie van Overijssel en regionale samenwerking binnen Twente. Nationaal gezien heeft Nederland de ambitie aangenomen om tegen 2050 een volledig circulaire economie te ontwikkelen, met een vermindering van het primaire grondstoffengebruik met 50% tegen 2030.¹⁷³

Provinciaal toont de Overijsselse Circulaire Economie Rapportage (OCER) aan dat de overgang in Overijssel zich nog in een vroeg stadium bevindt: meer dan een derde van de productiebedrijven houdt nog geen rekening met circulaire bedrijfsmodellen, toeleveringsketens of ontwerpprincipes. Overijssels bijdrage aan de nationale taak is om de economie van de provincie tegen 2050 circulair te maken, ondersteund door provinciale implementatieprogramma's en sectorale coalities.^{174,175}

Regionaal zijn initiatieven zoals Twente Circulair, coalities in circulaire waardeketens en sectorale pilots (zoals circulaire textiel, circulaire productie) gericht op het versnellen van circulariteit in materiaalintensieve sectoren zoals industrie, bouw, detailhandel en textiel.¹⁷⁶ In 2026 is er een Oldenzaals CE-actieplan gereed. Hierin worden de ambities rondom de transitie naar een circulaire economie beschreven.

Oldenzaal past al een reeks circulaire praktijken toe, waarvan vele vallen onder de vijf beleidslenzen die in het CE-Koersdocument zijn gedefinieerd:

- Duurzame inkoop (duurzame / MVI-inkoop), waarbij Oldenzaal het Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) heeft ondertekend. Inkoop omvat steeds meer hergebruik, modulariteit en levenscyclusbenaderingen (bijvoorbeeld kantoormeubilair, elektrificatie van het wagenpark, afvalcontracten).
- Circulair beheer van openbare ruimtes, waarbij bomen hergebruikt worden als speeltuinen, groen afval als bodemverbeteraar, levenscyclusverlenging van straatmeubilair via winterrenovatie, gebruik van relining technieken in rioleringsbeheer om volledige vervanging te voorkomen, recycling van plastic leidingen tijdens rioolvernieuwing en deelname aan Betonketen Twente voor koolstofarm, rond beton.
- Materiaaluitwisselingen met andere gemeenten, hoewel momenteel ad-hoc en nog niet gestandaardiseerd tot een regionaal circulair materiaalcentrum.¹⁷⁷

Bewoners spelen een cruciale rol in preventie, hergebruik en duurzaam gebruik. Oldenzaal identificeert verschillende circulaire praktijken op gemeenschapsniveau zoals: reparatiecafés, het delen van gereedschap en apparatuur, circulaire marktplaatsinitiatieven, lokale hergebruikwinkels en boekenkasten, composteren, verpakkingsreductiepraktijken.

Autonome ontwikkeling

Op gemeentelijk niveau heeft Oldenzaal de "CE Koers Oldenzaal 2025" aangenomen, de officiële strategische richting voor de transitie naar de circulaire economie. Het document benadrukt dat circulariteit nog in ontwikkeling is, en dat de koers van 2025 moet worden gezien als een eerste kader gebaseerd op de kennis en capaciteiten die vandaag beschikbaar zijn. De stad erkent expliciet dat circulariteit gedragsverandering, systeeminnovatie en nieuwe vormen van samenwerking tussen huishoudens, bedrijven, onderwijsinstellingen en de overheid vereist. Het circulaire economiebeleid van Oldenzaal wordt geleid door drie doelen:

- Oldenzaal heeft tegen 2050 een volledig circulaire kringloop van hulpbronnen en materialen.
- Tegen 2030 is het gebruik van niet-hernieuwbare hulpbronnen met 50% verminderd.

¹⁷³ Rijksoverheid – Verzamelbrief Circulaire Economie, 2025

¹⁷⁴ Nota Regionale Economie 2024-2027

¹⁷⁵ Circulaire Economie - Provincie Overijssel

¹⁷⁶ Twente Circulair

¹⁷⁷ Koersdocument circulaire economie

- Vanaf 2035 wordt minstens 50% van de gemeentelijke bezittingen (materialen in openbare ruimtes en gebouwen) periodiek gewaardeerd op hun materiaalwaarde met behulp van een materialenpaspoort.

Als afgeleide van de drie doelen kent Oldenzaal de volgende algemene trends:

- Van recycling naar preventie: een verschuiving van afvalbeheer naar het verminderen van materiaalverbruik. Als aanvulling scherpt de gemeente haar recyclingdoelstellingen ook aan. De CE-Koers beschrijft het doel om in 2030 een recyclingpercentage van 60% voor huishoudelijk afval te bereiken, te stijgen tot 65% in 2035, en 50 kg restafval per persoon in 2030, in lijn met Afvalloos Twente.
- Toenemend belang van materiaalkwaliteit: hogere zuiverheidseisen voor recyclingstromen.
- De groeiende rol van gemeentelijke inkoop als motor voor circulaire markten.
- Noodzaak van transparantie: materiaalpaspoorten, levenscyclusgegevens en rapportageverplichtingen.
- Regionalisatie van cirkelketens: lokale schaal onvoldoende voor sluitcycli; Twente-samenwerking is essentieel.
- Opkomst van door burgers geleide circulaire initiatieven rond reparatie, delen en hergebruik.
- Integratie in ruimtelijke ontwikkeling: circulariteit die steeds meer is ingebed in ruimtelijke ordening en ontwikkelingsvoorwaarden.

Deze ambities sluiten aan bij regionale doelstellingen in Twente en nationale doelstellingen zoals vastgelegd in het Grondstoffenakkoord en het Nationaal Programma Circulaire Economie. Oldenzaal werkt samen met de gemeenten van Twente aan het Regionaal Actieplan CE, dat gezamenlijke strategieën biedt voor het sluiten van materiaalketens en het ontwikkelen van cirkelketens. Dit omvat het bevorderen van samenwerking in circulaire ketens in belangrijke sectoren zoals textiel, bouw en kunststoffen. Het Betonketen Twente-initiatief zal ook worden uitgebreid en circulaire betontoepassingen bevorderen. Daarnaast is er een beweging richting het opzetten van regionale materiaalhubs en gedeelde opslagfaciliteiten ter ondersteuning van circulaire praktijken in het gebied. Het gemeentelijke CE-actieplan (Oldenzaals Actieplan) zal worden ontwikkeld na aanneming van het regionale plan.

Toekomstige ontwikkelingen zullen naar verwachting strengere EU-productwetgeving omvatten. EU-regelgeving zal steeds meer vereisen dat bedrijven rapporteren over circulariteit en duurzaamheid, wat meer structurele actie stimuleert. Dit omvat eco-ontwerpvereisten gericht op het verbeteren van de repareerbaarheid, verplichte terugneemregelingen en het gebruik van gerecyclede inhoud, allemaal in lijn met het EU Green Deal- en Circulaire Economie-actieplan. Er zullen ook toenemende verantwoordelijkheidsverplichtingen voor producenten zijn voor sectoren zoals textiel, kunststof en bouw. Op nationaal niveau zal het Nederlands Circulair Materiaalplan (CMP) het huidige LAP uitbreiden en vervangen, waarmee de controle over materiaalketens in het hele land wordt versterkt.

Gezamenlijk wordt verwacht dat deze veranderingen indirect de circulariteit tussen bedrijven in Oldenzaal zullen stimuleren en de lokale infrastructuurbehoeften zullen beïnvloeden.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Stel circulaire economie vast als een leidend ruimtelijk principe. Bied in de Omgevingsvisie een basis voor het vastleggen van circulariteitsvereisten als materiaalgebruik, hergebruikstrategieën, ontwerp voor een lange levensduur, afneembaarheid en levenscyclusimpact in het omgevingsplan.
- Versterk circulaire inkoop in de hele gemeente. Formaliseer doelstellingen in het inkoopbeleid, zorg voor levenscyclus gebaseerde criteria, stimuleer modulaire en herbruikbare opties en verbind inkoop direct met circulaire strategische doelen.
- Onderzoek of een regionaal gecoördineerde circulaire materiaalhub ontwikkeld moet worden. Steun regionale standaardisatie voor materiaaluitwisselingen (straatmeubilair, bestrating, leidingen, apparatuur), ter vervanging van de huidige ad hoc-praktijk.
- Bevorder circulair ondernemerschap en innovatie door het opstellen van richtlijnen voor circulaire sloop, productreparatie, renovatie en samenwerking met ketens.
- Coördineer met Twente-partners op systeemsschaal maatregelen. Lokale beleidsmaatregelen afstemmen op het Regionaal Actieplan CE, gezamenlijke ketenontwikkeling, circulaire beton- en materiaalhubs.

5.11 Mobiliteit

5.11.1 Bereikbaarheid

In Tabel 5-28 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-28. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Bereikbaarheid

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	Wat betreft verkeersdoorstroming zijn er meerdere knelpunten in de gemeente. Het gaat om de N342, de Thorbeckestraat, afrit 32 op de A1, en de verbindende onderliggende wegen richting de westelijke bedrijventerreinen. Specifiek worden de Hinmanweg, Hazewinkelweg en Elsmorsweg genoemd.
Autonome ontwikkeling	-	De bevolking van Oldenzaal blijft autonoom stabiel in omvang. Echter, er vindt wel in toenemende mate bevolkingsverdunding plaats, waardoor het aantal huishoudens de komende 25 jaar met circa 2.000 stijgt. Indien dit leidt tot een toename van het autobezit, zullen de huidige doorstromingsproblemen verergeren. De geprognosticeerde toename van verkeer op de regionale en Rijkswegen kunnen ook leiden tot een verslechtering van de doorstroming. Er zijn geen omvangrijke maatregelen voorzien die de inrichting van het wegennet zullen veranderen.
Plansituatie Omgevingsvisie	-	Het doelbereik voor het thema bereikbaarheid is op hoofdlijnen onzeker tot beperkt. De omgevingsvisie bevat weliswaar ambitieuze doelen voor een beter bereikbaar en duurzamer mobiliteitssysteem, maar de concrete maatregelen, fasering en uitvoeringsrandvoorwaarden ontbreken nog grotendeels. Daardoor is op dit moment onvoldoende duidelijk of de beoogde verbeteringen in doorstroming, openbaar vervoer en duurzame mobiliteit daadwerkelijk haalbaar zijn.

Huidige situatie

Oldenzaal is een kleine stad in de regio Twente met een sterke verkeersinfrastructuur en een nadruk op regionale richting, vooral voor openbaar vervoer, flexibele mobiliteitsdiensten (MaaS) en cross-gemeentelijke reispatronen. Oldenzaal neemt deel aan de regionale "MaaS Twente"-pilot, een van de zeven nationale MaaS-piloten, met een focus op maatwerkvervoer en het bieden van alternatieven voor autogebruik voor forenzen en bezoekers. De bereikbaarheid in Oldenzaal wordt bepaald door de compacte stedelijke vorm, de strategische regionale ligging langs de A1/A35-corridor en een duidelijk gedefinieerd intern mobiliteitsnetwerk bestaande uit gebiedsontsluitingswegen (GOW), erftoegangswegen (ETW), een groeiend fietsnetwerk, openbaar vervoer en een gereguleerd parkeersysteem. Oldenzaal presteert redelijk goed op de kerngebieden van mobiliteit: verkeersveiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Continue optimalisatie is echter vereist om deze kwaliteiten te behouden en te verbeteren met betrekking tot mobiliteit, stedelijke dichtheid en demografische veranderingen, met nadruk op duurzaamheid¹⁷⁸.

De gemeente positioneert zich als een gastvrije stad, waarbij mobiliteitsbehoeften worden afgewogen met ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Dit is vooral belangrijk in de historische binnenstad, waar erfgoed- en mobiliteitsdruk samenkomt.

Wegennet en autobereikbaarheid

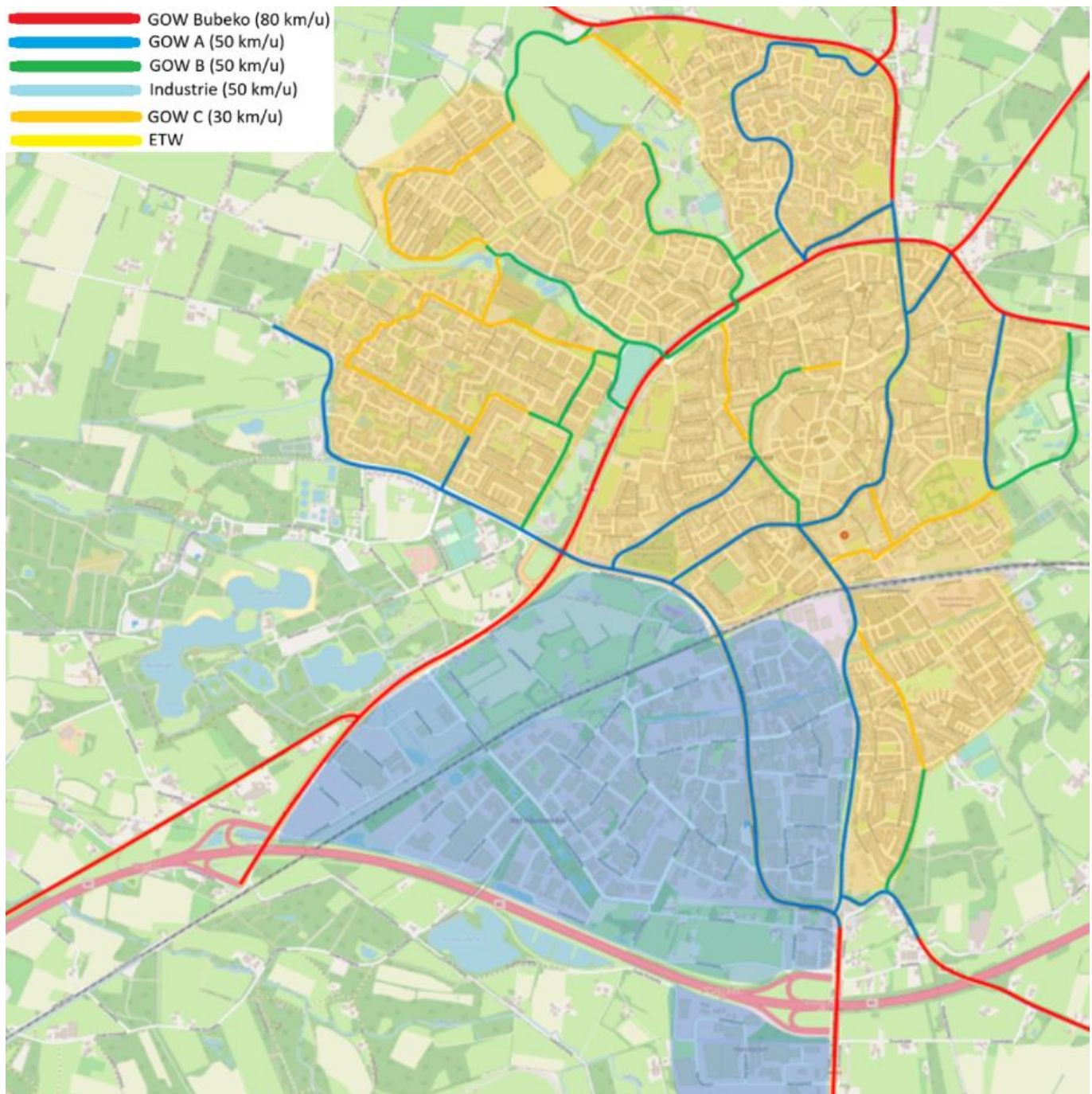
Oldenzaal past een geactualiseerde wegcategorisatie toe in het Mobiliteitsbeleidsplan (MBP) 2021–2025, waarbij het volgende wordt onderscheiden:

- Gebiedsontsluitingsweg (GOW) buiten de bebouwde kom (Bubeko), zoals rood aangegeven in Figuur 5-57 zijn provinciale wegen met 80 km/u. Deze wegen bestaande uit verschillende belangrijke verbindingen worden beheerd door de provincie Overijssel. De N342 (Oldenzaal–Denekamp) vormt de belangrijkste noord-zuidverbinding en

¹⁷⁸ [Gemeente Oldenzaal \(juni 2021\). Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit](#)

dient als de belangrijkste provinciale verbinding voor Noordoost-Twente. De N733 (Oldenzaal–Losser) vormt een oostelijke verbinding tussen Oldenzaal en de grensregio, terwijl de N738 (Oldenzaal–Weerselo) een extra corridor naar het westelijke landelijke achterland biedt.

- GOW type A, zoals aangegeven in blauw in Figuur 5-57 is de belangrijkste stedelijke verdelingswegen met 50 km/u, met als doel snel en veilig gemotoriseerd verkeer en, waar mogelijk, fysiek gescheiden fietspaden; nieuwe privéopritten zijn over het algemeen niet toegestaan.
- GOW type B, groen weergegeven in Figuur 5-57, zijn stedelijke verdelers van 50 km/u met meer aandacht voor de omliggende woonomgeving en enige ruimte voor opritten.
- GOW type B2 zijn een beoogde overgangscategorie waarbij de gemeente de snelheid wil verlagen van 50 km/u naar 30 km/u op bepaalde verdelers vanwege veiligheid, kwetsbare weggebruikers en verdichting.
- GOW type C, zoals aangeduid in geel in Figuur 5-57, zijn 30 km/u verdelers niet in prioriteit, met gemengd verkeer en mogelijk parkeren op straat.
- Industrierwegen, gebieden die lichtblauw zijn gemarkeerd in Figuur 5-57 zijn wegen op industrieterreinen, gemengd verkeer met prioriteit op basis van de "rechterhandregel".
- Erftoegangswegen (ETW), in het lichtgeel in Figuur 5-57 30 km/u wegen met een verblijfsfunctie.



Figuur 5-57 Oldenzaal wegcategorisatieplan (Bron: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR658284#hoofdstuk_10)

Binnen deze structuur wordt de regionale toegankelijkheid van Oldenzaal vooral bepaald door de aansluiting op het nationale snelwegennetwerk. De A1 (Amsterdam–Hengelo–Duitse grens) grenst aan de zuidelijke rand van de gemeente en biedt toegang via Afrit 32 Oldenzaal, die direct aansluit op de N342-corridor. De A35 (Wierden–Enschede) ligt net ten zuidwesten van de gemeentegrens en sluit aan op de A1 bij Knooppunt Azelo, waardoor verdere reizen richting Almelo en Enschede mogelijk is.

Binnen het wegennet van Oldenzaal ondervinden verschillende locaties structurele verkeersdruk en operationele problemen. De gemeente identificeert de N342 en de Thorbeckestraat als corridors met hoge intensiteiten en terugkerende doorstromingsproblemen. De N342 functioneert als de belangrijkste noord-zuid gebiedsontsluitingsweg en sluit via A1 Afrit 32 (Oldenzaal) direct aan op het nationale snelwegennetwerk, waar spitsvolumes en het vormen van files bijdragen aan lokale congestie.

De A1 vormt de zuidelijke grens van de gemeente en vormt de belangrijkste regionale verbinding. De A35, gelegen net ten zuidwesten van Oldenzaal, ondersteunt de oost-west regionale doorstroming richting Enschede en Almelo,

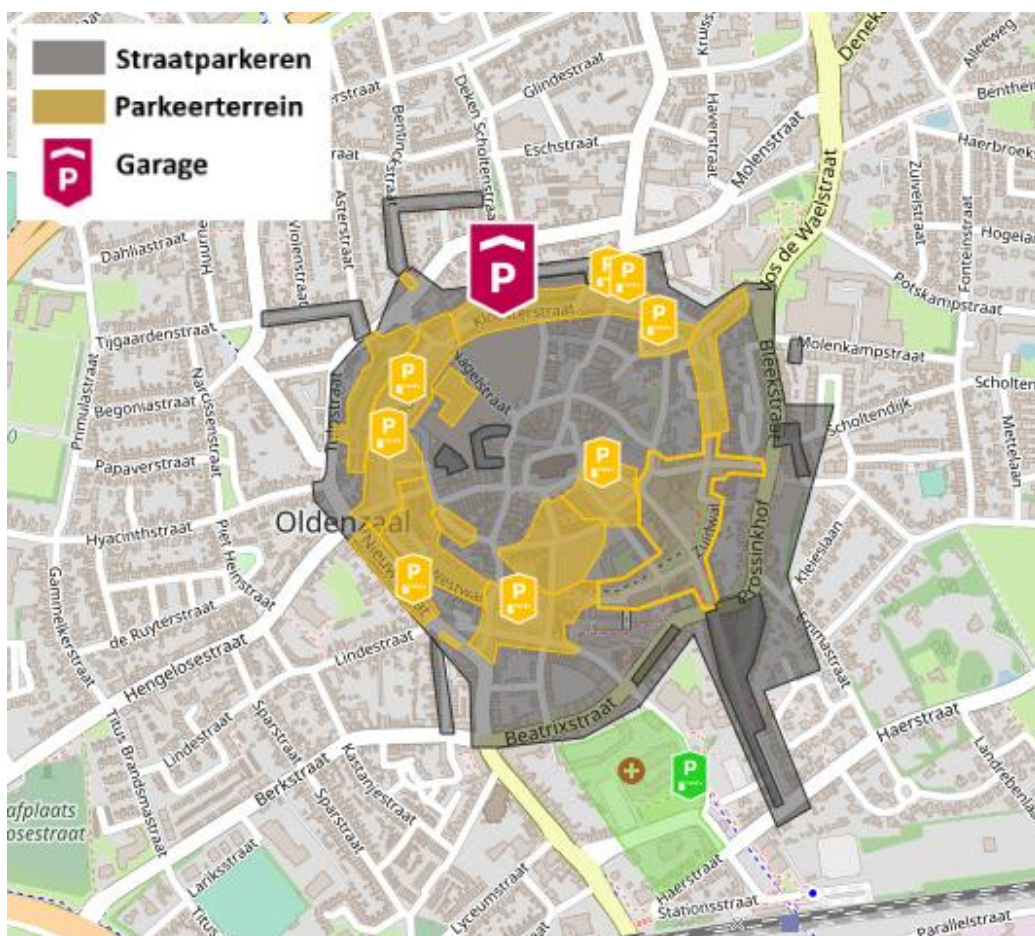
hoewel zonder directe toegang binnen de gemeente. Naast de N342 bevat Oldenzaal de provinciale wegen N733 (Oldenzaal–Losser) en N738 (Oldenzaal–Weerselo), die samen dienen als de belangrijkste Bubeko corridors voor het leiden van doorgaand verkeer naar hogere netwerken in plaats van door woonwijken.

Voorbij deze drukpunten merkt de gemeente op dat de verbinding binnen de stad richting het westelijke industriegebied structurele verbetering vereist. Het versterken van de route Hinmanweg – Hazewinkelweg – Elsmorsweg voor alle verkeersstromen is een beleidsmaatregel om een betrouwbaardere verbinding met bedrijventerrein Hanzepoort West te waarborgen, de lokale doorstroming door woonwijken te verminderen en de functionele toegankelijkheid van het bedrijventerrein te verbeteren.

Parkeren als een belangrijk onderdeel van toegankelijkheid

Parkeren heeft een grote invloed op de toegankelijkheid voor bewoners, werknemers en bezoekers. De binnenstad biedt meer dan voldoende parkeergelegenheid, ongeveer 1.250 plaatsen met een gemiddelde parkeerduur van ongeveer 1 uur. Hierbij parkeert 80% van de gebruikers korter dan twee uur. De parkeerplaats De Driehoek (430 plaatsen) is op een typische werk- of winkeldag slechts ongeveer 30% vol¹⁷⁹.

Oldenzaal heeft momenteel twee zones met betaalde parkeergelegenheid in het centrum als onderdeel van het gereguleerde parkeersysteem: de betaalde parkeerzone Binnenstad en de Schil en Woonwijken zone (betaalde parkeerzone rondom het centrum). Deze zones hanteren verschillende tarieven en zijn bedoeld om de verdeling van parkeervraag tussen centrale straten en marginale gebieden te beheersen. De zones zijn te zien in Figuur 5-58. Het tweezonesysteem wordt als verwarrend gezien voor parkeeraars, vooral bezoekers, bewoners en werknemers die gebruikmaken van de binnenstedelijke faciliteiten.



Figuur 5-58 Parkeergelegenheid in Oldenzaal (Bron: <https://www.prettigparkeren.nl/kaart#!Oldenzaal/Zaterdag/13:30>)

Woonwijken zijn over het algemeen goed bereikbaar. Parkeerproblemen komen vooral voor nabij supermarkten, buurtcentra en sportfaciliteiten, waar de parkeerdruk tijdens piekuren boven de 90% kan uitkomen. Dit veroorzaakt

¹⁷⁹ Kadernota Parkeren 2020 - 2025

zowel toegankelijkheid als woonproblemen. Waar de parkeerdruk structureel boven de 90% stijgt binnen 100 meter, kan de gemeente zone vergunninghouders of blauwe zones invoeren om de lokale woonkwaliteit te beschermen. Daarnaast vereist de Nota Parkeernormen¹⁸⁰ dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte bedienen om de "afwenteling van parkeerdruk op de omgeving" te voorkomen. Hierbij worden CROW-normen en functionele loopafstanden toegepast om de toegankelijkheid binnen bebouwde gebieden te waarborgen. Het gebruik van parkeerbalansen, de nadruk op parkeren op privéterrein en de toepassing van gedifferentieerde normen voor het centrum, zoals weergegeven in Tabel 5-29 (schil), en woonzones helpen ervoor te zorgen dat het parkeeraanbod evenredig wordt verdeeld aan de lokale behoeften. Hierdoor wordt de toekomstige druk op openbare ruimte beperkt en wordt de toegankelijkheid in de wijken van Oldenzaal beschermd.

Tabel 5-29. Indicatieve parkeernormen toegepast in Oldenzaal (CROW-gebaseerd raamwerk)¹⁸¹

Zone / functie	Typisch op CROW gebaseerd normbereik (Oldenzaal beleidskader)	Beschrijving
Centrum	0,6 – 1,0 parkeerplaatsen per eenheid	Lagere normen vanwege de hoge nabijheid van voorzieningen en OV; nadruk op lopen/fietsen en gedeelde mobiliteit.
Schil (overgangsgordel)	0,9 – 1,3 parkeerplaatsen per eenheid	Matige normen met een balans tussen toegankelijkheid en beperkte druk op de openbare ruimte.
Woonwijken (residential areas)	1,2 – 1,8 parkeerplaatsen per eenheid	Hogere normen die het eigendomsgedrag weerspiegelen; Parkeren bij voorkeur op privéterrein.
Speciale functies (bijv. supermarkten, sportfaciliteiten)	Functiespecifieke CROW-tabellen	Bevat profielen van de spitsuren en bezoekerscomponenten en ondersteunt het voorkomen van overmatige parkeerdruk bij attracties.
Bezoekersparkering (residentieel)	0,2 – 0,3 parkeerplaatsen per eenheid	Meestal uitgevoerd in openbare ruimte, maar moet worden opgenomen in de parkeerbalansen.
Niet-residentieel gebruik	CROW-bereik per functie	Kantoren, onderwijs, recreatie en detailhandel maken gebruik van CROW-kengetallen met zone-gebonden loopafstand (50–500 m).

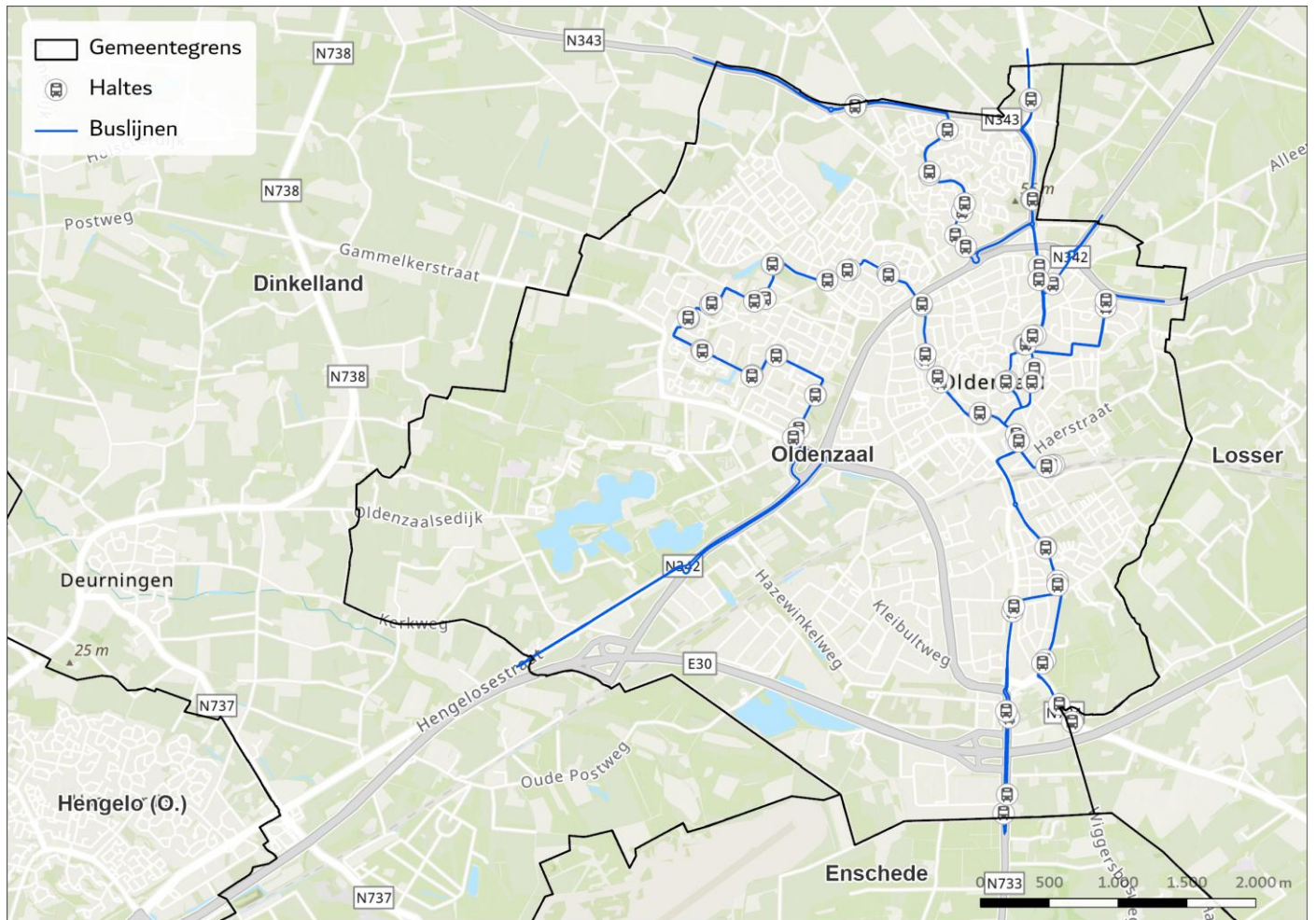
Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in Oldenzaal biedt redelijke regionale connectiviteit, maar de dekking en kwaliteit verschillen sterk per locatie. Verschillende buslijnen (Figuur 5-59), zoals 60, 62, 64, 66 en 592, bieden diensten van 2× uur naar nabijgelegen centra zoals Enschede, Denekamp en Almelo. Lijnen 60 en 62 vertonen een hoge piekvraag en vereisen extra spitsdiensten.

Station Oldenzaal fungeert als het belangrijkste multimodale knooppunt en verbindt regionale spoorwegen met wandel, fiets- en busdiensten. Desalniettemin verschilt de bereikbaarheid per buurt, waarbij sommige gebieden beperkte nabijheid van haltes hebben. Een groot gat is bijvoorbeeld het ontbreken van busdiensten naar bedrijventerreinen, waardoor deze werkplekken moeilijk te bereiken zijn voor bewoners zonder auto. Regionaal versterkt het MaaS Twente ('Goan') platform multimodaal reizen door geïntegreerde planning, boeking en betaling mogelijk te maken, wat de aantrekkelijkheid van OV mogelijk kan vergroten.

¹⁸⁰ Nota parkeernormen gemeente Oldenzaal

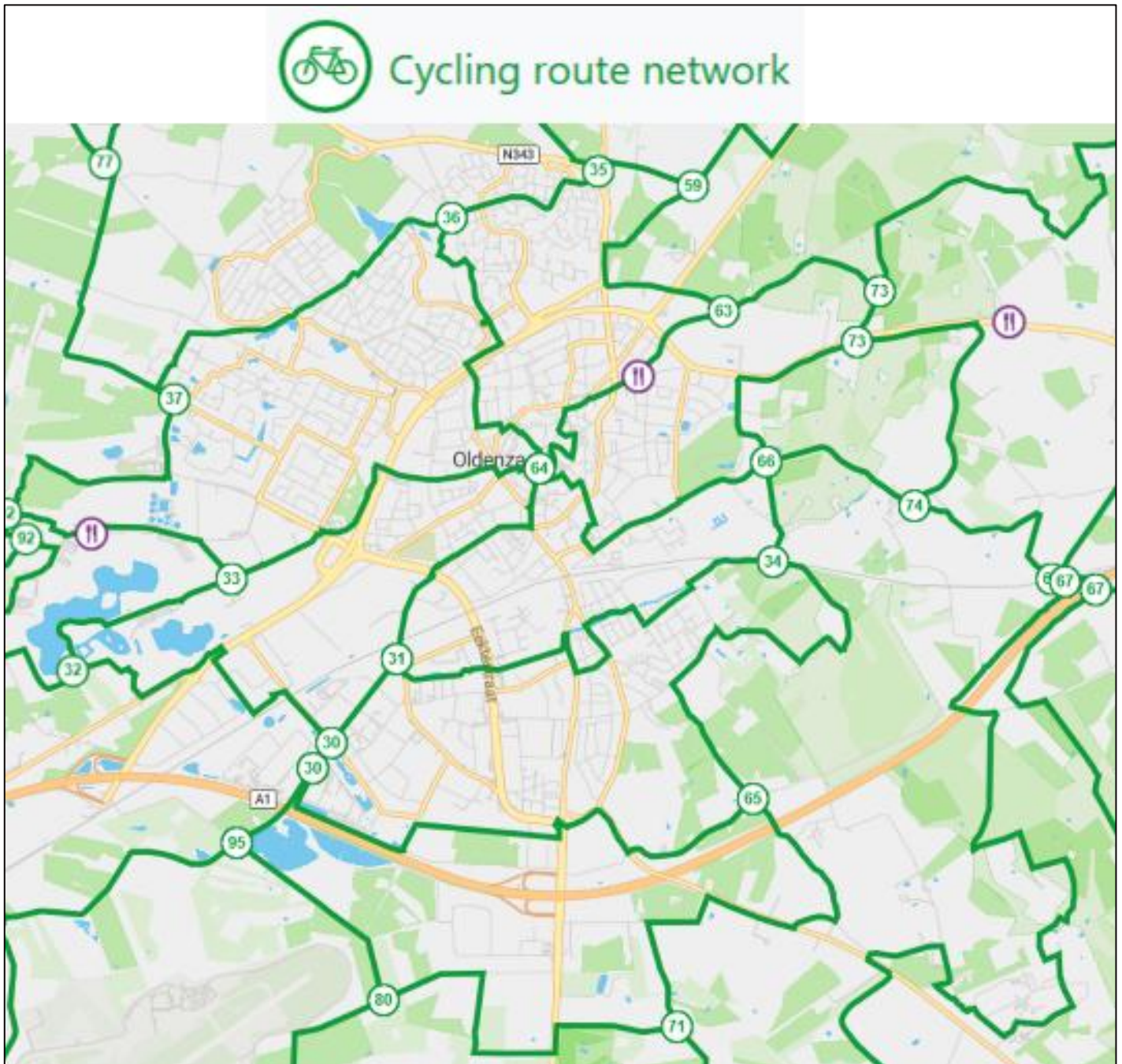
¹⁸¹ [Gemeente Oldenzaal \(2020\). Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent parkeren](#)



Figuur 5-59 Buslijnen and haltes in Oldenzaal

Fiets- en wandelroutes

De fietsomstandigheden in Oldenzaal zijn relatief goed dankzij de compacte structuur, korte interne afstanden en een bewust ontworpen fietsennetwerk bestaande uit regionale hoofdroutes, binnenstedelijke hoofdfietsroutes en buurtverbindingen. Dit is weergegeven in Figuur 5-60. Alle hoofdfietsroutes volgen de kwaliteitsprincipes van samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort, vergelijkbaar met nationale normen.



Figuur 5-60 Regionaal netwerk van recreatieve en utilitaire fietsroutes in het gebied Oldenzaal
(Bron: <https://www.fietsroutenetwerk.nl/routeplanner>)

De resultaten van de Fietsgemeente 2022-beoordeling bevestigen dit totaalbeeld, zoals wordt benadrukt in Tabel 5-30. De gemeente behaalt een totaalscore van 3,9 (op een schaal van 1 tot 5), wat iets boven het Nederlandse landelijke gemiddelde ligt, aangezien de meeste gemeenten tussen de 3,5 en 3,8 scoren¹⁸². Een opvallende score is die voor het aspect 50 km/u wegen. Deze bedraagt slechts 1,7. Dit geeft aan dat veel fietsers het gemengde auto- en fietsverkeer op de 50 km/u wegen in de gemeente als zeer onprettig ervaren.

Tabel 5-30; Gemeente Oldenzaal fietsscore (Bron: <https://www.fietsersbond.nl/fietsgemeente-2022/fietsgemeente-2022-hoe-scoort-jouw-gemeente/>)

¹⁸² [Fietsersbond \(2022\). Fietsgemeente 2022: de top 100](https://www.fietsersbond.nl/fietsgemeente-2022/fietsgemeente-2022-hoe-scoort-jouw-gemeente/)

Aspect	Score
8-80	3,9
Beleving	3,8
Onderhoud	3,8
Netwerk	4,2
Infrastructuur	3,8
Omrijdfactor	3,4
Rotondes	5,0
50 km/u	1,7
Stedelijke dichtheid	5,0
Totaalscore	3,9

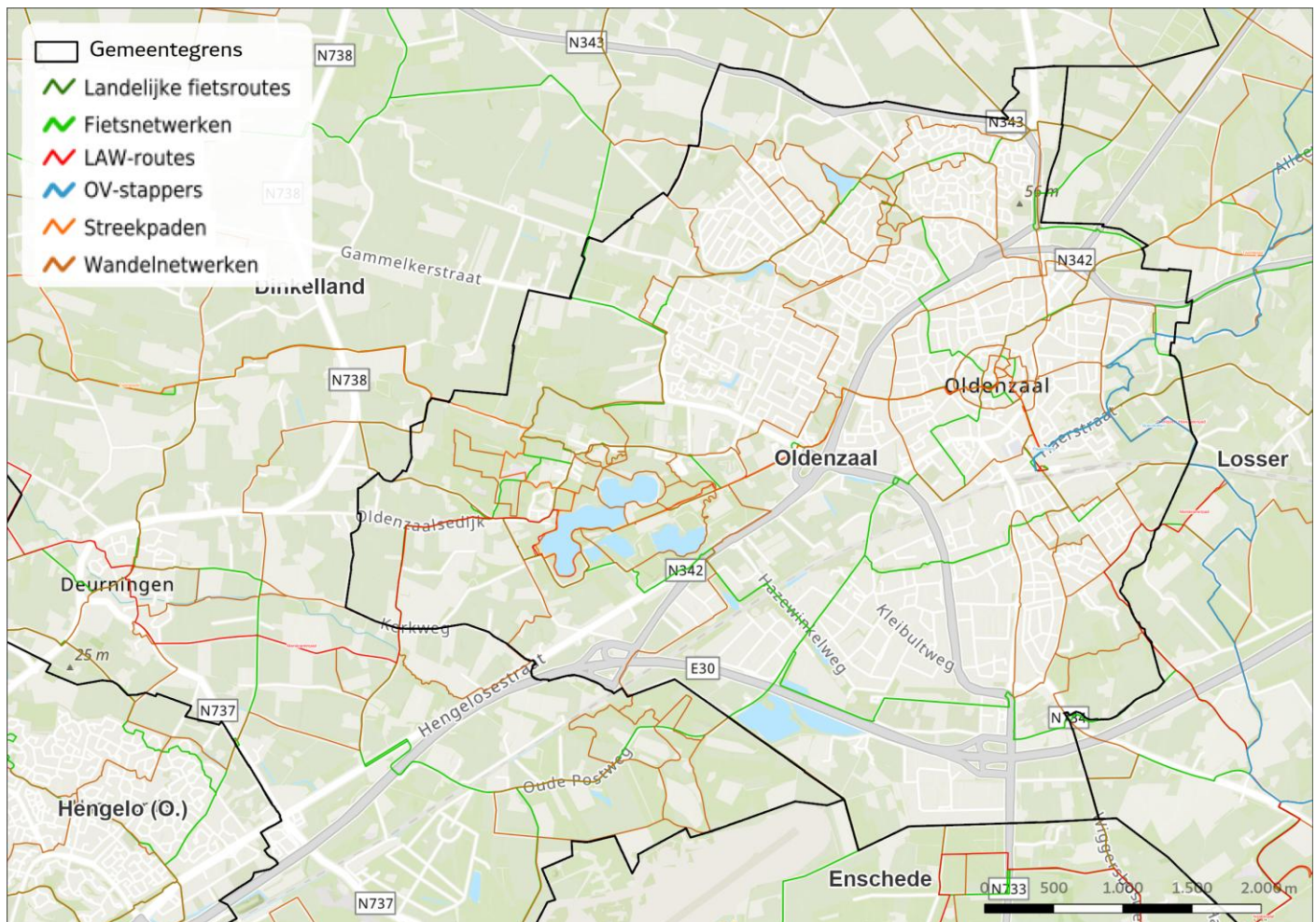
Ondanks de positieve totaalscore krijgt Oldenzaal te maken met verschillende kritieke drukpunten. Het aantal fietsongelukken is met ongeveer 60% gestegen, vooral met betrekking tot e-bikes, wat aanzienlijke zorgen oproept over de veiligheid van kwetsbare weggebruikers. Daarnaast is de fietsenparkeercapaciteit in het stadscentrum onvoldoende: de bewaakte faciliteit biedt slechts ongeveer 60 plaatsen, wat niet meer toereikend is door het toenemende gebruik van fietsen en e-fietsen.

Wandelen in Oldenzaal profiteert van de compacte stedelijke structuur van de stad, korte reisafstanden en overwegend rustige woonstraten, zoals te zien is in Figuur 5-61. De meeste lokale wijken zijn gebouwd op een fijnmazig straatnetwerk, waardoor bewoners dagelijks faciliteiten zoals scholen, lokale winkels, parken en bushaltes op relatief korte loopafstand kunnen bereiken. Dit sluit aan bij de gemeente brede ambities om actief vervoer te versterken als gezonde en duurzame standaard¹⁸³.

De kwaliteit, het comfort en de consistentie van wandelroutes verschillen echter. In veel woonwijken bieden 30 km/u (ETW) wegen een redelijk veilige omgeving voor voetgangers, maar wandelroutes langs of over gebiedsontsluitingswegen (GOW) kunnen minder aantrekkelijk zijn vanwege de drukte, de aanwezigheid van fiets- en autoconflicten en beperkte prioriteit voor voetgangers. Het stadscentrum biedt een concentratie van wandelactiviteiten vanwege de gemengde functies, maar het comfort van voetgangers wordt lokaal belemmerd door conflicten met fietsenparken, smalle trottoirs in historische straten en de aanwezigheid van auto's die op zoek zijn naar een parkeerplaats op de oppervlakte. Bewegwijzering voor voetgangers is aanwezig, maar niet optimaal. Hoewel het fietsennetwerk duidelijke bewegwijzering heeft, is voetgangersbewegwijzering minder opvallend. Dit vermindert de duidelijkheid voor bezoekers.

Over het algemeen kunnen wandelroutes in Oldenzaal worden gekarakteriseerd als functioneel, maar ongelijk in de kwaliteit. De grootste knelpunten liggen bij drukke wegen, in de historische binnenstad en op plekken waar voetgangersbehoeften concurreren met autotoegang of fietsenstallingen.

¹⁸³ GGD Ghor bijlage kernwaarden mobiliteit



Figuur 5-61 Regionale wandelroutes en fietsknooppuntennetwerken. (Bron: Atlas Leefomgeving)

Autonome ontwikkeling

In de autonome toekomst ontwikkelt de toegankelijkheid van Oldenzaal zich geleidelijk onder invloed van demografische stabilisatie, regionale mobiliteitspatronen en technologische trends, zonder grote nieuwe investeringen in infrastructuur. Het autogebruik blijft stabiel tot licht toenemend, wat de druk op lokale verdelingswegen en buurtstraten verhoogt. Regionale verbeteringen langs de A1/A35-corridor helpen om de algehele doorstroming te behouden. Parkeren blijft voldoende op stadsniveau, maar heeft verschillende knelpunten in oudere buurten, rond supermarkten en in gebieden met verdichting. Hierdoor neemt afhankelijkheid van parkeervergunningssystemen en zonering toe. Het openbaar vervoer ontwikkelt zich met een licht stijgende lijn. Er zijn stabiele busfrequenties op de hoofdcorridors, maar op bedrijventerreinen zijn de verbindingen slecht. Verbeteringen komen voornamelijk voort uit het regionale MaaS Twente ('Goan') platform, dat multimodaal reizen versterkt.

Dit gebeurt in combinatie met het toenemende gebruik van ebikes. Fietsen blijft groeien dankzij de compacte stadsstructuur en de verdere ontwikkeling van de F35fietsssnelweg. Wandelen profiteert van geleidelijke verbeteringen van openbare ruimtes en veiligheidsmaatregelen voor schoolzones. Echter, de ongelijke kwaliteit van de wandelroutes en de toenemende risico's op ongevallen met een ebike blijven uitdagingen. Over het algemeen houden autonome ontwikkelingen de toegankelijkheid in Oldenzaal overwegend goed, maar steeds meer afhankelijk van ruimte-efficiënte mobiliteit, veiligheidsverbeteringen en coördinatie met regionale mobiliteitssystemen in plaats van fysieke uitbreiding.

Verschillende bredere maatschappelijke, ruimtelijke en technologische trends beïnvloeden de langetermijnontwikkeling van toegankelijkheid in Oldenzaal, ongeacht specifieke beleidsmaatregelen. Ten eerste zorgen het compacte nederzettingsspatroon van Oldenzaal en de nabijheid van dagelijkse voorzieningen voor een voortdurende verschuiving naar kortereafstandsmobiliteit, waarbij wandelen en fietsen structureel aantrekkelijk blijven.

Tegelijkertijd wordt het bredere mobiliteitsgedrag bepaald door regionalisering: veel werk-, onderwijs- en recreatiebestemmingen liggen buiten Oldenzaal, wat een structurele afhankelijkheid van regionale weg- en OV-netwerken versterkt.

Digitalisering zorgt voor een gestage toename van on-demand en app-gebaseerde mobiliteit, inclusief route-informatie, realtime reisplanning en parkeerbeheer. Dit beïnvloedt hoe bewoners zich door de stad bewegen. Ondertussen wordt de voortdurende elektrificatie van mobiliteit, zowel privévoertuigen als logistiek, steeds relevanter voor ruimtelijke planning vanwege de behoefte aan laadinfrastructuur in openbare ruimte. Ook versterken nationale en provinciale duurzaamheidsagenda's de focus op schonere en stillere vervoersmogelijkheden, waardoor gemeenten worden aangemoedigd de ruimtelijke dominantie van de auto in stedelijke gebieden te verminderen. Demografische trends, waaronder een vergrijzende bevolking, vergroten het belang van toegankelijke wandelroutes en betrouwbaar openbaar vervoer verder. Samen signaleren deze trends een geleidelijke maar fundamentele overgang naar een mobiliteitssysteem dat minder afhankelijk is van uitbreiding van fysieke infrastructuur en meer van digitale diensten, multimodale integratie, ruimtelijke efficiëntie en inclusief ontwerp.

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We bevelen het volgende aan voor de Omgevingsvisie:

- Onderzoek op welke manieren de druk op het doorgaande wegennet verminderd kan worden. Met name gaat het daarbij om de N342, de Thorbeckestraat en afrit 32 op de A1. Maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van ingrepen gericht op de modal shift van auto naar fiets en openbaar vervoer en het gericht versterken van het bestaande wegennetwerk.
- Onderzoek of een buslijn aangelegd kan worden richting de bedrijventerreinen in het zuidwesten van de gemeente. In de huidige situatie zijn deze namelijk slecht ontsloten met het openbaar vervoer. Een aantrekkelijk alternatief voor de auto verlicht de druk op het gemeentelijke wegennet in de spits.
- Vergroot de capaciteit van de belangrijkste wegen naar de bedrijventerreinen. Zo heeft de gemeente al het plan geformuleerd om de gecombineerde route Hinmanweg – Hazewinkelweg – Elsmorsweg te versterken en deze te transformeren tot een samenhangende ontsluitingsas die zowel zwaar als licht gemotoriseerd verkeer naar het bedrijventerrein kan ontvangen. Het verbeteren van deze oost-westverbinding zal de circulatie door aangrenzende woonwijken verminderen, de logistieke efficiëntie voor bedrijven binnen Hanzepoort West verbeteren en een meer evenwichtige verdeling van het verkeer over het bredere gemeentelijke netwerk ondersteunen.
- Prioriteer de fiets als standaard vervoersmiddel voor afstanden tot 15 kilometer. Dit vereist het voltooiën en upgraden van de hoofdfietsroutes in de binnenstad volgens de vijf essentiële kwaliteitscriteria van samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort. Ook moet ervoor gezorgd worden dat deze routes naadloos aansluiten op het regionale netwerk, met name de F35 fietssnelweg en andere strategische corridors.
- Gebruik parkeerbeleid als strategisch hulpmiddel om ruimtelijke ontwikkelingen minder afhankelijk te maken van bereikbaarheid per auto, overloopparkeren in woonwijken te voorkomen en het gedeelde of dubbele gebruik van parkeerplaatsen te stimuleren. In gemengde woon-commerciële gebieden waar de parkeerdruk structureel boven de 90 procent ligt, zal de invoering van blauwe zones in combinatie met bewonersvergunningen helpen om de lokale toegankelijkheid te behouden.
- Bereid het aanbod aan laad- en parkeervoorzieningen voor op de blijvende groei in elektrische mobiliteit en gebruik van e-bikes. Dit vereist het ontwikkelen en regelmatig bijwerken van een laadvisie voor zowel publieke als private laadfaciliteiten, inclusief snellaadlocaties, in lijn met de Nationale Agenda Laadinfrastructuur (NAL) en het regionale raamwerk.

5.11.2 Modal shift en duurzame mobiliteit

In Tabel 5-31 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-31. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Duurzame mobiliteit

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	Cijfers over de verdeling van vervoersbewegingen over vervoerswijzen (de modal split) zijn niet beschikbaar voor Oldenzaal. Vanwege het grote aantal forenzenbewegingen richting omliggende gemeenten over de weg, is het aandeel autobewegingen in Oldenzaal relatief hoog. Ook voor binnenstedelijke vervoersbewegingen wordt vaak de auto gepakt. Fietsvoorzieningen in Oldenzaal en de omliggende regio zijn grotendeels goed op orde. Er rijden vijf buslijnen in de gemeente die met name de woonwijken en het centrum bedienen. De bedrijventerreinen in het zuidwesten van de gemeente zijn niet aangesloten op het busnetwerk.

		De gemeente is voorzien van een treinstation waar een sprinter richting Hengelo en Zutphen in het westen en Duitsland in het oosten.
Autonome ontwikkeling	0	In Twente laten mobiliteitsprogramma's van werkgevers meetbare verschuivingen zien in de modal split. We verwachten echter dat het gedrag van de gemiddelde verkeersdeelnemer in Oldenzaal in de komende decennia nauwelijks zal veranderen en dat de modal split vergelijkbaar zal blijven met de huidige situatie. Er zijn geen plannen om het aantal buslijnen of de routing van bestaande buslijnen te veranderen, of de bereikbaarheid per trein te verbeteren.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De Omgevingsvisie zet inhoudelijk in op een logische en toekomstbestendige koers, door het stimuleren van lopen, fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit en elektrificatie. De praktische uitwerking en uitvoerbaarheid staan echter onder druk door onder meer ruimtetekort in de binnenstad, afhankelijkheid van externe partijen voor het openbaar vervoer en beperkingen in de netcapaciteit. Hierdoor is de beleidsrichting passend, maar is nog onvoldoende onderbouwd in hoeverre de beoogde verschuiving naar duurzame vervoerswijzen en emissievrije mobiliteit binnen de gestelde termijn daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Huidige situatie

Oldenzaal, de middelgrote gemeente binnen het stedelijke netwerk van Twente, is sterk afhankelijk van regionale mobiliteitsstromen voor werk, onderwijs en diensten. De mobiliteitsstructuur van de gemeente wordt gekenmerkt door een sterke autoafhankelijkheid, matig tot hoog fietsgebruik en beperkte maar strategische verbindingen met het openbaar vervoer. Daarnaast vragen veel trottoirs om verbetering in kwaliteit, wat wandelen mogelijk kan stimuleren. Lokale en regionale mobiliteitsbeleidsmaatregelen zijn steeds meer gericht op het verschuiven van privéauto's naar duurzamere vervoerswijzen (*modal shift*). De regionale context, gelegen langs de N342, N733 en dicht bij de A1, heeft historisch gezien geleid tot een hoog autogebruik voor dagelijks woon-werkverkeer en regionale ritten. Dit komt ook tot uiting in lokale parkeer- en mobiliteitsbeleid en de bestaande straatnetwerkstructuur. Bovendien worden momenteel veel binnen- en buitenstedelijke ritten nog steeds met de auto gemaakt, zelfs voor afstanden die geschikt zijn voor fietsen of openbaar vervoer. Gegevens uit 2023 tonen aan dat het gemiddelde aantal auto's per huishouden in Oldenzaal 1,1 was, een aantal vergelijkbaar met het nationale gemiddelde.¹⁸⁴

Fietsen

De (elektrische) fiets geldt als alternatief voor de auto en openbaar vervoer op reisafstanden tot ongeveer 15 kilometer en als vervoermiddel in het voor en natransport naar bijvoorbeeld stations of carpoolplaatsen¹⁸⁵. Daarnaast wordt de elektrische fiets ook steeds vaker gebruikt als wijze van woon-werkverkeer richting omliggende steden. Met name hoogopgeleiden kunnen een fiets kopen en maken vaker gebruik van de fiets. Dit maakt fietsen bijzonder geschikt voor verbindingen met Hengelo, Losser en delen van Enschede. De gemeente ligt in een fietsgerichte regio waar de infrastructuurkwaliteit over het algemeen hoog is, hoewel lokale hiaten en barrières nog steeds een toename van de modal shift beperken. Het belangrijkste probleem blijft het gevoel van veiligheid, omdat fietsers de wegen moeten delen met auto's.

Openbaar vervoer

Station Oldenzaal vormt het belangrijkste knooppunt voor het openbaar vervoer, verbonden met de spoorlijn Zutphen–Hengelo–Oldenzaal, onderdeel van het regionale Twente OV dat wordt beheerd door de provincie Overijssel (2024–2028). Deze concessie regelt regionale bussen en treinen, inclusief lokale diensten en verbindingen naar Hengelo/Enschede. Het openbaar vervoer in Oldenzaal is functioneel maar beperkt in frequentie buiten de spitsuren. Dit beperkt het vermogen om te concurreren met het gebruik van de privéauto voor regionale ritten¹⁸⁶. Met name hoogopgeleiden hebben de financiën om gebruik te maken van het OV.

¹⁸⁴ [Autobezit per huishouden, 1 januari 2023 | CBS](#)

¹⁸⁵ [Gemeente Oldenzaal \(juni 2021\). Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit](#)

¹⁸⁶ [OV in Nederland Wiki](#)

De ProRail-visie schetst de noodzaak van sterkere multimodale stationsomgevingen, verbeterde deur-tot-deur reizen en het wegnemen van barrière-effecten veroorzaakt door de spoorcorridor. Voor Oldenzaal betekent dit het versterken van de fietstoegang tot het station, het verbeteren van het stationsplein en het waarborgen dat ruimtelijke ontwikkelingen voldoende ruimte rondom de sporen laten. ProRail benadrukt ook dat de spoorcapaciteit moet toenemen om modale overgangen te ondersteunen. Ook moeten gemeenten rekening houden met de behoeften aan geluid, trillingen, veiligheidszones en ruimtereserveringen nabij de spoorlijn. Dit beïnvloedt waar Oldenzaal mobiliteitshubs kan verdichten of plaatsen¹⁸⁷. Daarnaast worden er ook goederen vervoerd over het spoor. Vanwege de risicocontouren is dit een aandachtspunt. Ook rijden er internationale treinen over het traject bij Oldenzaal, maar stoppen de treinen hier niet. Oldenzaal heeft hierdoor geen baten van dit treinverkeer.

Naast de trein, rijden er ook bussen van, naar en binnen Oldenzaal. Vanaf de zomer van 2026 gaat er een buurtbus richting de Graven Es. Daarnaast is de frequentie van de bus Oldenzaal-Enschede verhoogd naar 8x per uur. De buslijn verandert daarbij de route van de Burgemeester Wallenstraat naar de Enschedesestraat. De bestaande lijn wordt gesplitst. Hierdoor komt er een aparte bus naar Losser en Dinkel, zodat er geen 10 bussen per uur meer door de Burgemeester Wallenstraat rijden.

Deelauto's

In Oldenzaal zijn deelauto's, maar die worden nog te weinig gebruikt. Er zijn zes deelauto's in de gemeente en de auto's hebben een vaste plek. De deelauto's staan op de Ganzenmarkt, Vestingstraat, Molkenboer, Lyceumstraat, Stationsstraat en op de Kleieslaan-hoek Scholtenhoeklaan.¹⁸⁸

Elektrische mobiliteit en laden (EV-overgang)

Volgens de Laadkaart Oldenzaal zijn er tegenwoordig 166 openbare en semi-openbare laadplaatsen¹⁸⁹. Echter moet het aantal moet groeien tot 640 in 2030 en 1.300 in 2035, alleen al voor personenauto's (ElaadNL midsceario). Deze enorme groeiverste is essentieel om een schone mobiliteitstransitie te ondersteunen.

De Laadvisie¹⁹⁰ benadrukt:

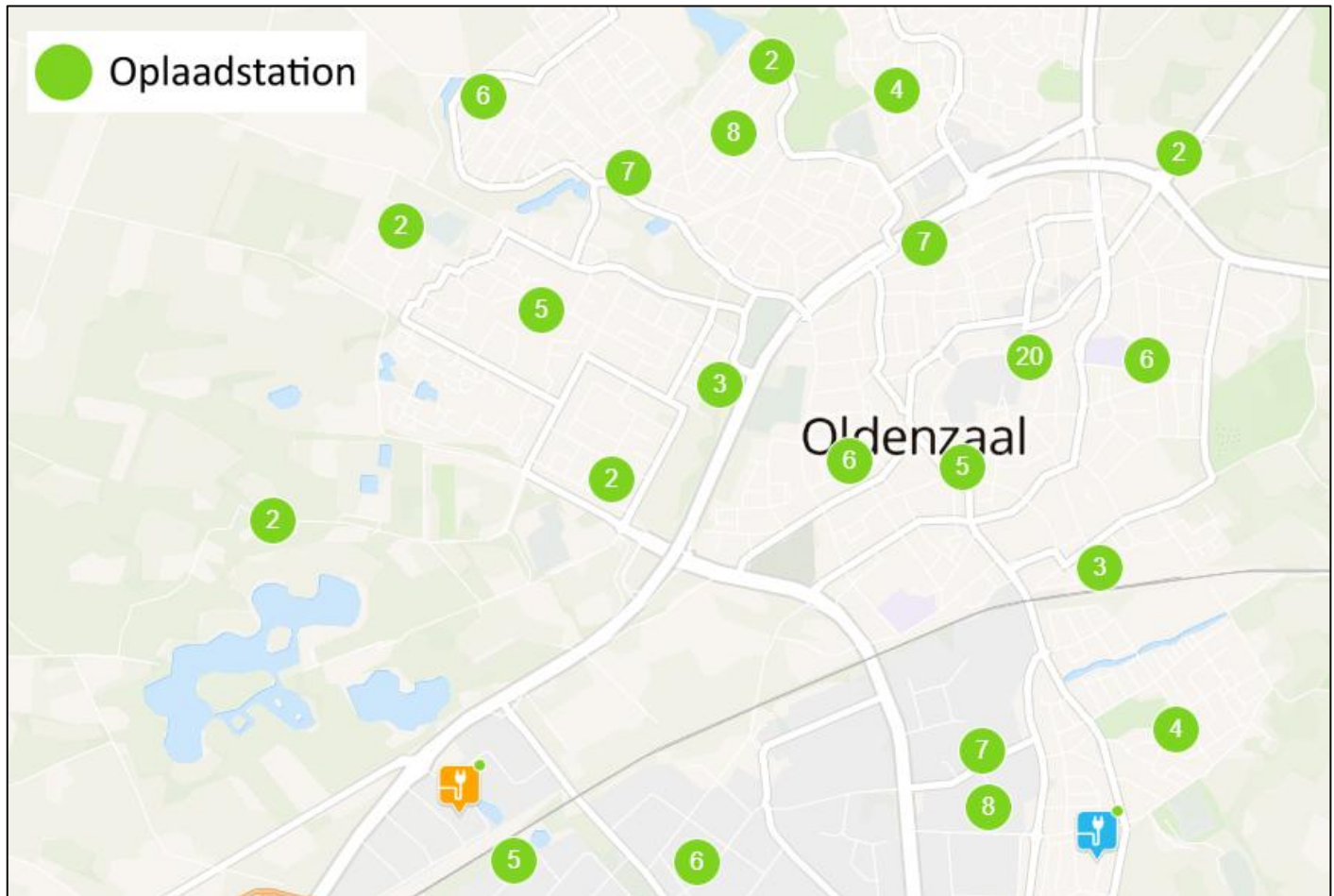
- Eerst particuliere auto's als beleidsprioriteit (om druk op openbare ruimtes te vermijden).
- Openbare heffing als gemeentelijke verantwoordelijkheid voor bewoners zonder privétoegang.
- Gebruik van een provinciaal-regionaal concessiemodel voor een gestroomlijnde distributie.
- Zet in op slim laden en bi-directioneel laden.

¹⁸⁷ ProRail (2019). ProRail en de Omgevingsvisies

¹⁸⁸ Gemeente Oldenzaal. [Deelauto | Gemeente Oldenzaal](#), geraadpleegd juni 2026

¹⁸⁹ [Laadstations voor elektrische voertuigen in Oldenzaal](#) (geraadpleegd in februari 2026)

¹⁹⁰ Gemeente Oldenzaal (mei 2023). Integrale laadvisie



Figuur 5-62 Verdeling van oplaadstations in Oldenzaal ([Laadstations voor elektrische voertuigen in Oldenzaal](#))

Autonome ontwikkeling

De Integrale Laadvisie verwacht de doorlopende groei van het elektrische wagenpark, en vereist 640 openbare oplaadstations tegen 2030. In 2035 gaat het om 1.300 oplaadstations, plus 22 snelladers voor speciale gebruikersgroepen. Deze exponentiële groei zal het mobiliteitsgedrag transformeren, aangezien elektrische auto's de norm worden (alle nieuwe voertuigen zijn vanaf 2030 volgens Klimaatakkoord emissievrij). Oldenzaal verwacht daarnaast een belasting op het net door elektrificatie van mobiliteit en verwarming. Ook netcongestie is een knelpunt dat van invloed is op de transitie naar duurzame mobiliteitsvormen. Slim laden, load balancing en bidirectionele technologieën worden essentieel om ervoor te zorgen dat EV-infrastructuur de modal shift ondersteunt in plaats van beperkt.¹⁹⁰ Hiervan is echter pas sprake in de verdere toekomst. Op dit moment zijn veel auto's hier nog niet geschikt voor.

De ontwikkeling van Oldenzaal zal grotendeels binnen het bestaande gebouwde terrein plaatsvinden, waardoor de lokale toegankelijkheidsvraag toeneemt. Verdichting kan wandelen en fietsen stimuleren, maar kan ook de verkeersdruk verhogen als modale verschuivingsmaatregelen onvoldoende zijn. Toekomstige bestemmingen zullen direct invloed hebben op de vervoersmiddelen die dagelijks worden gebruikt.

De langetermijnvisie van ProRail benadrukt dat gebruik van het spoor toe zal nemen en dat het wegnemen van barrière-effecten en verbeterde multimodale stationsomgevingen nodig zijn om een landelijke modal shift te ondersteunen. Hiermee wordt bedoeld dat verbeterde stations nodig zijn om de transitie naar duurzame mobiliteitsvormen mogelijk te maken. Het station van Oldenzaal is een strategische locatie en biedt ruimte voor mobiliteitshubs, e-bike-parkeergelegenheid en regionale bus-treinintegratie¹⁹¹.

¹⁹¹ ProRail (2019). ProRail en de Omgevingsvisies. [pr_document-prorail-en-de-Omgevingsvisies.pdf](#)

De groei van e-bikes, regionale fietsprogramma's en korteafstandsreispatronen in Twente ondersteunen een gestage modal shift naar fietsen. Gemeentelijke regels die de wens tot fietsen tot 15 km verankeren, worden belangrijker naarmate de congestie en duurzaamheid toenemen. De provincie Overijssel houdt zich hier ook mee bezig: de provincie richt zich steeds meer op gedragsinterventies om modale verandering te bereiken: gewoonteverandering, prikkels, bewustwording en samenwerking met grote werkgevers in de hele provincie. In Twente tonen werkgeversmobiliteitsprogramma's al meetbare verminderingen in het woon-werkverkeer en worden verwacht dat ze zullen doorgaan via Twente Mobiliteit^{192, 193, 194}

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Pas de STOMP-hiërarchie toe in stadsplanning. Dat betekent dat prioriteit gegeven moet worden aan voorzieningen voor wandelen, fietsen en OV voordat een versterking van het wegennet gericht op gemotoriseerd verkeer overwogen wordt.
- Gezien de ambitie om voor afstanden tot 15 km de fiets als voorkeursvervoersmiddel aan te wijzen, is de aanleg van veilige, doorlopende fietsroutes naar Hengelo, Losser en Enschede essentieel. Nieuwe woon- en herontwikkelingsgebieden moeten worden gepland met hoogwaardige fietsroutes, beperkte auto-dominantie en toegang tot openbaar vervoer en gedeelde mobiliteitsopties. De Omgevingsvisie dient hier de kaders voor te bieden.
- Werk samen met de provincie Overijssel en Twente Mobiliteit om gedragsprogramma's gericht op werkgevers en bewoners op te schalen die wandelen, fietsen en OV-gebruik stimuleren.
- Versterk de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer en ontwikkel multimodale stations. Steun daarvoor regionale verbeteringen in de frequentie van het openbaar vervoer, de uitrol van nul-emissie en integratie met deelfietssystemen, OV-fietsen en mobiliteitshubs. Volgens de visie van ProRail wordt het station verbeterd als regionaal knooppunt met fietsparkeren, verbeterde OV-connectiviteit, barrièrevrije toegang, integratie met mobiliteitshubs en gedeelde mobiliteit.
- Zet de uitrol van openbare laadpunten voort om de overgang naar zero-emission voertuigen te ondersteunen. Het centrum, De Thij, Graven Es en daarna de zuidwestelijke industriële zones zijn hierbij prioriteitsgebieden. Om te garanderen dat het net deze verschuiving kan ondersteunen, moet de uitbreiding van de lading afgestemd worden op RES en netbeheerderplanning.

5.11.3 Verkeersveiligheid

In Tabel 5-32 is de samenvattende tabel met effectbeoordelingen voor dit thema weergegeven.

Tabel 5-32. De samenvattende tabel met effectscores voor het aspect Verkeersveiligheid

Situatie	Effectscore	Toelichting
Huidige situatie	0	Dodelijke verkeersongevallen komen vrijwel niet voor in Oldenzaal. Tussen 2014 en 2020 daalde het aantal geregistreerde verkeersongevallen met ca. 30% van 231 naar 160 per jaar. Het aantal ongevallen waarbij fietsers betrokken waren, steeg echter met 60%. De verkeersveiligheid van fietsers is dus met name een aandachtspunt, zeker sinds de opkomst van de e-bike en de smartphone die bij jongere fietsers zorgt voor afleiding en minder aandacht voor het verkeer.
Autonome ontwikkeling	-	Door de vergrijzende bevolking blijft het aantal e-bikers de komende decennia toenemen. Met name de groep oudere e-bikers is kwetsbaar. De historische trend waarbij fietsers steeds vaker betrokken zijn bij verkeersongevallen zal dus niet op korte termijn gekenterd worden, en de verkeersveiligheid van deze kwetsbare groep verkeersdeelnemers blijft een belangrijk aandachtspunt. De gemeente werkt aan het geleidelijk afwaarderen van GOW Type B wegen naar type B2 wegen, waarbij de maximumsnelheid afneemt van 50 naar 30 km/u. Dit verbetert de verkeersveiligheid op deze wegen sterk. De toename van verkeer op

¹⁹² Provincie Overijssel (2024). Regionale Mobiliteitsaanpak.
¹⁹³ Mobiliteitsplatform (augustus 2025). Gedragsverandering aan de basis van duurzame mobiliteit in Overijssel
¹⁹⁴ Gemeente Oldenzaal. Parkeren, verkeer en vervoer.

		regionale en mogelijk ook gemeentelijke wegen zorgt daarnaast voor een toenemend risico op verkeersongevallen tussen motorvoertuigen.
Plansituatie Omgevingsvisie	0	De bijdrage van de omgevingsvisie aan het thema verkeersveiligheid is op hoofdlijnen onzeker. Hoewel de inzet op lopen, fietsen en een autoluwere binnenstad hier in potentie positief aan kan bijdragen, ontbreken concrete maatregelen en ruimtelijke keuzes om bestaande en toekomstige verkeersveiligheidsknelpunten gericht aan te pakken. Hierdoor is nog onvoldoende onderbouwd in hoeverre de ambities daadwerkelijk leiden tot een aantoonbare verbetering van de verkeersveiligheid.

Huidige situatie

Verkeersveiligheid speelt een centrale rol in het mobiliteitsbeleid van Oldenzaal, waarbij zowel meetbare ongevalsgegevens als subjectieve percepties van bewoners het begrip van veiligheid in de gemeente bepalen. De objectieve veiligheid wordt gemonitord via het nationale ViaStat-systeem (Tabel 5-33), waaruit blijkt dat tussen 2014 en 2020 het totale aantal geregistreerde ongelukken in Oldenzaal daalde van 231 naar 160. Dit is een daling van 31%, terwijl het aantal gewonden relatief stabiel bleef en dodelijke ongelukken op zeer lage niveaus fluctueerden. Deze trends suggereren een algehele verbetering van de verkeersveiligheid, vooral bij motorvoertuig gerelateerde incidenten. Echter, cijfers tonen ook een contrasterende ontwikkeling: ongevallen met fietsers, en vooral e-bike-gebruikers, namen in dezelfde periode met 60% toe. Dit wijst op een groeiende kwetsbaarheid onder fietsers in een verder verbeterende verkeersomgeving¹⁹⁵.

Tabel 5-33 Ongevalcijfers 2014 2020

Jaar	Fatale ongevallen	Letsel	Alleen blikschade	Totaal aantal ongevallen
2014	0	35	196	231
2015	0	30	173	203
2016	3	35	206	244
2017	1	30	150	181
2018	0	32	148	180
2019	0	45	135	180
2020	0	33	127	160

Naast objectieve veiligheidstrends blijft subjectieve verkeersveiligheid een constante zorg in de gemeenschap. Bewoners melden vaak gevoelens van onzekerheid in de straten van hun buurt, zelfs in zones met een afstand van 30 km/u, en op plaatsen waar de snelheidslimieten officieel worden gerespecteerd en de infrastructuur aan de ontwerpnormen voldoet. Deze percepties zijn vaak verbonden met zorgen over snelheidsverkeer, zichtbaarheid op kruispunten en interacties tussen verschillende soorten weggebruikers. Al deze zorgen worden systematisch beoordeeld via de gemeentelijke Werkgroep Verkeer, een multidisciplinair team dat burgerrapporten beoordeelt en vervolgacties prioriteert.

Snelheidsovertredingen zijn het meest gerapporteerde gedrag dat bijdraagt aan het waargenomen gevaar. De gemeente zet vijf zijwegradars (wegkantraders) in om voertuigvolumes, categorieën en snelheden te meten. Een wegsegment wordt geclassificeerd als een snelheidsprobleem wanneer de gemiddelde snelheid de maximumsnelheid met meer dan 5 km/u overschrijdt, of wanneer de V85 (de snelheid die 85% van de bestuurders niet overschrijdt) meer dan 10 km/u boven de limiet ligt. Deze criteria stellen de gemeente in staat om onderscheid te maken tussen kleine schommelingen en situaties die onmiddellijke interventie vereisen. In woonwijken worden zelfs kleine afwijkingen boven de limiet als ernstiger beschouwd vanwege de aanwezigheid van kwetsbare weggebruikers. Schoolomgevingen blijven een focus voor beleidsaandacht vanwege de voorspelbare clustering van kinderen tijdens korte piekperiodes. Oldenzaal heeft schoolzones rond basisscholen ingevoerd, wat het bewustzijn van bestuurders en snelheidsnaleving heeft verbeterd. Desalniettemin blijven ouders die kinderen met de auto afzetten bijdragen aan waargenomen gevaar

¹⁹⁵ [Gemeente Oldenzaal \(juni 2021\). Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit](#)

bij scholen. De gemeente beschouwt gedragsverandering hier als essentieel: minder ouders die voor de auto kiezen zou direct de veiligheid van kinderen die lopen en fietsen verbeteren.

Om de duidelijkheid in het verkeerssysteem te verbeteren, heeft Oldenzaal de wegcategorysering bijgewerkt. Wegen worden geclassificeerd als GOW Bubeko (80 km/u) buiten bebouwde gebieden, GOW A/B/C (50–30 km/u) binnen, industriewegen en ETW 30 km/u woonstraten. Dit systeem stuurt ontwerpkeuzes zoals de scheiding van fietsers en voertuigen, toegestane oprijtaansluitingen en prioriteitsregels. Een opmerkelijke ontwikkeling is de intentie om bepaalde GOW Type B-wegen (50 km/u) terug te brengen naar Type B2 (30 km/u). Deze verschuiving sluit ook aan bij nationale beleidstrends die pleiten voor uitgebreide 30 km/u-netwerken in stedelijke gebieden om het ongevalsrisico te verminderen¹⁹⁶.

Gedragsfactoren blijven de verkeersveiligheidsresultaten beïnvloeden. Afgeleid rijden en fietsen, vooral het gebruik van smartphones, vergroot de kans op ongelukken, waardoor Oldenzaal deelneemt aan educatieve en gedragsgerichte campagnes zoals MONO, BOB, Doortrappen en op jongeren gerichte fietsveiligheidsprogramma's. Handhaving vult deze inspanning aan: de politie richt zich voornamelijk op wegen van 50 en 80 km/u, hoewel 30 km/u wegen worden gemonitord wanneer nodig. Oldenzaals aanpak benadrukt dat veiligheid meer omvat dan alleen aanpassingen aan de infrastructuur, en dat aandacht voor onderwijs, informatie en handhaving hierin ook een belangrijke rol spelen.

Al met al schetst Oldenzaal een beeld waarin de objectieve veiligheid verbetert, behalve voor fietsongelukken. Daarnaast blijven kwetsbaarheid en subjectief veiligheidsgevoel urgente kwesties die geïntegreerde en voortdurende aandacht vereisen.

Autonome ontwikkeling

Vooruitkijkend worden verschillende ontwikkelingen verwacht die de verkeersveiligheid in Oldenzaal in het komende decennium zullen vormgeven. Demografische trends geven aan dat een groeiend deel van de bewoners in oudere leeftijdsgroepen zal vallen, van wie velen actieve e-bikegebruikers zijn. Dit zal waarschijnlijk het aantal kwetsbare fietsers in gemengde verkeersomgevingen vergroten en het belang van veilige fietsroutes en kruisingen vergroten. Tegelijkertijd wordt een aanhoudende toename van het gebruik van e-bikes en lichte elektrische voertuigen verwacht, waardoor interacties met motorvoertuigen een belangrijkere veiligheidsfactor worden.

Regelgevende ontwikkelingen beïnvloeden ook het toekomstige verkeerslandschap. Het nationale beleid streeft ernaar om 30 km/u-regimes uit te breiden in stedelijke gebieden, en Oldenzaals eigen intentie om meer GOW Type B-wegen terug te bouwen naar B2 (30 km/u) voorziet deze verschuiving. Dergelijke veranderingen vereisen het herontwerpen van meerdere straten om ervoor te zorgen dat snelheidslimieten "geloofwaardig" zijn, wat waarschijnlijk zal leiden tot bredere implementatie van verkeersremmende elementen en duidelijkere prioriteitsstructuren.

Externe mobiliteitsdruk beïnvloedt ook de veiligheid. Regionale studies tonen aan dat de A1 en aansluitende routes zoals de N342 en N733 te maken zullen krijgen met toenemende verkeersvolumes, vooral naarmate Twente in bevolking en werkgelegenheid groeit. Deze corridors en hun kruispunten met gemeentewegen zullen waarschijnlijk voortdurende aandacht vereisen voor veilig ontwerp en oversteekfaciliteiten.¹⁹⁶

Opgaven voor de Omgevingsvisie

We adviseren het volgende voor de Omgevingsvisie:

- Versterk de veiligheid voor fietsers en e-bikegebruikers, met een focus op conflictvrije routes, veilige oversteekplaatsen en gerichte verkeersveiligheidseducatie voor senioren.
- Stem het wegontwerp af op veiligheid en de gewenste stedelijke kwaliteit. De systematische overgang van GOW B naar B2 met overeenkomstige verlagingen van 50 naar 30 km/u waar passend, moet worden uitgevoerd in gebieden met kwetsbare weggebruikers of een hogere ruimtelijke gevoeligheid. Deze overgang moet worden ondersteund door logische ontwerpmaatregelen. Bovendien moeten bewoners en bedrijven vroeg in de ontwerpfase betrokken zijn om zowel objectieve als subjectieve veiligheid aan te pakken, naast toegankelijkheidskwesties. Herontwerp waar nodig de straten om bij deze regimes te passen. Dat betekent dat aan deze straten snelheidsbeperkende elementen toegevoegd moeten worden.

¹⁹⁶ Gemeente Oldenzaal (juni 2021). Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit

- Integreer ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatregelen om de veiligheid van kwetsbare weggebruikers te vergroten.

6 Botsproeven

6.1 Inleiding

Zoals beschreven in paragraaf 4.2.2, concentreren de meest omvangrijke ontwikkelingen in de Omgevingsvisie zich in bepaalde uitwerkgebieden in de gemeente Oldenzaal. Voor deze uitwerkgebieden hebben we botsproeven uitgevoerd. Deze botsproeven zijn gedreven vanuit twee primaire opgaven die veel ontwikkelruimte vragen: woningbouw en bedrijvigheid. Zoals besproken in paragraaf 4.2.2 van de Foto van de Leefomgeving, ligt de bandbreedte aan te realiseren woningen tussen 2.000 en 6.000 woningen. Voor wat betreft bedrijvigheid is de vraag met in totaal 10-25 ha kleiner. Daarbij is een belangrijke opgave om de bestaande bedrijventerreinen efficiënter in te richten door schuifruimte te creëren.

Buiten de uitwerkgebieden worden in ieder geval 1.000 woningen gebouwd. In het geval van 6.000 extra woningen, worden nog eens 1.000 woningen buiten de uitwerkgebieden gebouwd. In Tabel 6-1 is een overzicht gegeven van de uitwerkgebieden en de bijbehorende opgaven.

Tabel 6-1; Overzicht uitwerkgebieden en opgaven wonen en bedrijvigheid

Uitwerkgebied	Alternatief A		Alternatief B	
	Aantal woningen	Nieuwe bedrijvigheid	Aantal woningen	Nieuwe bedrijvigheid
Binnenstad-stationzone	100	0 ha	800	0 ha
Oldenzaal-Zuid	100	0 ha	0	15 ha
Jufferbeek-Noord	400	10 ha	1.500	10 ha
Enschedesestraatzone	400	0 ha	1.500	0 ha
Stadsrandzone	0	0 ha	200	0 ha
Gebieden buiten uitwerkgebieden	1.000	0 ha	2.000	0 ha
Totaal	2.000	10 ha	6.000	25 ha

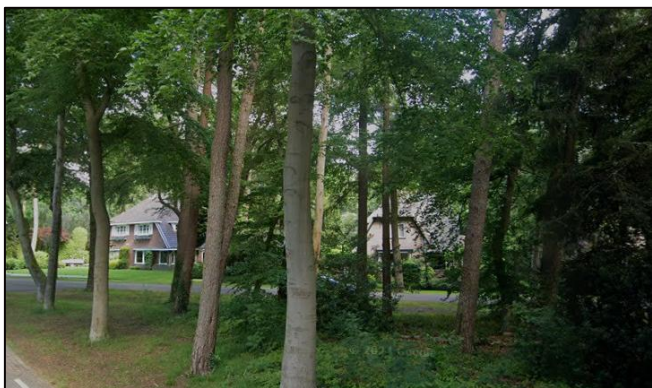
Het doel van de botsproeven is meerledig:

1. Een beeld van het speelveld aan mogelijke invullingen van de gebieden;
2. Een beeld van de draagkracht van de gebieden voor de inpassing van kwantitatieve opgaven op gebied van wonen en werken, met voldoende behoud van gebiedskwaliteiten en de kwaliteit van de leefomgeving;
3. Een beeld van de kansen en risico's op gebied van alle omgevingsaspecten die onderdeel zijn van het beoordelingskader van het OER.

Aan de hand van de botsproeven is de gemeente in staat om een onderbouwde keuze te maken voor een ontwikkelrichting voor ieder van de gebieden. Daarbij hoeft niet gekozen te worden voor één van de onderzochte alternatieven. De botsproeven zijn ingericht vanuit het doel om een bandbreedte aan mogelijke invullingen van de gebieden te onderzoeken. Binnen deze bandbreedte kan de gemeente een keuze maken voor de ontwerp Omgevingsvisie. Per botsproef bespreken we de conclusies en aanbevelingen. Bij de aanbevelingen maken we een onderscheid tussen aanbevelingen voor de Omgevingsvisie en aanbevelingen in navolging van de Omgevingsvisie. Dit betreft bijvoorbeeld aanbevelingen voor vervolgonderzoek of het opstellen van programma's.

Referentiebeelden leefmilieus

In de botsproeven wordt gebruik gemaakt van een aantal referentiebeelden voor de leefmilieus, om invulling te geven aan de woningbouwopgave. Deze beelden worden weergegeven in figuren Figuur 6-1 tot en met Figuur 6-5.



Figuur 6-1; Landelijk wonen (5 woningen/ha)



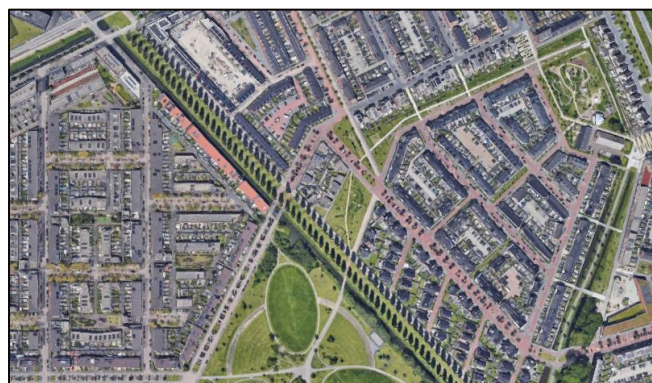
Figuur 6-2; Stedelijk woonmilieu (100 woningen/ha)



Figuur 6-3; Centrum dorps woonmilieu (25 woningen/ha)



Figuur 6-4; Hoogstedelijk woonmilieu (200 woningen/ha)



Figuur 6-5; Centrum-stedelijk woonmilieu (60 woningen/ha)

6.2 Binnenstad-stationzone

6.2.1 Gebiedsbeschrijving

In Figuur 6-6 is het uitwerkgebied Binnenstad-stationzone weergegeven. Dit gebied bestaat uit de historische binnenstad van Oldenzaal, het omliggende Singelpark en de straten tussen het station en het centrum. Het gebied bestaat uit ongeveer 45 woningen/ha.

Het centrum van Oldenzaal is van hoge archeologische waarde en bevat 57 monumenten, waaronder 22 Rijksmonumenten¹⁹⁷. Een overzicht van de cultuurhistorische waarden is weergegeven in Figuur 6-7.

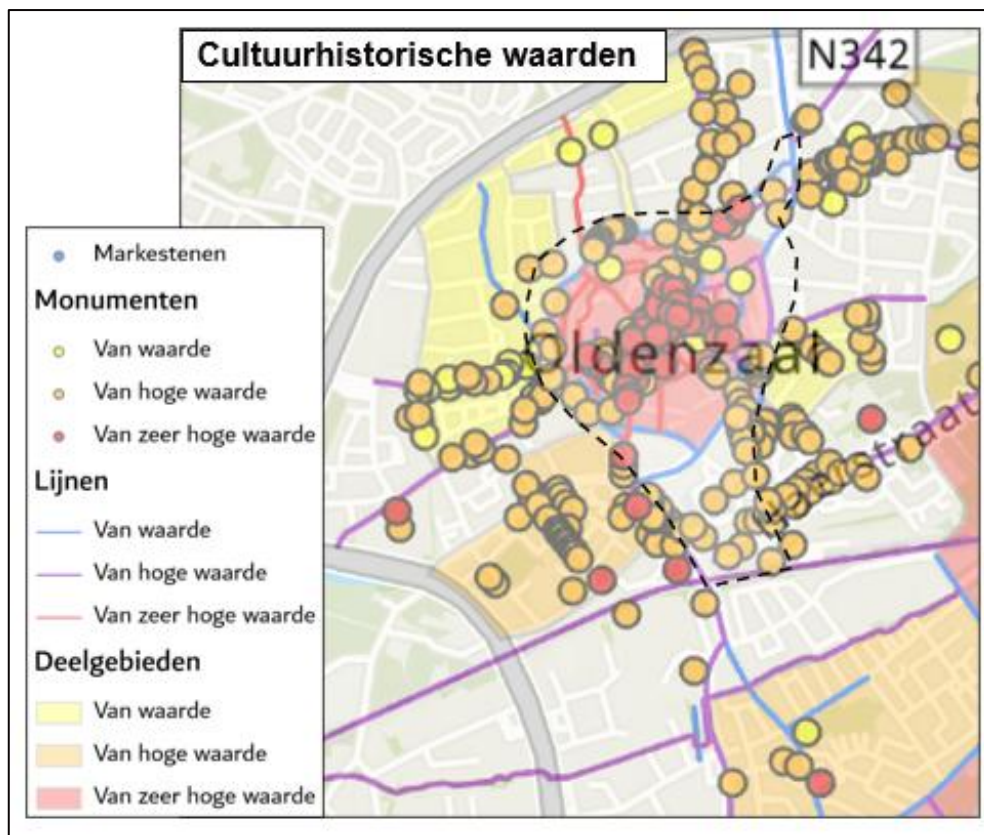
Het Singelpark is een groene ring rondom het centrum, die overloopt in de groene 'vingers' door de gehele stad (zie Figuur 6-8). In het centrum vinden meerdere evenementen plaats, zoals carnaval. De Ganzenmarkt is hiervoor aangewezen als het evenementenplein van Oldenzaal. In de binnenstad zijn meerdere historische smalle winkelstraatjes en karakteristieke panden. Daarnaast is het centrum het voorzieningshart van Oldenzaal, met ruimte voor detailhandel en horeca. Het culturele aanbod bestaat uit een theater, een filmpark en een museum met twee locaties. In de binnenstad wonen relatief veel jongeren en ouderen, dus kleinere huishoudens. Tot slot is er een zorgvoorzieningscluster aan de Prins Bernhardstraat, met onder andere een ziekenhuis. Dit medisch centrum heeft een regionale zorgfunctie.

Los van het Singelpark bevinden zich in de centrumwijken vrijwel geen parken. Door verkeer en reuring (bijvoorbeeld door evenementen), is het geluidsniveau in het centrum relatief hoog. Het hoge aandeel verhard oppervlakte maakt het gebied ook gevoelig voor wateroverlast en hittestress.



Figuur 6-6 Uitwerkgebied Binnenstad-stationzone

¹⁹⁷ Gemeente Oldenzaal, geraadpleegd op 22 mei 2026, van [Monumenten | Gemeente Oldenzaal](#)



Figuur 6-7 Cultuurhistorische waarden Oldenzaal



Figuur 6-8 Groenstructuren Binnenstad-stationszone

6.2.2 Alternatieven

In Tabel 6-2 zijn de uitgangspunten voor alternatieven A en B samengevat.

In alternatief A worden 100 woningen toegevoegd aan de Binnenstad-stationzone. Deze woningen zijn voornamelijk gericht op appartementen in een centrum-dorps woonmilieu. De bestaande werklocaties worden behouden, dit zijn bijvoorbeeld winkelpanden en kantoren. De bestaande bereikbaarheid wordt behouden en versterkt, waarbij bestaande parkeernormen worden gehanteerd. Er is een focus op het behouden van het bestaande voorzieningenaanbod en er wordt groen toegevoegd in de openbare ruimte en op pleinen. Daarnaast worden waterbergingsgebieden in het centrum aangebracht. Cultuurhistorische gebouwen bieden de mogelijkheid tot koppelkansen.

In alternatief B worden 800 woningen gebouwd in een centrum-stedelijk woonmilieu, voornamelijk nabij betaande voorzieningen en het Singelpark. Wat betreft werklocaties wordt voornamelijk ingezet op handel, retail en maatschappelijke voorzieningen, zoals sportscholen, in de plinten. Boven deze plinten is ruimte voor wonen. Op gebied van infrastructuur worden fiets- en busverbindingen versterkt en wordt een kleinere parkeernorm gehanteerd. Inpandige parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. In toenemende mate richt het voorzieningenaanbod voor de vrijetijdseconomie zich op een combinatie van shoppen, cultuur, gastronomie en evenementen. In alternatief B wordt geen extra groen toegevoegd aan de Binnenstad-stationzone.

Tabel 6-2 De uitgangspunten voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Binnenstad-stationzone

Gebruiks-functie	Alternatief A	Alternatief B
Wonen	Toename 100 woningen, gericht op appartementen in een centrum-dorps woonmilieu	Toevoegen van 800 woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu nabij bestaande voorzieningen en Singelpark
Werken	Behoud bestaande werklocaties	Kantoorruimte, retail en maatschappelijke voorzieningen in de plint worden gecombineerd met wonen op hogere verdiepingen
Infra	Behoud en versterking bestaande bereikbaarheid, hanteren van bestaande parkeernormen bij nieuwe functies	Fiets- en busverbindingen worden versterkt. Afname van parkeernorm, aanleg van inpandige parkeervoorzieningen.
Voorzieningen	Behoud bestaand voorzieningenaanbod	Voorzieningen groeien mee met het aantal inwoners. Voorzieningenaanbod voor vrijetijdseconomie richt zich in toenemende mate op een combinatie van shoppen, cultuur, gastronomie en evenementen.
Groen	Toevoeging van groen en waterbergingsgebieden in openbare ruimte en op pleinen	Geen toevoeging van extra groen

6.2.3 Effectbeoordeling

6.2.3.1 Inpasbaarheid en draagkracht

Zoals weergegeven op de luchtfoto's in Figuur 6-9 is de bebouwingsdichtheid in het uitwerkgebied hoog. Het totaaloppervlak van het gebied bedraagt circa 50 hectare, en er bevinden zich circa 2.200 adressen. De huidige bebouwingsdichtheid van het gebied bedraagt daarmee circa 45 woningen/ha.



Figuur 6-9 Luchtfoto uitwerkgebied Binnenstad-stationszone

Inpasbaarheid alternatief A

De opgaven van alternatief A zijn het bouwen van 100 woningen in een centrum-dorps milieu (circa 25 woningen/ha) en de toevoeging van parken en waterbergingsgebied.

Voor de bouw van 100 woningen in een centrum-dorps woonmilieu is circa 4 ha aan ruimte nodig, verspreid door het gebied. Door de relatief lange zichtperiode van de beoordeling (2026 t/m 2050) is het aannemelijk dat de hoeveelheid woningen in het uitwerkgebied de komende decennia vrij eenvoudig met netto 100 woningen toe kan nemen.

Het toevoegen van parken en waterberging is een groter vraagstuk. Hiervoor zijn aaneengesloten gebieden met een oppervlakte van meerdere honderden of duizenden vierkante meters nodig. Vanwege de hoge bebouwingsgraad en -dichtheid van de binnenstad en stationszone is deze ruimte niet op voorhand beschikbaar. Om deze opgave inpasbaar te maken, zouden grotere delen van de bebouwde omgeving gesloopt moeten worden. Wij zien dit niet als een kansrijke ontwikkeling. Het toevoegen van parken beoordelen we daarmee als niet haalbaar.

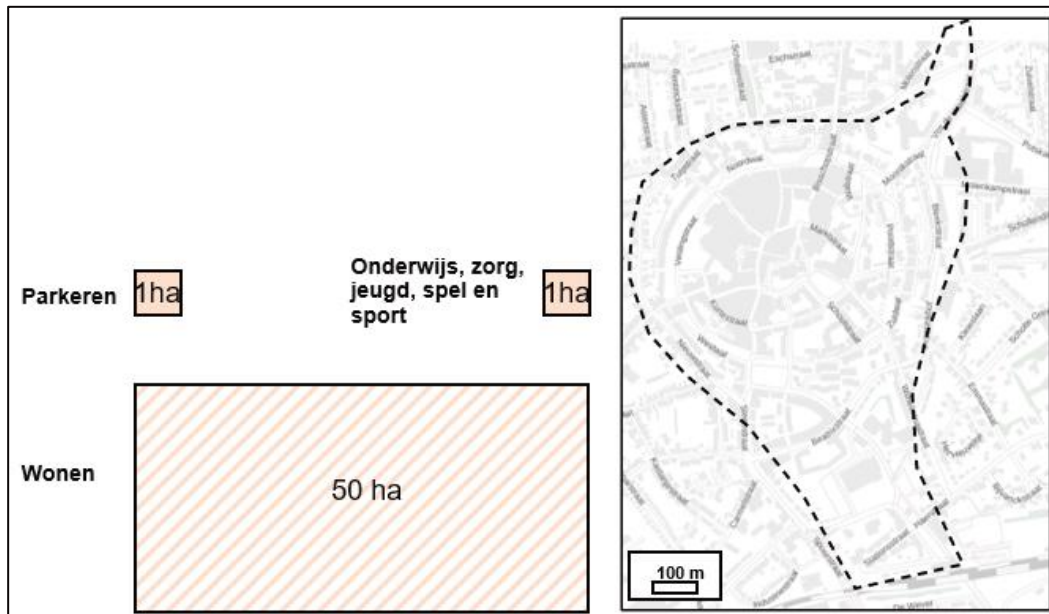
Inpasbaarheid alternatief B

Voor alternatief B is de woningbouwopgave 800 woningen. Deze woningen zijn voorzien in een centrum-stedelijk woonmilieu (ca. 60 woningen/ha). Bij deze ontwikkeling groeit het aantal voorzieningen mee. In dit alternatief wordt uitgegaan van een lagere parkeernorm (0,5 parkeerplekken per woning, wat overeenkomt met 12,5 m² per woning). De ruimtevraag voor vrijetijdseconomie en kantoren is onbekend.

Zoals besproken in paragraaf 6.2.1 is de huidige bebouwingsdichtheid van de Binnenstad-stationszone 45 woningen/ha. Gezien de beperkte ruimte, is het enkel mogelijk om 800 woningen te bouwen door de woningdichtheid binnen bestaande bebouwde gebieden te vergroten. Ook is er een braakliggend terrein bij de noordzijde van het station. Dit uitwerkgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 ha. De woningdichtheid zou daarmee moeten stijgen van gemiddeld 45 woningen/ha naar gemiddeld 60 woningen/ha. Het gehele uitwerkgebied is ca. 50 ha groot,

en om 800 woningen toe te voegen zou in het gehele gebied de woningdichtheid moeten stijgen met circa 15 woningen/ha.

In Figuur 6-10 zijn de ruimtevragen in het uitwerkgebied weergegeven. Op schaal van het gebied is aangegeven met hoeveel ruimte rekening gehouden moet worden voor verdichting van de woningvoorraad, parkeren (ca. 1,0 ha) en maatschappelijke voorzieningen op gebied van onderwijs, zorg, jeugd, spel en sport in de openbare ruimte (ca. 1,0 ha).



Figuur 6-10 Inpasbaarheid alternatief B

6.2.3.2 Effectbeoordeling

In Tabel 6-3 zijn de effecten van de alternatieven A en B weergegeven. Onder de tabel worden de effecten toegelicht.

Tabel 6-3 De samenvattende beoordelingstabel voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Binnenstad-stationzone

Beoordelingsthema	Alternatief A	Alternatief B
Leefomgeving	0	+
Economie	0	+
Bodem, water en klimaatadaptatie	-	--
Natuur & stedelijk groen	-	--
Mobiliteit	0	-
Duurzaamheid	0	0
Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid	0	-
Landschap & erfgoed	0	-

Leefomgeving

Voor alternatief A is de bouw van 100 woningen in het uitwerkgebied haalbaar. De bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave is echter beperkt. Het maatschappelijk voorzieningenaanbod blijft behouden, waardoor er geen effect is. 100 woningen worden verspreid in het uitwerkgebied, met verder weinig wijzigingen in functies of indeling. Dit leidt niet tot wijzigingen in de sociale cohesie van de wijk. De beoordeling van dit alternatief is uiteindelijk daarom neutraal (0).

Voor alternatief B is de bouw van 800 woningen niet haalbaar zonder verregaande herontwikkeling van forse gebiedsdelen. De ontwikkeling zou wel een grote bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarnaast is in totaal een oppervlak van 1 ha aan basisonderwijs, zorg, spel en sport in de openbare ruimte nodig. De beoogde stadsvernieuwing met bouw van appartementencomplexen biedt kansen voor huisvesting van zorgvoorzieningen in de plint. Deze woonvormen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen en dit gebied biedt daarmee een kans om te bouwen voor de behoeften van de vergrijzende bevolking. Daarnaast zorgt de bouw van appartementencomplexen voor een mix van verschillende doelgroepen in de binnenstad, door naast ouderen ook jongeren aan te trekken. Dit zorgt voor een positieve beoordeling van dit alternatief.

Economie

Voor alternatief A worden bestaande werklocaties behouden. De situatie blijft hierdoor hetzelfde, wat geen effect heeft op de economie. Het effect is daarom neutraal (0) beoordeeld.

Bij alternatief B biedt de stadsvernieuwing kansen voor huisvesting van retail en kantoren in de plint. Deze nieuwe vormen van werkgelegenheid zorgen voor een positieve beoordeling van de economie.

Bodem, water en klimaatadaptatie

Bij alternatief A is er zonder verregaande keuzes op gebied van sloop van bestaande gebouwen op het eerste gezicht geen ruimte voor parken en waterbergingsgebieden. Gevoeligheid voor wateroverlast en hittestress neemt toe door veranderend klimaat. De aanleg van fonteinën biedt kansen om waterberging te accommoderen en verkoeling te bieden. De uiteindelijke beoordeling komt hierdoor negatief uit.

Bij alternatief B is er geen aanleg van nieuw stedelijk groen. De druk op het spaarzaam beschikbare stedelijk groen neemt verder toe. Gevoeligheid voor wateroverlast en hittestress neemt toe door veranderend klimaat. Het optoppen van woningen biedt kansen voor het toepassen van schaduwstructuren, wat de kans op hittestress vermindert. De uiteindelijke beoordeling komt echter uit op sterk negatief.

Natuur & stedelijk groen

Bij alternatief A is de ontwikkeling van stedelijk groen beperkt, maar inpasbaar door mogelijke sloop van bestaande gebouwen. Dit alternatief wordt daarom negatief beoordeeld.

Bij alternatief B is er geen aanleg van nieuw stedelijk groen voorzien, wat zorgt voor een sterk negatief effect op de natuurlijke waarde van de binnenstad.

Mobiliteit

Bij alternatief A zorgt een beperkte groei van het aantal woningen en een meegroeiend aantal parkeerplaatsen voor een neutraal effect op de bereikbaarheid van de binnenstad. Er wordt geen grote impact op de bereikbaarheid verwacht. De beoordeling is hierdoor neutraal (0).

Bij alternatief B is het effect negatief door een sterk toenemende druk op parkeren in de openbare ruimte. Dit komt door de lagere parkeernorm en inpandig parkeren. De verkeersdruk op wegen in het uitwerkgebied neemt daarnaast toe door de verdichting van de wijk. In de aanlegfase van de stadsvernieuwing is verkeershinder een aandachtspunt. Daarnaast is het harder nodig om bereikbaarheid over het spoor te verbeteren op het moment dat er wordt gekozen voor varianten met hoge woningaantallen.

Duurzaamheid

Bij alternatief A worden appartementen gebouwd, wat zorgt voor een lager energieverbruik per woning. Warmte is namelijk beter vast te houden in appartementencomplexen dan bij vrijstaande woningen. Ook de kleinere ruimten zorgen voor een lager warmteverbruik. De woningen worden gebouwd in een omgeving met veel voorzieningen op loop- en fietsafstand. Hierdoor zijn duurzame vormen van mobiliteit mogelijk. Echter is er weinig ruimte voor groen. De totale beoordeling komt daarom uit op een neutrale beoordeling (0).

Ook bij alternatief B zal optoppen en appartementenbouw zorgen voor relatief laag energieverbruik. Er ontstaat ruimte voor duurzame vormen van energieopwekking, bijvoorbeeld voor zonnedaken. Net als bij alternatief A zijn er korte afstanden tot voorzieningen, maar is er weinig ruimte voor groen. De totale beoordeling is daarom neutraal (0).

Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid

Bij alternatief A blijft de gezondheid van de leefomgeving grofweg hetzelfde. Doordat er geen toename is van stedelijk groen en het voorzieningenaanbod op peil blijft, worden geen effecten op milieukwaliteit voorzien.

Bij alternatief B zorgt een hogere bevolkings- en bebouwingsdichtheid voor een grotere druk op parken en meer gevoeligheid voor hittestress. De sociale veiligheid gaat mogelijk achteruit. Dit leidt tot een negatief (-) effect voor dit thema.

Landschap & erfgoed

Bij alternatief A is de inpassing van 100 woningen mogelijk zonder aantasting van monumenten en hun biotopen. Verder zijn er geen ontwikkelingen die een risico vormen. De beoordeling is hierdoor neutraal (0).

Bij alternatief B is een herontwikkeling van de grote delen van de binnenstad nodig. Dit vormt een groot risico op het verlies van cultuurhistorische waarden, door de grote dichtheid van monumenten en (zicht)lijnen. Dit leidt tot een negatief (-) effect.

6.2.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de effectbeoordeling komen we voor dit uitwerkgebied tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Wonen

Conclusie

De beperkte woningbouw (in totaal 100 woningen) in alternatief A is naar verwachting inpasbaar in het gebied, zonder dat grootschalige herontwikkeling nodig is. In de periode tot 2050 zal er naar verwachting verspreid in het gebied kleine herontwikkeling plaatsvinden en dit biedt de kans om het aantal woningen in het gebied iets te verhogen. Ten opzichte van de circa 2.000 woningen die het gebied nu herbergt, is een toename van slechts 100 woningen immers niet groot.

De bouw van de 800 woningen die voorzien zijn in alternatief B is gezien het aantal te realiseren woningen en de al aanwezige bebouwing in het uitwerkgebied niet realistisch. De huidige bebouwingsdichtheid bedraagt circa 45 woningen per ha (nog los van de aanwezigheid van monumentaal erfgoed zoals de Plechelmuskerk). Om in dit ca. 50 ha grote gebied 800 woningen te bouwen volgens een centrum-stedelijk model, dienen in het volledige grondgebied gemiddeld 15 woningen per hectare bijgebouwd te worden. Dit zou een ingrijpende transformatie van het uitwerkgebied betekenen, waarbij grote delen van de binnenstad en de stationszone herontwikkeld zouden moeten worden en er veel meer meerlaagse wooncomplexen in het gebied zouden verrijzen. Los van wat een dergelijke transformatie zou betekenen voor de kwaliteit en uitstraling van het gebied, zien we de sloop en nieuwbouw van grote delen van het gebied niet als een realistisch perspectief.

Aanbeveling

We bevelen aan om voor dit uitwerkgebied verder te onderzoeken wat de gewenste aantallen en woonmilieus zijn. Hogere woningdichtheden lenen zich minder goed voor woningen voor jonge gezinnen, maar gelijkvloerse woningbouw nabij voorzieningen en ov-knooppunten is wel aantrekkelijk voor studenten, alleenstaanden en ouderen. Op het gebied aan de noordzijde van het gebied is ruimte om een appartementencomplex of ander hoogstedelijk woonmilieu te realiseren, waardoor op een klein oppervlak al ongeveer 100-150 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Groen

Conclusie

De ambitie om in alternatief A meer stedelijk groen in de vorm van een park aan te leggen, lijkt op het eerste gezicht niet haalbaar. Het gehele uitwerkgebied is al bebouwd, en zonder de sloop van bouwblokken is er geen ruimte voor de aanleg van één of meerdere parken. Voor inwoners die goed ter been zijn hoeft dit op zichzelf geen probleem te vormen omdat zij op korte fietsafstand kunnen recreëren in de groengebieden rondom de stad. Jonge gezinnen en ouderen hebben echter behoefte aan verblijfsgroen op loopafstand van hun woning, en voor hen is een gebrek aan groen in de binnenstad wel vervelend. Voor eenzame ouderen kan het gebrek aan parken in de binnenstad en stationszone zelfs leiden tot een risico voor hun gezondheid tijdens hittegolven.

Aanbeveling

In navolging van de Omgevingsvisie bevelen we aan om te onderzoeken of het gebied op een andere manier minder hittestress-gevoelig gemaakt kan worden. Daarvoor zou gedacht moeten worden vanuit het creëren van schaduw op veel bezochte plekken of het gebruik van fontein en andere vormen van stromend water.

Parkeren

Conclusie

De bereikbaarheid van de binnenstad is een aandachtspunt bij de realisatie van hogere woningaantallen. De toevoeging van 800 woningen in alternatief B (op een totaal van circa 2.200 in de huidige situatie) vraagt om dermate meer parkeerruimte en leidt tot een dermate toename van het aantal autoverplaatsingen dat deze groei naar verwachting niet gefaciliteerd kan worden zonder ernstig in te leveren op bereikbaarheid en doorstroming. Indien de gemeente kiest voor een groeiambitie voor de binnenstad, zal het nodig zijn om verplaatsingen per auto zoveel mogelijk te verschuiven naar verplaatsingen per fiets, ov en te voet.

Aanbeveling

Onderzoek in navolging van de Omgevingsvisie op welke manieren de binnenstad aantrekkelijker gemaakt kan worden om per bus, fiets, of te voet. Denk daarbij aan het vervangen van parkeerplekken op straat door geclusterde parkeervoorzieningen aan de randen van de binnenstad, het uitbreiden van het aantal fietsparkeervoorzieningen (wat op zichzelf al hard nodig is in de binnenstad) en het autoluw of autovrij maken van delen van de binnenstad (wat een grote kans op zou leveren om straten in te richten voor fietsers en voetgangers).

Voorzieningen

Conclusie

In beide alternatieven staat de ambitie om de binnenstad aantrekkelijk en vitaal te houden centraal. Dit vraagstuk richt zich op meer dan woningbouw; ook het voorzieningenaanbod in de binnenstad is een belangrijk onderdeel. Hiervoor bevelen we aan om in de navolging van de Omgevingsvisie meerdere vraagstukken nader te onderzoeken (zie aanbeveling hieronder).

Aanbeveling

Onderzoek in hoeverre het nodig is om veranderingen aan te brengen in het voorzieningenaanbod in de binnenstad. Dit is in navolging van de Omgevingsvisie. Bekijk daarnaast in hoeverre de binnenstad ruimte kan bieden voor voorzieningen zoals sportscholen, die in de huidige situatie op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Onderzoek of de binnenstad ruimtelijk herverdeeld moet worden met toegewezen straten/zones voor wonen, winkelen, horeca, etc. Door zonering toe te passen, wordt er ruimte gerealiseerd voor wonen.

Cultuurhistorie

Conclusie

De cultuurhistorische waarde van de binnenstad is hoog. Er bevinden zich veel Rijks- en gemeentelijke monumenten met een zeer hoge waarde, en het gehele gebied binnen de singel is aangewezen als van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Dat betekent dat herontwikkelingen in het gebied op veel plekken een effect kunnen hebben op de monumenten of hun omliggende gebied (de 'biotoop'). De bescherming van de cultuurhistorische waarden in de binnenstad vormt daarmee een belangrijke beperking voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat het erfgoed geen actieve functie meer vervult in de samenleving. Het vestigen van nieuwe bestemmingen in bestaand erfgoed is hiervoor een logische oplossing. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het vestigen van een gezondheidscentrum in een kerk die geen actieve dienst meer doet als geloofsgebouw.

Daarnaast is de binnenstad een belangrijke plek voor evenementen en het verenigingsleven van Oldenzaal. Carnaval is onderdeel van het cultureel erfgoed van Oldenzaal en vindt plaats in het centrum van de stad.

Aanbeveling

Onderzoek bij nieuwe ontwikkelingen of de beschermde status van cultuurhistorisch erfgoed van invloed is op de plannen. Mochten hier beperkingen zijn, bekijk dan welke ontwikkelingen wel mogelijk zijn. Overweeg om cultuurhistorisch waardevol erfgoed dat behouden moet blijven maar geen actieve functie meer vervult in de samenleving een andere bestemming te geven die niet strijdig is met de beschermde waarden.

Wateroverlast

Conclusie

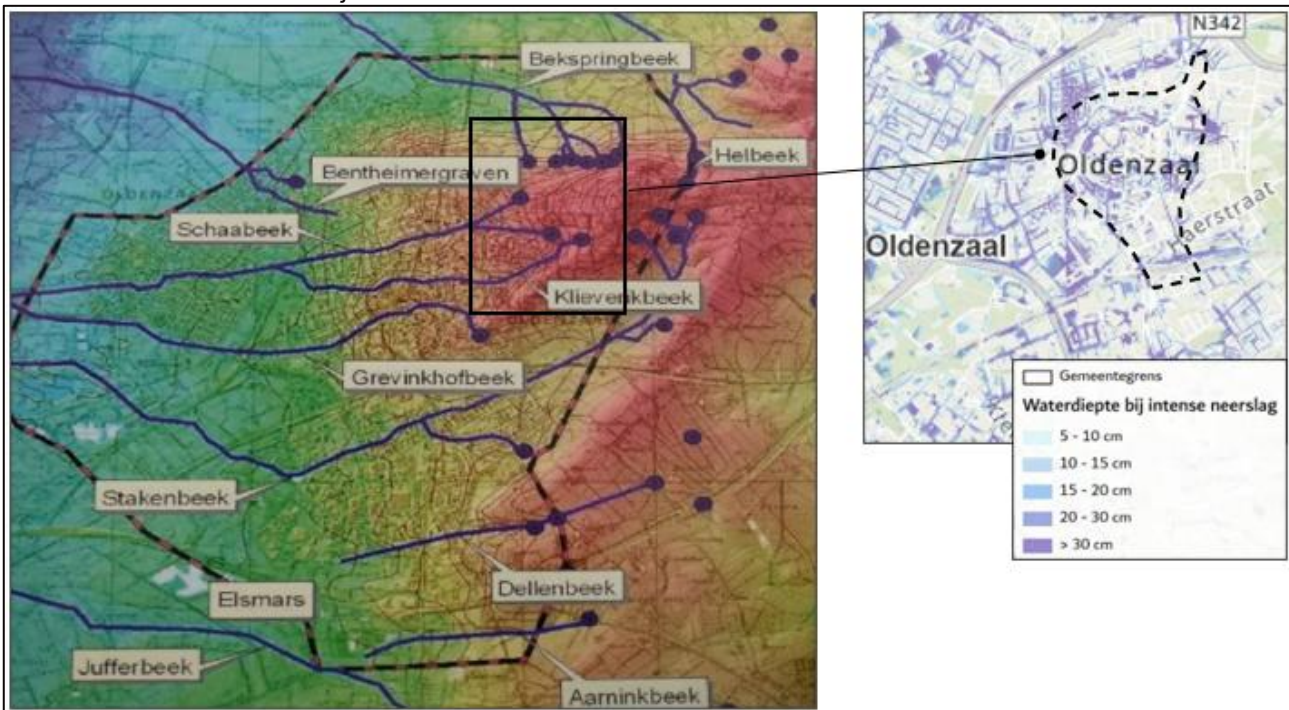
Door de binnenstad-stationszone lopen meerdere oude beken. Door de hoogteligging en bodemopbouw van de direct ten oosten van de binnenstad gelegen stuwwal hoopt hemelwater bij hevige stortbuien zich op in deze oude beeklopen. Dit heeft tot gevolg dat aanliggende gebieden gevoelig zijn voor wateroverlast. Bij herontwikkelingen en/of verdere verdichting in de binnenstad-stationszone is het van groot belang om risico's ten aanzien van de waterafvoer

in het gebied goed in beeld te hebben, en om de bouw hierop aan te passen. Voor een verdere toelichting op wateroverlast verwijzen we naar paragraaf 4.4.3 van de Foto van de Leefomgeving.

Aanbeveling

Zoals weergegeven in Figuur 6-11 zijn meerdere gebieden in de binnenstad gevoelig voor overlast. Dit gaat met name om gebieden aangrenzend aan beken. Het is niet realistisch om bebouwing te slopen, maar verharding is een belangrijk aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. We bevelen aan rekening te houden met deze waterlopen bij de ontwikkeling van programma's en gebiedsgericht beleid.

Zoals af te lezen van Figuur 6-11 gaat het met name om de Bekspringbeek aan de noordzijde van het uitwerkgebied, de Schaabeek aan de westzijde en de Klieverikbeek ten zuiden van het centrum.



Figuur 6-11 Beken in Oldenzaal en wateroverlast in de binnenstad

6.3 Oldenzaal-Zuid

6.3.1 Gebiedsbeschrijving

Oldenzaal-Zuid is het gebied in Oldenzaal waar veel bedrijvigheid aanwezig is. Het betreft het gebied ten zuiden van de Enschedesestraatweg, rondom de afrit A1. De begrenzing is weergegeven in Figuur 6-12.

In het gebied ligt bedrijventerrein Elsmors met ten westen hiervan een landelijk, onbebouwd gebied. Ook ligt bedrijventerrein Hanzepoort in het gebied, ten zuiden van afrit A1. Ten oosten van de afrit is agrarisch gebied gelegen. Ook zijn hier enkele landelijk gelegen woningen. Aan de westzijde van het uitwerkgebied is de aanvliegroute van vliegveld Enschede Airport Twente. Hier moet rekening mee worden gehouden voor toekomstige bebouwing.

Figuur 6-12 Uitwerkgebied Oldenzaal-Zuid



6.3.2 Alternatieven

In Tabel 6-4 zijn de uitgangspunten voor alternatieven A en B samengevat. Bij alternatief A wordt er uitgegaan van een toename van 100 woningen. Deze woningbouw is voornamelijk gericht op woningen in een centrum-dorps woonmilieu. Wat betreft de werklocaties worden de bestaande locaties behouden bij alternatief A. Daarnaast wordt er ingezet op verkeersveiligheid over de weg bij alternatief A en wordt het gebruik van OV gestimuleerd. Ook wordt de afwikkeling van de afritten A1 en de fietsverbindingen versterkt. Tot slot wordt er ingezet op verkeersveiligheid.

Bij alternatief B worden de huidige woningen behouden en worden geen extra woningen toegevoegd. Bij alternatief B is er een toename van 15 ha aan werklocaties voor maakindustrie en distributie. Ook wordt er ingezet op de bereikbaarheid van en naar de A1. In het gebied is ruimte voor kansrijke sectoren als chiptech, medtech, defensie, energie en bestaande maakindustrie bedrijven. Voorzieningen zijn beperkt aanwezig bij alternatief B en er worden ook geen extra voorzieningen toegevoegd. Groenstructuren nemen af, met name in de agrarische gebieden. Deze gebieden worden namelijk ingezet om ruimte te maken voor bedrijvigheid.

Tabel 6-4 de uitgangspunten voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Oldenzaal-Zuid

Gebruiks-functie	Alternatief A	Alternatief B
Wonen	Toename 100 woningen, gericht op appartementen in een centrum-dorps woonmilieu.	Behoud huidige woningen, geen toevoeging extra woningen.
Werken	Behoud bestaande werklocaties.	Toename 15 ha aan werklocaties voor maakindustrie en distributie.
Infra	Handhaven bereikbaarheid over weg en stimuleren gebruik OV-verbinding. Versterken afwikkeling afritten A1 en fietsverbindingen. Inzetten op verkeersveiligheid.	Met name inzetten op bereikbaarheid van en naar A1, in verband met bedrijvigheid.

Voorzieningen	Beperkt aanwezig, toevoeging enkele dagelijkse voorzieningen.	Beperkt aanwezig en geen toevoeging van extra voorzieningen.
Groen	Toevoeging extra groen.	Neemt af om ruimte te maken voor bedrijvigheid.

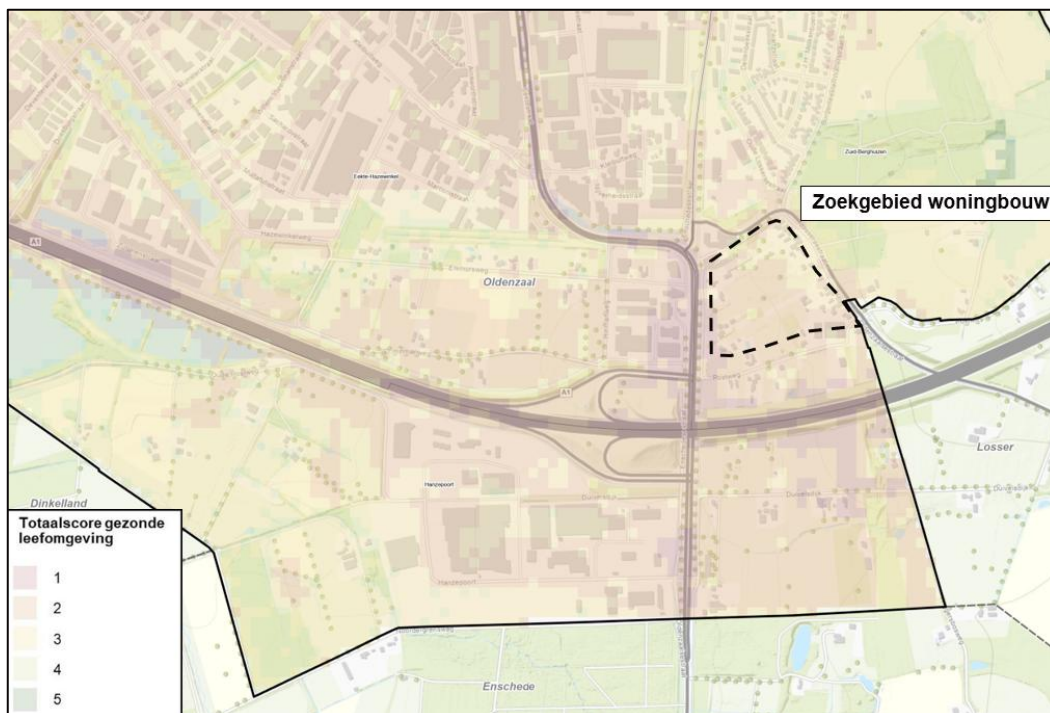
6.3.3 Effectbeoordeling

6.3.3.1 Inpasbaarheid en draagkracht

Inpasbaarheid alternatief A

Bij alternatief A moet er worden gezocht naar ruimte voor 100 woningen. In Figuur 6-13 is de gezondheidskaart van Oldenzaal weergegeven. Hierin is te zien dat het huidige zoekgebied in een gebied ligt wat relatief laag scoort. De oorzaken zijn:

- Geluid van wegverkeer A1 en N733
- Matige luchtkwaliteit
- Verblijfsgroen (parken) vrij ver weg
- Geen voorzieningen in gebied
- Nabij milieubelastende bedrijvigheid



Figuur 6-13 Zoekgebied woningbouw Oldenzaal-Zuid

Om 100 woningen in te passen in een centrum-dorps woonmilieu is circa 4 ha aan ruimte nodig. Dit is goed inpasbaar in het zoekgebied dat is weergegeven in Figuur 6-14, ten noorden van de A1 en ten oosten van de N733. Het oppervlak onbebouwde ruimte bedraagt hier circa 7 ha op een oppervlak van circa 10 ha. In dit gebied liggen echter al woningen in een extensief, landelijk woonmilieu. Om een centrum-dorps woonmilieu te realiseren zouden bestaande woningen gesloopt moeten worden. Dit zouden wij daarom afraden. De nieuwe woonwijk komt bovendien vrij ver weg te liggen van dagelijkse voorzieningen, en de milieukwaliteit van het gebied is matig. Er kan daarom overwogen worden om enkele dagelijkse voorzieningen toe te voegen.

Inpasbaarheid alternatief B

Bij alternatief B wordt gezocht naar ruimte voor 15 ha aan bedrijvigheid. De totale beschikbare ruimte in het zoekgebied is weergegeven in Figuur 6-14. Binnen het gebied zijn vier gebieden die mogelijk ruimte zouden kunnen

bieden aan bedrijvigheid. Hieronder beschrijven we de inpasbaarheid van (een deel van) de bedrijvigheid in deze gebieden.

Ten westen van bedrijventerrein Elsmors ligt een open gebied met een oppervlak van circa 10 ha. Onder de beek en ten noorden van de A1 ligt hier nog een kleiner oppervlak van circa 2 ha, waar een woning is gelegen. De gebieden Hanzepoort-zuidwest en Hanzepoort-noordwest hebben een totale oppervlakte van respectievelijk circa 14 ha en 10 ha. Allebei de gebieden liggen in de aanvliegzone van vliegveld Enschede Airport Twente. Dit levert beperkingen op op het gebied van nieuwbouw.

Ten oosten van bedrijventerrein Hanzepoort ligt aan de overzijde van de Enschedesestraat een agrarisch gebied. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt circa 27 ha. Het gebied is vanwege het essenlandschap van hoge landschappelijke kwaliteit. Daarnaast bevinden zich in het gebied verspreid grotendeels agrarische bedrijven en enkele woningen. Het gebied ligt wel goed ontsloten ten opzichte van de afrit van de A1.

Wat betreft de inpasbaarheid van 15 ha aan bedrijvigheid in dit uitwerkgebied zien we dat alleen het gebied ten oosten van de Enschedesestraat en ten zuiden van de A1 potentieel kansrijk is. Echter, het is de vraag of de gemeente de landschappelijke en agrarische kwaliteiten van dit gebied op wil geven voor een uitbreiding van bedrijvigheid.



Figuur 6-14 Zoekgebied bedrijventerreinen in Oldenzaal-Zuid

6.3.3.2 Effectbeoordeling

Tabel 6-5 geeft de effectbeoordeling voor alternatieven A en B weer.

Tabel 6-5 de samenvattende beoordelingstabel voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Oldenzaal-Zuid

Beoordelingsthema	Alternatief A	Alternatief B
Leefomgeving	+	0
Economie	-	+
Bodem, water en klimaatadaptatie	-	-
Natuur & stedelijk groen	-	-
Mobiliteit	+	++
Duurzaamheid	0	-

Milieu kwaliteit, gezondheid & veiligheid	-	0
Landschap & erfgoed	-	-

Leefomgeving

Bij alternatief A zijn 100 woningen inpasbaar in een 10 ha groot gebied tussen de Postweg en Lossersestraat. Het gebied levert hiermee een beperkte bijdrage aan de Oldenzaalse woningbouwopgave. Voorzieningencluster Zuid-Berghuizen (eerstelijns zorg, supermarkt) ligt op ca 1 km afstand en er zijn geen wijkvoorzieningen nodig. Hierop scoort dit alternatief dan ook positief (+).

Bij alternatief B zijn er geen woningen voorzien, waardoor de locatie niet bijdraagt aan de woningbouwopgave. Ook zijn er geen nieuwe voorzieningen nodig en derhalve voorzien. De totaalcore voor leefomgeving komt hiermee uit op een neutrale beoordeling (0).

Economie

Bij alternatief A blijft de relatief laagwaardige bedrijvigheid in de Hanzepoort gehandhaafd. Er wordt in dit alternatief niet ingezet op verdichting van bedrijventerreinen, waardoor een kans voor beter functionerende bedrijventerreinen met meerwaarde voor de Oldenzaalse economie blijft liggen. Dit zorgt voor een negatieve beoordeling van dit alternatief (-).

In principe is er voldoende fysieke ruimte in het uitwerkgebied beschikbaar voor de inpassing van 15 ha aan bedrijvigheid in alternatief B. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen biedt mogelijkheden voor een upgrade van toegevoegde waarde van bedrijven voor Oldenzaal (o.a. werkgelegenheid). De beoordeling is hierdoor positief (+).

Bodem, water en klimaatadaptatie

In alternatief A vindt beperkte verdichting plaats in het gebied tussen de Postweg en Lossersestraat. Deze verdichting gaat ten koste van de huidige klimaatadaptatieve waarde van het gebied dat nu gebruikt wordt voor landelijk wonen. De beoordeling is hierdoor negatief (-).

In alternatief B wordt ingezet op andere vormen van bedrijvigheid, zoals medtech. Oldenzaal-zuid vervult een belangrijke rol in de afvoer van hemelwater vanaf de stuwwal in het oosten naar lager gelegen gebieden in het westen. Het toevoegen van hoge bebouwingsdichtheden heeft een negatief effect op deze afvoer, tenzij er rekening mee wordt gehouden. Daarnaast loopt er een beekloop door Hanzepoort-zuidwest die een belangrijke doorvoerfunctie heeft in het gemeentelijke watersysteem. Afhankelijk van het type bedrijvigheid is er daarnaast mogelijk een risico op het ontstaan van bodemverontreinigingen. Het effect is daarom negatief (-) beoordeeld.

Natuur & stedelijk groen

Bij alternatief A is er een verlies van landschappelijke kwaliteit in het essenlandschap ten zuiden van Zuid-Berghuizen. Dit zorgt voor een negatieve beoordeling (-) op het gebied van natuur en stedelijk groen.

Ook in alternatief B zorgt toevoegen van 15 ha aan bedrijven voor een verlies van essenlandschap. Bij het realiseren van bedrijventerrein zien we stevige opgaven op het gebied van waardevol groen en landschappelijke waarden. Afhankelijk van het type bedrijvigheid hebben de kantoren een negatief effect op landschappelijke kwaliteit. De beoordeling is daarom negatief (-).

Mobiliteit

Bij alternatief A zijn woningen uitstekend ontsloten via de A1. De nabijgelegen bushalte bus 62 richting Denekamp is dichtbij. Ook de N733 is dichtbij de woningen. De binnenstad en het station zijn op ca. 2,5/2 km afstand. Dit gebied is goed toegankelijk door de Enschedesestraatweg af te rijden met de fiets of auto. Op mobiliteit scoort dit alternatief daarom positief (+).

Bij alternatief B zijn bedrijven uitstekend ontsloten via de A1. Door de bedrijventerreinen aan de zuidkant van Oldenzaal te realiseren, zorgt dit ook voor relatief minder overlast door het centrum van de stad. Vrachtwagens zijn snel van de A1 of N733 op het bedrijventerrein. Deze twee aspecten zorgen voor een sterk positieve beoordeling (++) van alternatief B.

Onze referentie: UYFE7VUTAZC7-1337395821-1612:Onze referentie: UYFE7VUTAZC7-1337395821-1612: - Datum:

20 augustus 2026 - Datum: 20 augustus 2026

Duurzaamheid

Bij alternatief A wordt ingezet op beperkte woningbouw. De woningen bieden slechts beperkt kansen voor de opwekking van duurzame elektriciteit. Vanwege de centrum-dorpse woningdichtheid en de ligging van het gebied is het waarschijnlijk weinig kansrijk voor de toepassing van collectieve warmte, maar er zijn mogelijk kansen voor een warmtenet of andere toepassingen. Dit wordt verder onderzocht in het Warmteprogramma. Op duurzaamheid scoort dit alternatief daarom neutraal (0).

Bij alternatief B worden centra voor logistieke bedrijven gebouwd, wat zorgt voor een toename in vrachtverkeer. Grote gebouwen vragen om grote energietoevoer. Ook bij alternatief B is de beoordeling daarom negatief (-). De platte daken op grote loodsen bieden wel een kans om zonnedaken aan te leggen.

Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid

Zoals weergegeven in Figuur 6-13 staat de leefkwaliteit in Oldenzaal-Zuid onder druk. Geluid van wegverkeer, het ontbreken van parken en voorzieningen en de nabijheid van milieubelastende bedrijvigheid veroorzaken deze impact op gezondheid in het zoekgebied voor woningbouw. Voor alternatief A scoort dit aspect dan ook negatief (-).

Bij alternatief B heeft de toename in vrachtverkeer een negatief effect op luchtkwaliteit. Dit treft minder gevoelige functies dan bedrijvigheid verder weg van A1. Er worden in dit alternatief, in tegenstelling tot alternatief A, geen gevoelige functies geplaatst in een gebied waar de milieu- en gezondheidskundige kwaliteit matig is. De beoordeling is hierdoor dan ook neutraal (0).

Landschap & erfgoed

Bij alternatief A zorgt woningbouw voor verlies van landschappelijke kwaliteit in het essenlandschap ten zuiden van Zuid-Berghuizen. Op gebied van landschap en cultureel erfgoed scoort dit alternatief daarom negatief (-).

Bij alternatief B gaat ook het essenlandschap verloren. Door de toevoeging van bedrijvigheid wordt de landschappelijke kwaliteit in alternatief B als negatief (-) beoordeeld.

6.3.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de effectbeoordeling komen we voor dit uitwerkgebied tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Beperken woningbouw

Conclusie

In het gebied tussen de Postweg en de Oldenzaalsestraat is potentieel ruimte voor de bouw van de circa 100 woningen uit alternatief A. Dit gebied ligt aangrenzend aan de zuidelijke rand van de woonwijk Zuid Berghuizen, en in het gebied staan verspreid al woningen in een landelijk woonmilieu. Ondanks de beschikbaarheid van de fysieke ruimte voor nieuwe woningen zijn er wel enkele bezwaren. Zo zou het landelijke karakter van het gebied ingrijpend veranderen, en moet gezien de aanwezigheid van bestaande woningen nader onderzoek gedaan worden naar de eigendomssituatie in het gebied. Daarnaast is de milieukwaliteit vanuit geluid en luchtkwaliteit matig. Andere locaties in het uitwerkgebied zijn niet kansrijk voor woningbouw omdat ze ver weg liggen van de huidige woonwijken en voorzieningen, de milieukwaliteit hier matig is vanwege de nabijheid van snelweg en bedrijventerreinen, en sommige deelgebieden een belangrijke functie vervullen in het landschap, ecologie, en waterafvoer.

Aanbeveling

Besluit of de gemeente over wil gaan tot woningbouw in uitwerkgebied Oldenzaal-Zuid, specifiek in het gebied tussen de Postweg en de Oldenzaalsestraat. Dit is een keuze in navolging van de Omgevingsvisie. Neem daarin de overwegingen met betrekking tot de milieukwaliteit en huidige gebruiksfunctie van het gebied mee. Het gebied in het noordoosten biedt het meeste kans, maar geeft ook veel aandachtspunten vanwege o.a de inpassing van de bestaande woningen en het veranderende woonmilieu. Daarnaast voegt het relatief weinig woningen toe ten opzichte van de opgave.

Elsmors-west

Conclusie

De inpassing van 15 ha bedrijvigheid aangrenzend aan bedrijventerrein Elsmors biedt de kans om te voldoen aan een fors deel van de regionaal afgesproken opgave voor nieuwe bedrijvigheid. Het ontwikkelen van dit gebied gaat echter gepaard met negatieve effecten voor de milieukwaliteit, groene kwaliteiten van het gebied, en functie van het gebied in het hydrologische systeem. Dit gebied heeft vanwege de beschermde status van de Jufferbeek (NNN) een belangrijke natuurwaarde en vervult vanwege de beek die hemelwater vanaf de stuwwal richting verder westelijk gelegen gebieden afvoert een belangrijke functie in de waterhuishouding van het gebied. De Elsmors heeft daarnaast een belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarde. Het gebied is een Twents cultuurlandschap, met een afwisseling van grasland, singels, houtwallen en hoogteverschillen. Het gebruik van het gebied bestaat uit agrarisch gebruik, woningen en een klootschietersbaan. Het gebied biedt daarnaast ruimte voor ontspanning voor werknemers van het bedrijventerrein en bewoners. Bij ontwikkeling van het gebied als bedrijventerrein zouden al deze kwaliteiten grotendeels verloren gaan.

Aanbeveling

Onderzoek of de gemeente De Elsmors wil ontwikkelen tot bedrijventerrein, of dat het gebied zijn huidige functie behoud, waarbij gezocht kan worden naar een mogelijke versterking van de groene en recreatieve kwaliteiten. Neem daarbij de overwegingen in bovenstaande beschouwing mee. Onderzoek daarnaast de mogelijkheden voor herinrichting van bestaande bedrijventerreinen. Deze onderzoeken kunnen uitgevoerd worden in navolging van de Omgevingsvisie.

Inpassing bedrijvigheid

Conclusie

Oldenzaal-Zuid is uitstekend ontsloten via de A1, dus intensivering van de bedrijvigheid in dit gebied is in beginsel kansrijk. Uit de analyse van de zoekgebieden binnen dit uitwerkgebied blijkt dat het landelijke gebied ten zuiden van de A1 en ten oosten van de Enschedesestraatweg potentieel kansrijk is voor bedrijvigheid.

Ten westen van de Hanzepoort is het onmogelijk om ruimte voor bedrijvigheid te realiseren in verband met de laagvliegzone van vliegveld Twente. Ook zijn de landschappelijke waarden van bepaalde gebieden showstoppers in Oldenzaal-zuid. Het is de vraag of de gemeente de landschappelijke en agrarische kwaliteiten van het gebied op wil geven ten gunste van de economische functie van nieuwe bedrijvigheid.

In het gebied liggen gronden met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Hier mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen gebouwd worden. We bevelen de gemeente aan om in navolging van de Omgevingsvisie te onderzoeken welke beperkingen gelden.

Aanbeveling

Onderzoek in hoeverre inbreiding op Hanzepoort en Elsmors (en bedrijventerreinen buiten dit uitwerkgebied) mogelijk is, en hoeveel ruimte dit op kan leveren. Onderzoek daarnaast verder in hoeverre het zoekgebied ten zuiden van de A1 en ten oosten van de Enschedesestraatweg potentieel kansrijk is voor bedrijvigheid. Hetzelfde geldt voor delen van Hanzepoort-west en delen van de Elsmors.

6.4 Jufferbeek-noord

6.4.1 Gebiedsbeschrijving

Jufferbeek-noord is gelegen aan de westkant van Oldenzaal, tussen de spoorlijn en de N342. Het Hulsbeek is relatief dichtbij en het gebied wordt gekenmerkt door een essenlandschap met akkerland, bomenlanen en extensieve bedrijvigheid.

Het totaaloppervlak van het gebied is ongeveer 40 ha. De Stakenbeek loopt door het gebied en het gebied wordt omringd door bomenrijen. Aan de noordoostzijde van het gebied ligt een hoogspanningsstation. De zuidzijde van het gebied wordt begrensd door de spoorlijn. Ten westen van Jufferbeek-noord ligt de Hazewinkelweg. In het gebied liggen op dit moment een rij- en jachtvereniging, bedrijfspanden en een aantal landelijk gelegen vrijstaande woningen. Het gaat om ongeveer 25 woonadressen¹⁹⁸. Ook ligt er een landgoed met zorgboerderij centraal in het gebied. Aan de noordzijde ligt de N342. Vanuit Jufferbeek-noord is het centrum te bereiken via de Ossenmaatstraat. Dit is een tweebaans weg die overgaat in de Eektestraat.

¹⁹⁸ Adressen Oldenzaal, 2026. [Gemeente Oldenzaal: Alle adressen met bijbehorende postcode, wijk en buurt | AlleCijfers.nl](#).

In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is een kaart van het uitwerkgebied Jufferbeek-noord weergegeven. De roze lijn begrenst het zuidwestelijke deel (hierna: Jufferbeek ZW) van het noordoostelijke deel (hierna: Jufferbeek NO).



Figuur 6-15 Jufferbeek-noord, met de splitsing Jufferbeek ZW en Jufferbeek NO.

6.4.2 Alternatieven

Jufferbeek-noord is een gebied dat potentie heeft voor een mix van nieuwe woningen, voorzieningen en bedrijven. Bij alternatief A wordt er ingezet op een toename van ongeveer 400 woningen en ruimte voor sportvoorzieningen. Ook zet dit alternatief in op groen en waterberging. Bij alternatief B wordt er juist ingezet op intensieve woningbouw, met een toename van 1.500 woningen, verdeeld over centrum-dorps (1/3^e deel) en centrum-stedelijk (2/3^e deel). Ook wordt een stadspark gerealiseerd. Bij allebei de alternatieven is er mogelijk sprake van belemmering door netcongestie.

In Tabel 6-6 zijn de uitgangspunten voor alternatieven A en B samengevat.

Tabel 6-6 de uitgangspunten voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Jufferbeek-Noord

Gebruiks-functie	Alternatief A	Alternatief B
Wonen	Toename 400 woningen, centrum-dorps woonmilieu (25 woningen/ha) in Jufferbeek NO.	Toevoegen van 1.500 woningen, centrum-dorps (1/3 ^e deel) en centrum-stedelijk (2/3 ^e deel) woonmilieu in Jufferbeek NO.
Werken	10 ha voor werklocaties (scale ups, innovatie & maakindustrie) in Jufferbeek ZW.	10 ha voor werklocaties in Jufferbeek ZW, gericht op maakindustrie, kantoren en zorg.
Infra	Versterking van auto- en fietsverbindingen naar omliggende gebieden.	Versterking van auto- en fietsverbindingen naar omliggende gebieden.
Voorzieningen	Toevoegen van dagelijkse voorzieningen en eerstelijns zorg.	Toevoegen van dagelijkse voorzieningen en eerstelijns zorg. Daarnaast toevoeging van beroepsonderwijs gericht op bouw, techniek, zorg en innovatieve tech- en maakindustrie.

Groen	Met woningbouw meegroeiend groen, gericht op overgang van Hulsbeek naar woonwijk. Geen verharding in beekdal, dit wordt een groen waterbergingsgebied.	Met woningbouw meegroeiend groen, gericht op overgang van Hulsbeek naar woonwijk. Geen verharding in beekdal, dit wordt een stadspark met ruimte voor waterberging.
Sport	Ruimte voor sportvelden.	Geen ruimte voor sportvelden.

6.4.3 Effectbeoordeling

6.4.3.1 Inpasbaarheid en draagkracht

Zoals weergegeven in Figuur 6-16 is er een totaal aan 12 ha netto beschikbare ruimte in Jufferbeek ZW. Het totaaloppervlak van het begrensde gebied is groter, maar er is een landgoed gelegen in Jufferbeek ZW. Het netto oppervlak is daarom 12 ha. In Jufferbeek NO is netto circa 25 ha onbebouwd gebied. In totaal komt het totaaloppervlak onbebouwde ruimte daarmee op circa 37 ha. In de volgende paragrafen wordt per alternatief aangegeven hoeveel hectare benodigd is voor wonen, maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, zorg, jeugd, spel en sport in de openbare ruimte), bedrijvigheid, parkeren en groen.



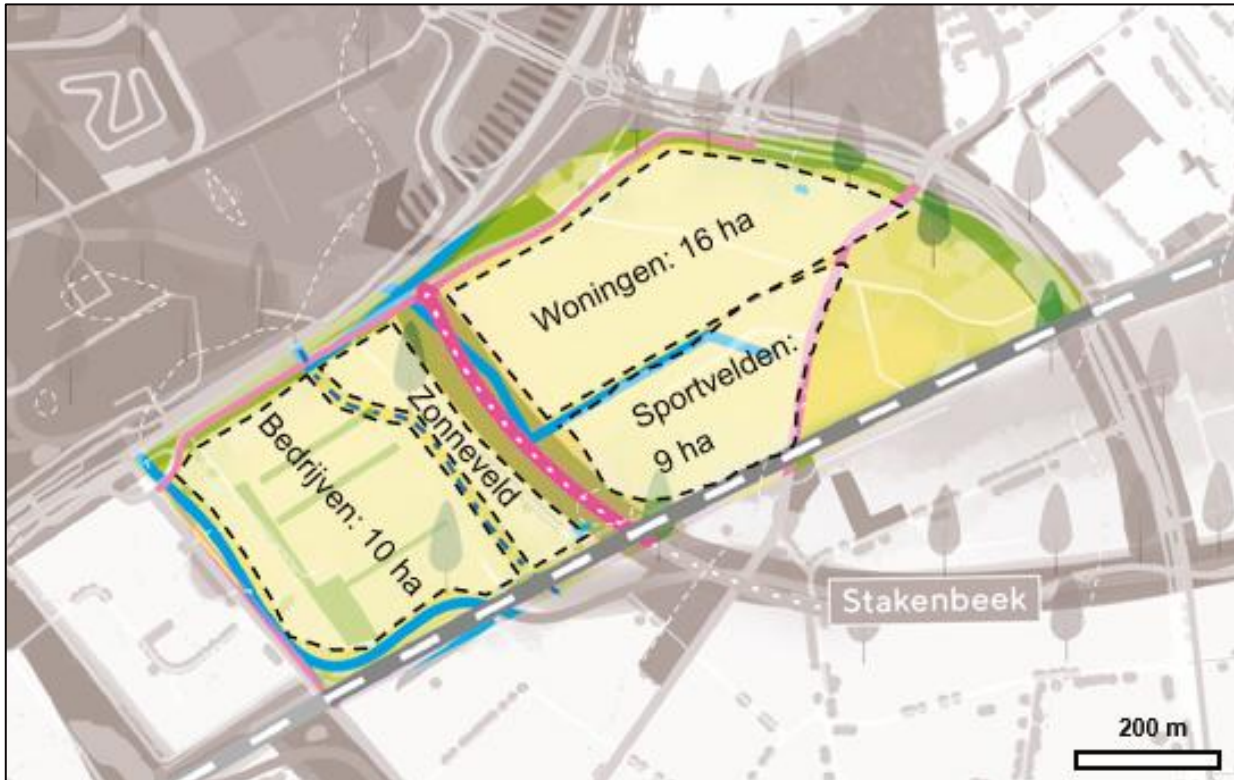
Figuur 6-16 Onbebouwde ruimte Jufferbeek-noord

Inpasbaarheid alternatief A

De opgaven van alternatief A zijn het bouwen van 400 woningen in een centrum-dorps milieu en het zoeken naar mogelijkheden tot realisatie van sportvelden. Voor de woningen is circa 16 ha aan ruimte nodig. Voor voorzieningen is de volgende ruimte nodig:

- Groen: 0,6 ha
- Parkeren: 1,0 ha
- Onderwijs, zorg, jeugd en spelen: 0,6 ha
- Bedrijvigheid in Jufferbeek ZW: 10 ha

In alternatief A wordt gesproken over het aanleggen van sportvoorzieningen in Jufferbeek-noord. Er wordt uitgegaan van een maximale oppervlakte van 13 ha aan sportvelden. Dit beslaat ongeveer de helft van de beschikbare ruimte in Jufferbeek-noord. Om woningbouw, groen, voorzieningen, bedrijvigheid en sport in te passen, is het alleen mogelijk om een kleiner oppervlak aan sportvelden te realiseren. Op de kaart in Figuur 6-17 is weergegeven dat er ruimte is voor circa 9 ha aan sportvelden.



Figuur 6-17 Ruimtegebruik in Jufferbeek-noord in alternatief A

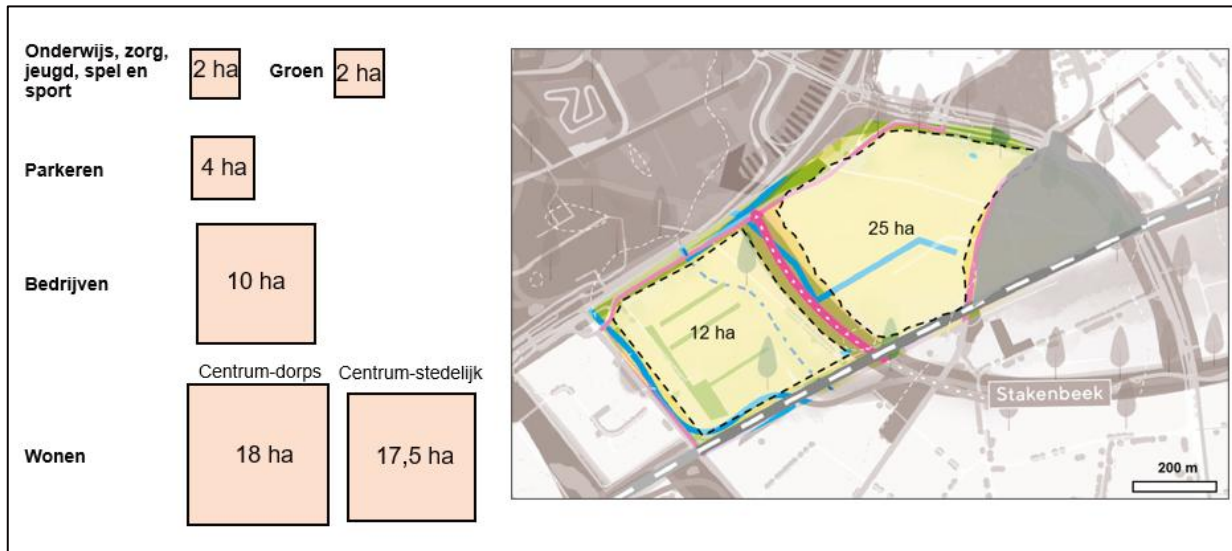
Inpasbaarheid alternatief B

De opgaven van alternatief B zijn het bouwen van 1.500 woningen in een centrum-dorps en centrum-stedelijk milieu, inclusief de benodigde voorzieningen.

De benodigde oppervlakten zijn als volgt:

- 450 woningen in een centrum-dorps woonmilieu: 18 ha
- 1.050 woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu: 17,5 ha
- Groen: 2 ha
- Parkeren: 4 ha
- Onderwijs, zorg, jeugd en spelen: 2 ha
- Bedrijvigheid in Jufferbeek ZW: 10 ha

In Figuur 6-18 is op schaal van het gebied met blokken aangegeven hoeveel ruimte nodig is voor deze gebruiksfuncties. Uit het figuur blijkt duidelijk dat de benodigde ruimte niet voorradig is.



Figuur 6-18 Ruimtegebruik in Jufferbeek-noord in alternatief B

Om 1.500 woningen in het oostelijke deel van Jufferbeek-Noord te kunnen bouwen met voldoende ruimte voor parkeren, groen en voorzieningen, zou de woningdichtheid verder omhoog moeten. De woningen zouden op circa 15 ha gebouwd moeten worden, wat uitkomt op een woningdichtheid van 100 woningen/ha. Een dergelijke woningdichtheid (zie het referentiebeeld in Figuur 6-2) leidt tot een woonmilieu dat niet past bij deze locatie. De maximale draagkracht van Jufferbeek-noord volgens de woonmilieus die voor de omgevinsvisie van Oldenzaal onderzocht worden bedraagt:

- Centrum-dorps: circa 450 woningen
- Centrum-stedelijk: circa 1.000 woningen

In paragraaf 6.4.4 wordt verder ingegaan op conclusies en aanbevelingen voor de alternatieven A en B voor Jufferbeek-noord.

6.4.3.2 Effectbeoordeling

In Tabel 6-7 staat de beoordeling van de alternatieven. In de tabel worden de kleuren weergegeven. Onder de tabel worden de effecten toegelicht.

Tabel 6-7; de samenvattende beoordelingstabel voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Jufferbeek-Noord

Beoordelingsthema	Alternatief A	Alternatief B
Leefomgeving	+	+
Economie	+	+
Bodem, water en klimaatadaptatie	-	--
Natuur & stedelijk groen	-	--
Mobiliteit	-	--
Duurzaamheid	0	-
Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid	0	-
Landschap & erfgoed	-	--

Leefomgeving

In alternatief A zijn 400 woningen goed inpasbaar in een centrum-dorps woonmilieu, wat ruimte biedt voor een mix aan woontypen (koop, huur en sociale huur). De bewonerssamenstelling van het gebied biedt kansen voor sociale cohesie en sociale veiligheid en een sociaal veerkrachtige woonwijk. De beoordeling van de leefomgeving wordt hierdoor beoordeeld als positief (+).

In alternatief B zijn 1.500 woningen alleen inpasbaar in dit gebied met toepassing van woonmilieus met zeer hoge woningdichtheden. In dit geval zou het gebied een forse bijdrage leveren aan de kwantitatieve gemeentelijke woonopgave. Bij deze woningdichtheden is het lastig om een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor de hogere segmenten, waardoor het risico ontstaat op een wijk met een hoog aandeel sociale huur en een lage sociale veerkracht. Op het gebied van sport in de openbare ruimte en voorzieningen is er circa 3 hectare aan maatschappelijke voorzieningen nodig. Dit is lastig inpasbaar. Doordat dit alternatief wel een grote bijdrage aan de woningbouwopgave levert, scoort het wel positief (+).

Economie

Voor zowel alternatieven A als B geldt dat 10 ha aan bedrijvigheid in Jufferbeek Noord ZW goed inpasbaar is en bijdraagt aan de 10-25 ha aan gemeentebrede vraag naar bedrijvigheid. De potentie voor huisvesting van verplaatste bedrijven elders in gemeente (bijv. De Essen) is niet onderzocht. Door de potentieel grote bijdrage aan bedrijvigheid scoort de beoordeling positief (+).

Bodem, water en klimaatadaptatie

In alternatief A vindt op een omvangrijk oppervlak verharding plaats. Dit leidt tot een negatief effect voor de watervoerende en -bergende functie van het gebied. Daarnaast wordt het gebied gevoeliger voor hittestress. We beoordelen alternatief A daarom negatief (-). Het Beekdal blijft in dit alternatief wel behouden.

In alternatief B zorgt de zeer hoge bebouwingsdichtheid voor een sterk negatief effect op de watervoerende en -bergende functie van het gebied. Daarnaast wordt het gebied door de hoge mate van verharding fors gevoeliger voor hittestress. Het beekdal zal waarschijnlijk niet behouden kunnen blijven. De beoordeling is hierdoor zeer negatief (--).

Natuur & stedelijk groen

In alternatief A is een verlies van waardevol landschap met akkers en bomenlanen door de bouw van woningen en bedrijvigheid. Een lagere bebouwingsdichtheid dan in alternatief B laat meer ruimte over voor groen. De aanwezigheid groen is echter minimaal, wat zorgt voor een negatieve beoordeling (-).

Ook in alternatief B is er een verlies van waardevol landschap met akkers en bomenlanen. De zeer hoge bebouwingsdichtheid heeft een sterk negatief effect op de natuurwaarden van het gebied en er is geen ruimte om meer stedelijk groen aan te leggen dan het absolute minimum. In alternatief B is er daarom sprake van een sterk negatieve beoordeling (--).

Mobiliteit

In alternatief A worden woningen en bedrijven ontsloten via N342 en Eektestraat/Ossenmaatstraat. De N342 is echter al overbelast in de spits en de congestie zal verergeren. Dit geldt ook voor de onderdoorgang bij het station. De dichtstbijzijnde bushalte is ligt aan de Vondellaan op gemiddeld ca. 1 km loopafstand, dus er zijn extra bushaltes nodig. Het station ligt op ca. 1,5 km afstand van centrum gebied. De tunnel onder de Ossenmaatstraat richting het centrum is al druk en dit zal verergeren. De beoordeling van dit alternatief is daarom negatief (-).

Ook in alternatief B worden woningen en bedrijven ontsloten via N342 en Eektestraat/Ossenmaatstraat. N342 is echter al overbelast in de spits en congestie zal sterk verergeren door grote toename van aantal woningen. Dichtstbijzijnde bushalte is Vondellaan op gemiddeld ca. 1 km loopafstand, dus extra bushaltes nodig. Station ligt op ca. 1,5 km afstand van centrum gebied. Als voor heel Oldenzaal gekozen wordt voor varianten met hoge woningaantallen, wordt het harder nodig om de bereikbaarheid over het spoor te verbeteren. Om vanuit Jufferbeek naar het centrum te gaan, moet je over over de Ossenmaatstraat. Deze straat is al vrij druk. Een extra voorziening is nodig om een veiligere situatie te realiseren voor fietsers en lopers. Bijvoorbeeld een onderdoorgang met de fiets of langs het centrum. De omvang van dit knelpunt zorgt voor een sterk negatieve beoordeling (--).

Duurzaamheid

In alternatief A is een toename energievraag van 400 woningen en 10 ha aan bedrijvigheid. Dit zorgt voor een knelpunt met betrekking tot de aansluiting op het stroomnet. Duurzame opwek is mogelijk op zonnedaken van woningen en bedrijven. Daarnaast is er mogelijk ruimte voor een klein zonneveld. De totaalbeoordeling van dit alternatief is daarom neutraal (0).

Ook in alternatief B leidt een grote toename van het aantal woningen en bedrijven tot een groot knelpunt met betrekking tot de aansluiting op het stroomnet. Duurzame opwek is mogelijk op daken van bedrijven en

appartementencomplexen. In dit alternatief is geen ruimte voor een zonneveld. De effectbeoordeling van dit alternatief is daarom negatief (-).

Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid

In alternatief A zijn geluid en aandachtsgebied externe veiligheid langs het spoor aandachtspunten voor inpassing woningen. De sportvelden in dit alternatief kunnen echter in een zone langs het spoor geplaatst worden, waardoor dit probleem opgelost zou zijn. Woningen zijn goed inpasbaar ten opzichte van milieubelastende bedrijvigheid. De sociale veiligheid is naar waarschijnlijkheid hoog, door de combinatie aan verschillende soorten woningbouw en korte afstanden naar voorzieningen. Dit alternatief scoort daarom neutraal op het gebied van milieukwaliteit, gezondheid en veiligheid (0).

In alternatief B is beperkte toegang tot groen, wat een negatieve impact heeft op de gezondheid. Om te kunnen voldoen aan het aantal woningen wat is voorzien voor dit gebied, moet er langs het spoor worden gebouwd. Deze zone heeft een lage milieukwaliteit. De beoordeling van dit alternatief komt derhalve uit op een negatieve beoordeling (-).

Landschap & erfgoed

In alternatief A is verlies van waardevol landschap met akkers en bomenlanen. Dit alternatief scoort daarom negatief (-) op landschap en erfgoed.

Ook in alternatief B is verlies van waardevol landschap met akkers en bomenlanen. Door de hoge woningbouw dichtheden is dit verlies nog groter dan bij alternatief A. De beoordeling is daarom sterk negatief (--).

6.4.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de effectbeoordeling komen we voor dit uitwerkgebied tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Woningbouw en bedrijvigheid

Conclusie

In Jufferbeek-Noord is ruimte voor zowel woningbouw als bedrijvigheid. Het is van belang dat de inplaatsing van milieubelastende bedrijvigheid en bedrijvigheid die tot veel vrachtverkeer leidt zoveel mogelijk gescheiden wordt van woongebieden. De Stakenbeek die het gebied doorsnijdt, is hiervoor een geschikte scheidslijn.

Aanbeveling

We bevelen aan om bij de inrichting van het gebied (milieubelastende) bedrijvigheid in het zuidwesten te plaatsen en woningen in het noordoosten.

Wonen

Conclusie

400 woningen uit alternatief A zijn goed inpasbaar volgens een passend woonmilieu. 1.500 woningen uit alternatief B zijn niet inpasbaar in het woonmilieu waarmee is gerekend, omdat hiervoor onrealistisch hoge woningdichtheden nodig zijn. Dit leidt tot teveel concessies op onder meer leefcomfort, milieukwaliteit, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit.

Aanbeveling In navolging van de Omgevingsvisie bevelen we aan om te onderzoeken hoeveel woningen in dit uitwerkgebied gebouwd kunnen worden. Een eerste inschatting laat zien dat de draagkracht van het gebied, afhankelijk van het woonmilieu (centrumsdorps of centrumstedelijk) en met inbegrip van de benodigde maatschappelijke voorzieningen, circa 500-1.000 woningen bedraagt. Onderzoek voor welke doelgroepen gebouwd wordt en wat dit vereist aan type woningen en voorzieningen.

Externe veiligheid

Conclusie

De oostelijke grens van Jufferbeek-Noord ligt langs het spoor en onder een hoogspanningsverbinding. Dit vormt een knelpunt met woningbouw vanwege geluidbelasting en de ligging van een aandachtsgebied externe veiligheid vanwege railvervoer van gevaarlijke stoffen.

Aanbeveling

Onderzoek of er niet-gevoelige functies geplaatst kunnen worden in deze zone, zoals bedrijven of sportvelden. Dit is in navolging van de Omgevingsvisie. Als woningbouw vereist is, onderzoek aan welke voorwaarden de gebouwen moeten doen om onacceptabele risico's of overlast te voorkomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dove gevels en maatregelen ten behoeve van de bescherming tegen externe veiligheidsrisico's. Een langgerekt gebouw wat fungeert als geluidswal zou bijvoorbeeld een passende bouwvorm zijn om het achterliggende gebied te beschermen tegen geluid.

Realiseren sportvelden

Conclusie

Voor het realiseren van sportvoorzieningen is voldoende ruimte op Jufferbeek Noord. Grofweg de helft van het gebied ten noordoosten van de beek zou hiervoor nodig zijn. Echter is er een risico op de bereikbaarheid van de sportclubs en verkeersveiligheid. Plaatsing van sportvelden langs oostelijke grens van Jufferbeek-Noord zou het probleem oplossen van de bouw van woningen binnen geluidbelaste zone en aandachtsgebied langs het spoor.

Aanbeveling

Onderzoek in navolging van de Omgevingsvisie verder of het wenselijk is om sportvelden te realiseren in Jufferbeek-Noord.

Verkeersdoorstroming N342

Conclusie

Jufferbeek wordt begrensd door het spoor, waardoor de enige uitvalswegen de Ossenmaatstraat/Eektestraat en N342 zijn. Met name de N342 is in de huidige situatie al sterk belast in de spits. Zonder verregaande ingrepen is de verkeersdoorstroming op de N342 heel moeilijk te verbeteren. Structurele congestie is daarmee niet gemakkelijk te vermijden.

Aanbeveling

Onderzoek in een opvolgend programma op welke manieren het verkeersaantrekkende effect van de ontwikkeling van Jufferbeek-Noord op de N342 en Ossenmaatstraat/Eektestraat opgevangen kan worden, zodanig dat geen onacceptabele problemen ontstaan in de verkeersdoorstroming op deze wegen.

Fietsverkeer

Conclusie

De ontsluiting van Jufferbeek-Noord met de fiets verloopt via de Hengelosestraat en het fietspad naast de N342. Met een toename in verkeersbewegingen is verkeersveiligheid een aandachtspunt.

Aanbeveling

De toegankelijkheid van Jufferbeek-noord is een aandachtspunt. We bevelen aan in een opvolgend programma te bekijken hoe de toegankelijkheid verbeterd kan worden. Denk hierbij aan oplossingen zoals een vrijliggend fietspad maken bij de Hengelosestraat, het verbeteren van oversteekpunten voor fietsers van de N342 en het aanleggen van een ongelijkvloerse kruising bij de rotonde waar de N342 en de Ossenmaatstraat elkaar kruisen.

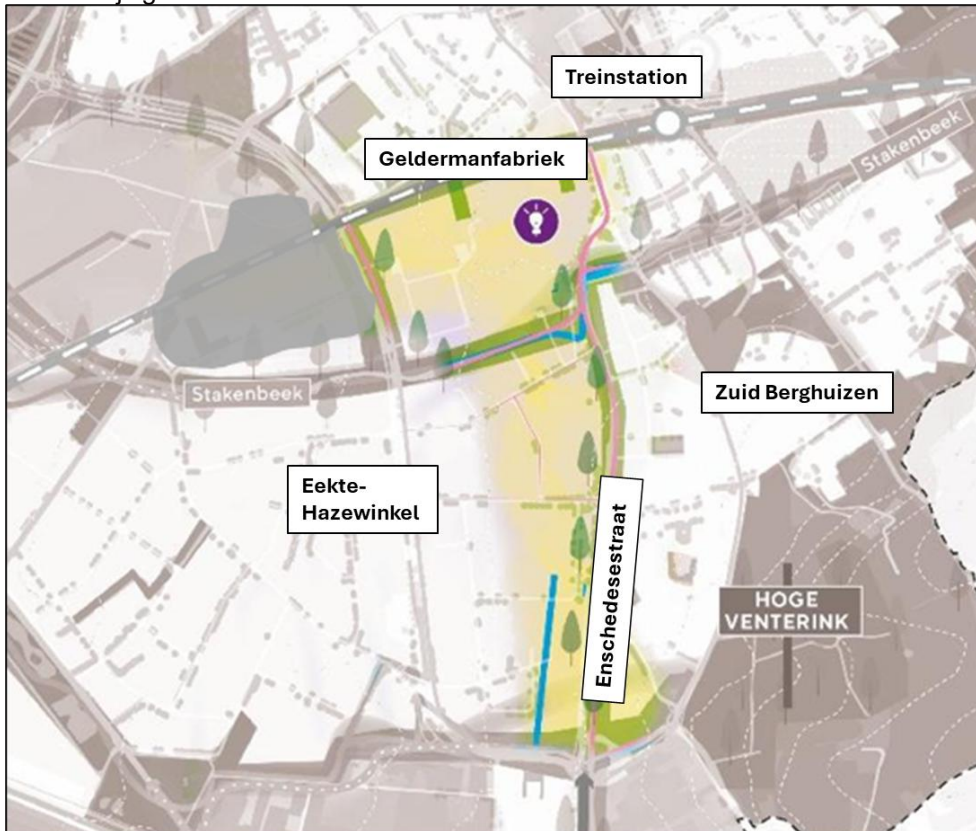
6.5 Enschedesestraatzone

6.5.1 Gebiedsbeschrijving

De Enschedestraatzone is een gebied ten zuiden van het centrum van Oldenzaal. Het betreft het gebied rondom de Enschedesestraat. Deze straat loopt vanaf de N733 richting de oude Geldermanfabriek. Hier loopt de weg tot de rotonde bij de Spoorstraat. Het gebied valt onder de buurten Zuid Berghuizen en Eekte-Hazewinkel. Het gebied is weergegeven in Figuur 6-19.

Aan de noordkant van de Enschedesestraatzone is de Geldermanfabriek gelegen. Deze voormalige textielfabriek was erg belangrijk voor de textielindustrie in Oldenzaal en is een monument. Tegenwoordig zijn er in de oude fabriek kantoorruimtes gehuisvest. Ook in de rest van de Enschedestraatzone is veel bedrijvigheid. Aan de zuidkant van het gebied zijn er voornamelijk grote loodsen en distributiecentra gelegen. Aan de oostzijde, richting Zuid Berghuizen, zijn ongeveer 65 woonadressen gelegen. Aan deze kant van de Enschedestraat zijn appartementen gelegen en een aantal woningen. Verder is er een tankstation, zalencentrum, fietswinkel, cafetaria en een kroeg.

Het totaaloppervlak van de Enschedesestraatzone is ongeveer 50 hectare. In het gebied is ongeveer 35 tot 40 hectare aan bedrijvigheid.



Figuur 6-19 Uitwerkgebied Enschedesestraatzone

6.5.2 Alternatieven

In Tabel 6-8 zijn de uitgangspunten voor alternatieven A en B samengevat. In alternatief A wordt de kwaliteit van de Enschedesestraat zone behouden als plek voor werken. We voegen woningen toe in het gebied door rondom de Enschedesestraat zelf een rij woningbouw toe te voegen. De mobiliteit is gericht op de fiets naar het station en de auto naar de A1. Daarbij is er veel ruimte voor groen en wordt een groene zone rondom de Stakenbeek gerealiseerd.

Bij alternatief B worden 1.500 woningen toegevoegd met leefmilieu centrum-stedelijk (60 woningen/ha). In dit alternatief wordt de Enschedesestraatzone ontwikkeld als Etalage van Oldenzaal in relatie tot de toename van inwoners. In het gebied komt meer reuring en dynamiek en komt een 'campus' gevoel. Er is ruimte voor innovatie, creativiteit, wonen en bedrijvigheid. Ook worden er extra voorzieningen gerealiseerd. Doordat er een grote toename van woningen is, is er minder ruimte voor groen. Er is hierdoor een minimale hoeveelheid van groen, bijvoorbeeld door groen op daken en kleine groenstructuren.

Tabel 6-8; de uitgangspunten voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Enschedesestraatzone

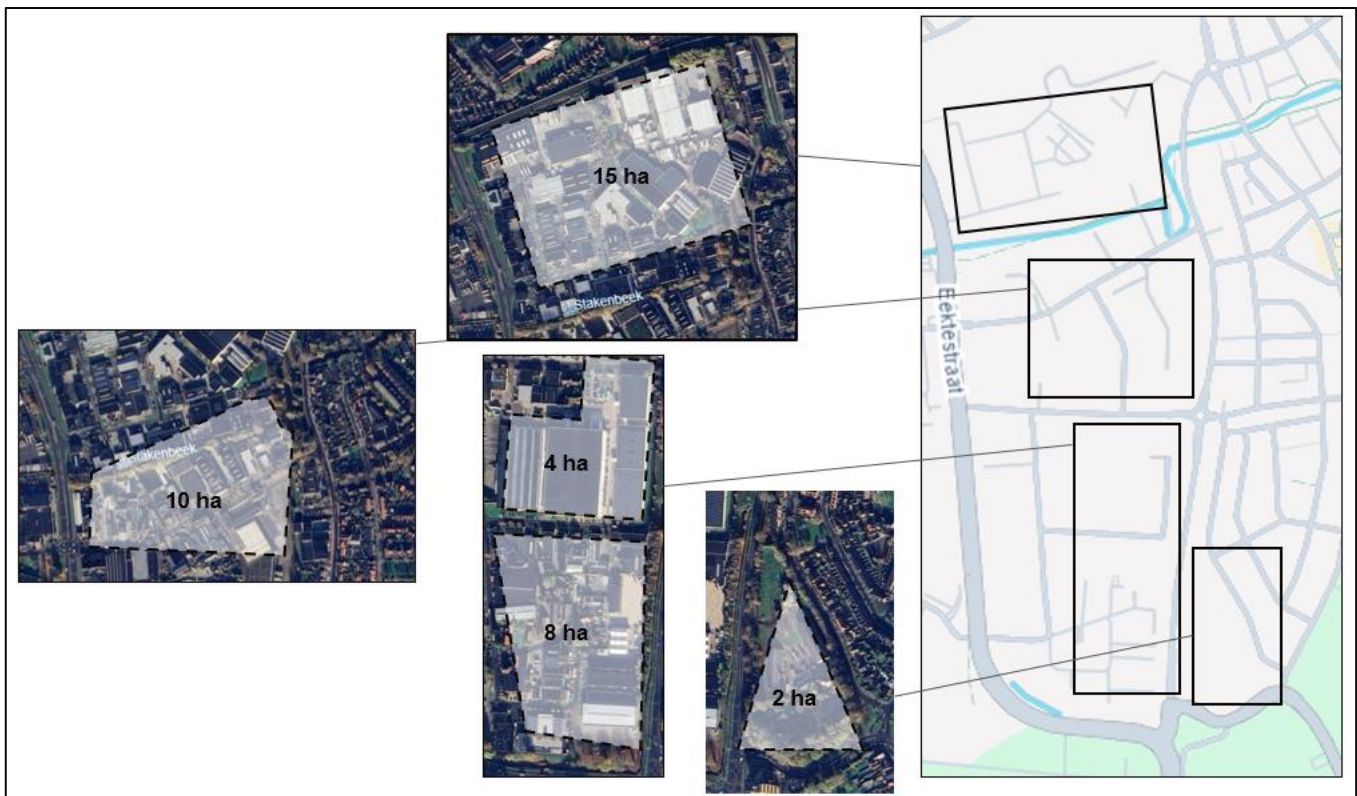
Gebruiks-functie	Alternatief A	Alternatief B
Wonen	Toename 400 woningen, centrum-dorps woonmilieu (25 woningen/ha) in de Enschedesestraatzone.	Toevoegen van 1.500 woningen, met leefmilieu centrum-stedelijk (60 woningen/ha).
Werken	Gericht op schuifruimte, handhaven bestaande en mix waar mogelijk.	Afname van distributie, mix van kantoren, diensten en zorg.
Infra	Gericht op fiets naar station en auto naar A1.	Gericht op fiets en te voet naar het station.

Voorzieningen	Minimale toename voorzieningen, gezien de nabijheid van winkelcentrum Zuid-Berghuizen.	Toename aan dagelijkse voorzieningen en de realisatie van een wijkcentrum en horeca.
Groen	Extra toevoeging groen en groene zone Stakenbeek.	Er wordt voldaan aan de minimale hoeveelheid groen door in te zetten op groene daken en kleine groenstructuren.

6.5.3 Effectbeoordeling

6.5.3.1 Inpasbaarheid en draagkracht

Het gehele uitwerkgebied is bebouwd, dus om hier gebruiksfuncties toe te voegen, zal een deel van de bedrijven uitgeplaatst moeten worden. Daarbij zou de nadruk moeten liggen op bedrijven die relatief inefficiënt gebruik maken van de ruimte op de bedrijventerreinen zoals distributiecentra, loodsen en opslagbedrijven. In Figuur 6-20 is aangegeven hoeveel oppervlak vrij kan komen door de uitplaatsing van dit type bedrijven. In totaal gaat het om een oppervlak van ongeveer 30 hectare.



Figuur 6-20 Ruimte die vrij kan komen door verwijdering van distributiecentra en loodsen.

Zoals aangegeven in paragraaf 6.5.1 is het totaaloppervlak van de Enschedestraatzone ongeveer 50 ha. 45 ha van dit gebied is bebouwd, bijvoorbeeld door loodsen of woningen. Ongeveer 5 ha van het gebied is onbebouwd. Dit betreft bijvoorbeeld de groenzones tussen de Enschedestraat en de bedrijven in de richting van de Eekte-Hazewinkel en overige kleinere oppervlakten.

Inpasbaarheid alternatief A

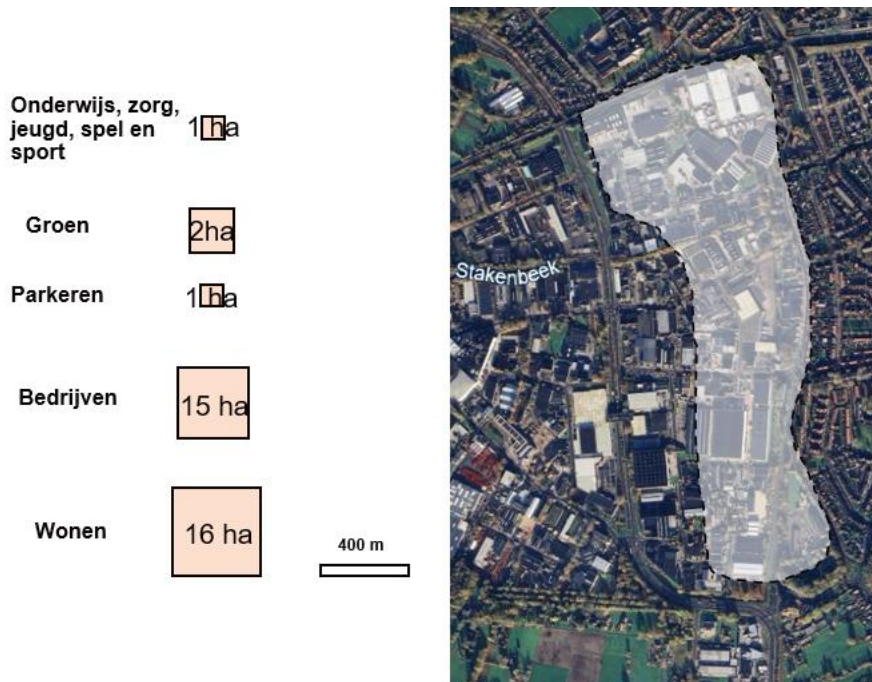
De opgaven van alternatief A zijn het bouwen van 400 woningen in een centrum-dorps milieu.

De benodigde oppervlakten zijn als volgt:

- 400 woningen in een centrum-dorps woonmilieu: 16 ha
- Groen: 2 ha
- Parkeren: 1 ha
- Onderwijs, zorg, jeugd en spelen: 1 ha

Het leefmilieu centrum-dorps is inpasbaar door 15 ha aan loodsen en distributiecentra te verwijderen. Het totaaloppervlak bedrijvigheid komt hiermee uit op 15 ha. Daarnaast is het ook mogelijk om ruimte te creëren door functiemenging, met voorzieningen in de plint van meerlaagse gebouwen, en woningen op hoger gelegen etages.

In Figuur 6-21 is de inpasbaarheid van alternatief A weergegeven.



Figuur 6-21 Inpasbaarheid alternatief A Enschedesestraatzone

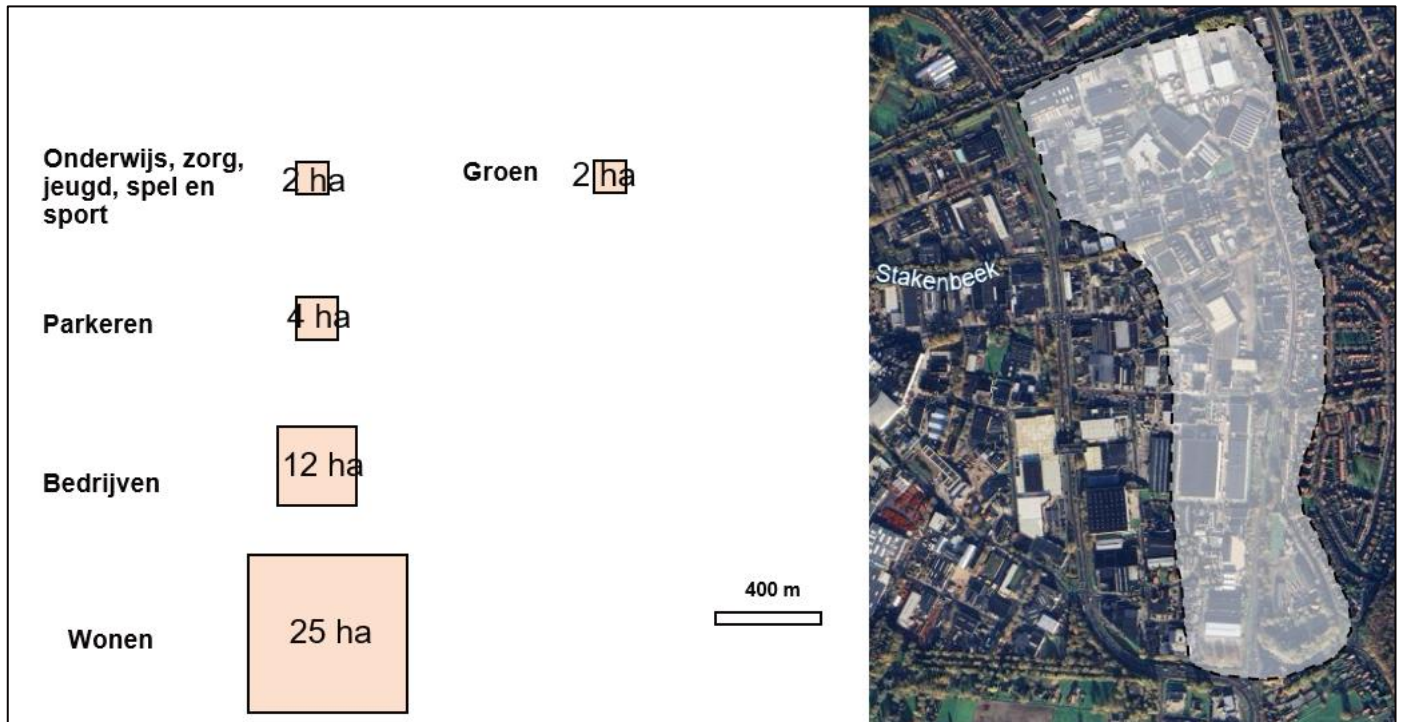
Inpasbaarheid alternatief B

De opgaven van alternatief B zijn het bouwen van 1.500 woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu.

De benodigde oppervlakten zijn als volgt:

- 1.500 woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu (60 woningen/ha): 25 ha
- Groen: 2 ha
- Parkeren: 4 ha
- Onderwijs, zorg, jeugd en spelen: 2 ha
- Bedrijvigheid: 12 ha

In Figuur 6-22 zijn de ruimteclaims vanuit alternatief B weergegeven. Indien de bedrijven uitgeplaatst zouden worden volgens Figuur 6-20, is er voldoende ruimte om de gebruiksfuncties in alternatief B in te passen. Indien slechts een deel uitgeplaatst kan worden, neemt de beschikbare ruimte in het uitwerkgebied voor andere functies proportioneel af. De belangrijkste vraag voor de inpasbaarheid van grote hoeveelheden woningen in dit gebied is dan ook in hoeverre het uitplaatsen van omvangrijke oppervlaktes aan bedrijvigheid een realistisch perspectief is.



Figuur 6-22 Inpasbaarheid alternatief B Enschedesestraatzone

6.5.3.2 Effectbeoordeling

Tabel 6-9 vat de effectbeoordelingen van alternatieven A en B samen.

Tabel 6-9 de samenvattende beoordelingstabel voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Enschedesestraatzone

Beoordelingsthema	Alternatief A	Alternatief B
Leefomgeving	+	+
Economie	0	+
Bodem, water en klimaatadaptatie	0	-
Natuur & stedelijk groen	+	--
Mobiliteit	-	--
Duurzaamheid	-	-
Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid	0	-
Landschap & erfgoed	+	-

Leefomgeving

Voor alternatief A zijn 400 woningen goed inpasbaar in een centrum-dorps woonmilieu, mits bedrijven uit het gebied worden verwijderd. Hiermee draagt het gebied bij aan de woonopgave van de gemeente. Er is 1 ha benodigd voor onderwijs, zorg, jeugd en spelen. Deze ruimte is beschikbaar in het gebied. Daarnaast ligt het winkelcentrum Zuid Berghuizen op 1 km afstand van het gebied. Het inpassen van 400 woningen in een centrum-dorps milieu leidt er waarschijnlijk toe dat nieuwe woongebieden sociaal gemakkelijk ingepast kunnen worden in de bestaande wijk. De beoordeling is daarom positief (+).

Voor de inpassing van de woningaantallen in alternatief B moeten er verregaande keuzes gemaakt worden over de herontwikkeling van grote delen van het uitwerkgebied en de realisatie van zeer hoge woningdichtheden. Dit gaat om het bouwen van 1.500 woningen, waardoor het uitwerkgebied een forse bijdrage levert aan de woonopgave van Oldenzaal. Voor onderwijs, zorg, jeugd en spelen is 3 ha benodigd. Het aantal voorzieningen in de Enschedesestraat groeit. Het risico hierbij is dat deze nieuwe voorzieningen gaan concurreren met de voorzieningen (met name op gebied van dagelijkse boodschappen) in Zuid Berghuizen. De woonkwaliteit van woningen in woonmilieus gaat door

de hoge dichtheden te wensen over laten. Het risico bestaat dat hierdoor in het gebied overwegend doelgroepen komen wonen die weinig sociaal veerkrachtig zijn. De appartementencomplexen met voorzieningen in de plint bieden wel een kans om ouderenwoningen te realiseren. Dit alternatief heeft vanwege bovenstaande overwegingen een positieve beoordeling (+).

Economie

In alternatief A moeten er loodsen en distributiecentra worden verwijderd om ruimte te maken voor woningen en functiemenging. Deze bedrijven hebben echter slechts een beperkte meerwaarde voor Oldenzaal (klein aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van bedrijfsoppervlak). De beoordeling is daarom neutraal (0).

Ook in alternatief B moeten er loodsen en distributiecentra worden verwijderd om ruimte te maken voor woningen en functiemenging. Ook wordt ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijvigheid en ondernemingen, bijvoorbeeld in het gebied rondom de oude Gelderman fabriek. Er worden functies toegevoegd, wat zal leiden tot een hogere arbeidsparticipatiegraad. Dit alternatief wordt daarom positief (+) beoordeeld.

Bodem, water en klimaatadaptatie

Bij alternatief A wordt een deel van de huidige bedrijven vervangen door woongebieden. De aanleg van extra stedelijk groen vermindert de kans op hittestress ten opzichte van de huidige situatie. De beken blijven in goede staat en Stakenbeek wordt uitgebreid met groen. De hoeveelheid groen is echter nog steeds beperkt. De beoordeling van dit alternatief is omdat het huidige gebied ook al sterk verhard is neutraal (0).

Bij alternatief B is de kans op wateroverlast groot, doordat er veel verharding plaatsvindt. Hier moet goed gekeken worden naar woningbouw en verharding langs de Enschedesestraat. Daarnaast zorgt de afwezigheid van groenstructuren voor een grotere kans op hittestress. De beoordeling van bodem, water en klimaatadaptatie in alternatief B wordt hierdoor uiteindelijk ook negatief (-) beoordeeld.

Natuur & stedelijk groen

In alternatief A is er 2 ha aan groen nodig om aan de minimale groenvoorziening te voldoen. Dit is inpasbaar in het alternatief. Daarnaast geeft dit alternatief de mogelijkheid tot het uitbreiden van Stakenbeek. De beoordeling is hierdoor positief (+).

Bij alternatief B is er minimaal 3 ha aan groen benodigd. Door de beperkte ruimte wordt alle beschikbare ruimte in gebruik genomen om de woon- en voorzieningenbehoefte te voorzien. Het aandeel groen blijft hierdoor minimaal en de huidige groenvoorzieningen komen onder druk te staan. De beoordeling van dit alternatief is daarom sterk negatief (--).

Mobiliteit

Alternatief A heeft een beperkt effect op de bereikbaarheid en de verkeersdruk op aanliggende wegen. Er is in totaal circa één ha aan parkeergelegenheid benodigd en die ruimte is te vinden in het uitwerkgebied. Echter zal de druk op de ontsluitingswegen (Enschedestraat, Eektestraat) toenemen, wat zorgt voor een negatieve beoordeling (-).

Bij alternatief B neemt de verkeersdruk op de ontsluitingswegen in het gebied sterk toe. De onderdoorgang bij het station gaat een groot knelpunt vormen in de verkeersdoorstroming. Het vinden van ruimte voor in totaal 4 ha aan parkeerplekken is een uitdaging. Bij hogere woningaantallen (in combinatie met woningbouw in andere uitwerkgebieden) is het mogelijk nodig om Oldenzaal beter bereikbaar te maken met trein en bus. Wandel- en fietspaden moeten een forse kwaliteitsimpuls krijgen om een modal shift van auto naar fietsen en wandelen te bewerkstelligen. De beoordeling van dit alternatief is uiteindelijk daarom sterk negatief (--).

Duurzaamheid

Bij alternatief A zorgt de toename in energievraag door 400 woningen en 10 ha aan bedrijvigheid voor een knelpunt met betrekking tot de aansluiting op het stroomnet. De beoordeling is hierdoor negatief (-). Duurzame opwek is wel mogelijk op zonnedaken van woningen en bedrijven.

Ook bij alternatief B is de aansluiting op het stroomnet een knelpunt. Hier is dit knelpunt nog groter, door de grote hoeveelheid woningen. Ook hier is de beoordeling daarom negatief (-). Duurzame opwek is wel mogelijk op zonnedaken van woningen en bedrijven. Daarnaast lenen de hogere woningdichtheden zich voor de toepassing van collectieve warmte middels een warmtenet.

Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid

Bij alternatief A wordt een aantal distributiecentra en loodsen verplaatst naar elders in de gemeente, waardoor het vrachtverkeer en daarmee geluid en trillingen in het gebied afnemen. Echter, de nieuwe woningen hebben een beperkte verkeersaantrekkende werking, waardoor het effect op de milieukwaliteit waarschijnlijk neutraal is (0).

Ook bij alternatief B wordt een aantal distributiecentra en loodsen verplaatst naar elders in de gemeente. Hier geldt daarom dezelfde afname van vrachtverkeer en daarmee geluid en trillingen. Woningen op hogere verdiepingen aan de Enschedestraat kijken uit op bedrijventerreinen. Dit is een negatief effect. Echter, de nieuwe woningen hebben een forse verkeersaantrekkende werking, waardoor het effect op de milieukwaliteit netto negatief is (-).

Landschap & erfgoed

Bij alternatief A blijft het culturele erfgoed van de Geldermanfabriek in staat en blijven de monumentale panden aan de Enschedestraat ook behouden. Het landschap zal verbeteren door de komst van woningen op de locaties van de huidige loodsen en distributiecentra. Landschappelijk wordt de Enschedesestraatzone hierdoor aantrekkelijker. De beoordeling is daarom positief (+).

Grote herontwikkelingen aan de Enschedestraat kunnen een negatief effect hebben op monumenten en hun omliggende gebied (de 'biotoop'). De bescherming van de cultuurhistorische waarden aan de Enschedestraat, zoals de Geldermanfabriek en de kroeg, vormt daarmee een belangrijke beperking voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. De beoordeling is daarom negatief (-).

6.5.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de effectbeoordeling komen we voor dit uitwerkgebied tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Wonen

Conclusie

In het uitwerkgebied is het mogelijk om de 400 woningen uit alternatief A in te passen. Daarvoor dienen wel meerdere bedrijven aan de westkant van de Enschedesestraat te verdwijnen of verplaatsen. Het inpassen van de 1.500 woningen in alternatief B vraagt om een verregaande transformatie van het gebied. Dit is in beginsel mogelijk, maar daarvoor zouden tientallen ha aan bedrijvigheid aan de westzijde van de Enschedesestraat vervangen moeten worden door een centrum-stedelijk woonmilieu.

In het gebied zijn relatief veel bedrijven aanwezig met een hoog ruimtegebruik, maar relatief weinig arbeidsplaatsen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik in relatie tot het aantal banen, zou ruimte gewonnen kunnen worden voor woningbouw. Deze bedrijven zouden uitgeplaatst kunnen worden, waarmee ruimte gewonnen zou worden voor woningbouw. De draagkracht van het gebied voor woningbouw wordt direct bepaald door de omvang van het gebied waarin bedrijvigheid verdwijnt. Om een leefbare woonwijk te creëren, dienen grotere aaneengesloten oppervlakken aan bedrijvigheid vervangen te worden door woningen.

Aanbeveling

Onderzoek in een programma nader in welke deelgebieden in de bedrijventerreinen ten westen van de Enschedesestraat bedrijven uitgeplaatst of verhuisd kunnen worden. Onderzoek hoeveel woningen er op deze locaties gebouwd kunnen worden.

Onderzoek daarbij ook voor welke doelgroepen gebouwd kan worden. Hogere woningdichtheden lenen zich minder voor woningen voor jonge gezinnen, maar gelijkvloerse woningbouw nabij voorzieningen en ov-knooppunten is wel aantrekkelijk voor studenten, alleenstaanden en ouderen.

Mobiliteit en capaciteit

Conclusie

In het geval van een grote groeiambitie voor de Enschedesestraatzone, neemt de druk op de Enschedesestraat en Eektestraat zo sterk toe dat een herinrichting van het wegennet waarschijnlijk nodig wordt.

Ook de onderdoorgang bij het station en de verbinding richting de binnenstad raken in die situatie sterk overbelast. De kwaliteit en capaciteit van fietspaden langs ontsluitingswegen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Aanbeveling

Onderzoek welk effect op verkeersintensiteiten op ontsluitingswegen ontstaat door de herontwikkeling van het gebied.

Onderzoek daarbij het verkeerskundige effect van de toenemende verkeersdruk. Een speciaal aandachtspunt is hier de onderdoorgang bij het station. Als dit niet het geval is, onderzoek dan welke oplossingen mogelijk zijn door middel van de herinrichting van het lokale wegennet. Onderzoek ten slotte of de kwaliteit en capaciteit van fietspaden opgewaardeerd dient te worden.

Voorzieningen

Conclusie

In dit gebied kunnen woningen in een lange lijn aangrenzend aan Zuid-Berghuizen toegevoegd worden. Indien de groeiambitie voor het gebied aan de bovenkant van de bandbreedte uitkomt (1.000-1.500 woningen), neemt de druk op bestaande voorzieningen sterk toe.

Dat vraagt om een integrale blik op de meest geschikte locatie voor nieuwe voorzieningen. De nieuwbouw langs de Enschedesestraat biedt een kans voor de huisvesting van voorzieningen in de plint, met woningen vanaf de eerste verdieping. Concurrentie met het wijkcentrum Zuid-Berghuizen is een risico voor deze nieuwe voorzieningen. Dit dient goed in beeld te zijn bij het ontwerp van het gebied.

Aanbeveling

Vorm een visie op de benodigde voorzieningen en de meest geschikte locaties hiervoor. Werk dit uit in een programma in navolging van de Omgevingsvisie. Let daarbij op het nabijgelegen wijkcentrum Zuid-Berghuizen.

Cultuurhistorische waarden

Conclusie

In het noorden van het uitwerkgebied ligt de Geldermanfabriek, met een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast is er ook een monument gelegen aan de Enschedestraat. Dit betreft een kroeg. De Geldermanfabriek is van grote historische waarde voor Oldenzaal, gezien de rol in de geschiedenis van de textielindustrie.

Aanbeveling

We bevelen aan om de Geldermanfabriek te behouden en de Enschedestraatzone niet te dicht te bebouwen rondom de aanwezige monumenten. Zorg ervoor dat er voldoende ruimte behouden blijft rondom de monumentale panden, zodat de kwaliteit behouden blijft.

Wateroverlast

Conclusie

Stakenbeek is een waterknelpunt, dit gebied is erg gevoelig voor wateroverlast. De bebouwing in het gebied moet hier op ingericht zijn, bijvoorbeeld garages en kelders. Bij de herontwikkeling moet dit goed in beeld te zijn en meegenomen worden.

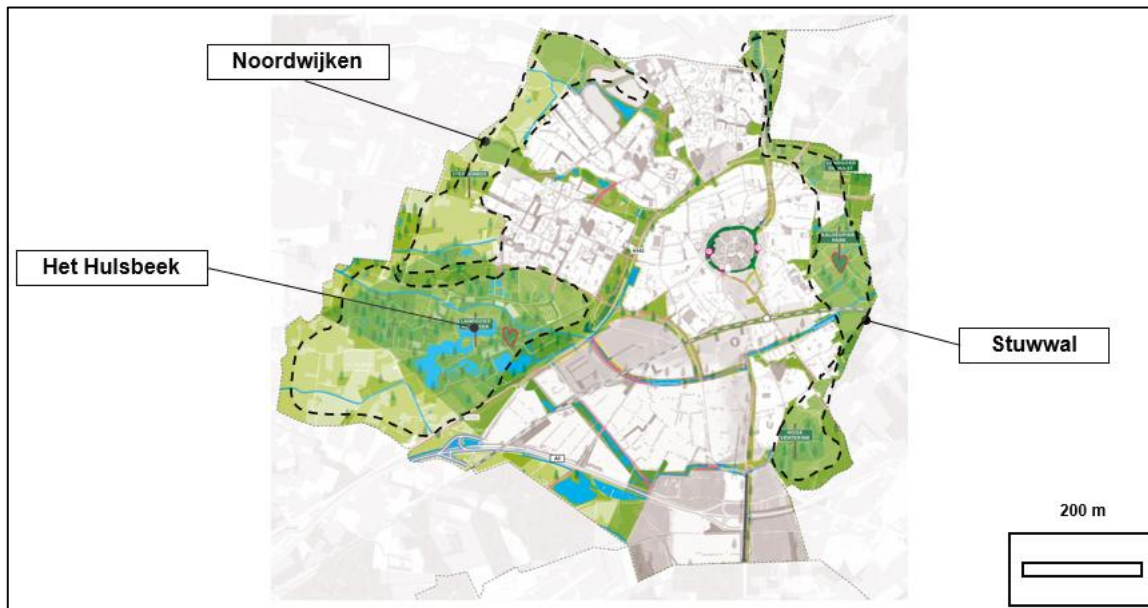
Aanbeveling

Behoud zoveel mogelijk de functie van het gebied rondom de Stakenbeek in het watersysteem. Zorg daarbij voor een goede landschappelijke inpassing, bijvoorbeeld door ruimte te realiseren voor waterberging, groen en waterdoorlatende tegels of parkeerplaatsen.

6.6 Stadsrandzone

6.6.1 Gebiedsbeschrijving

De stadsrandzone is het gebied met Het Hulsbeek, de noordwijken en de Stuwwal. In Figuur 6-23 zijn deze drie gebieden weergegeven.

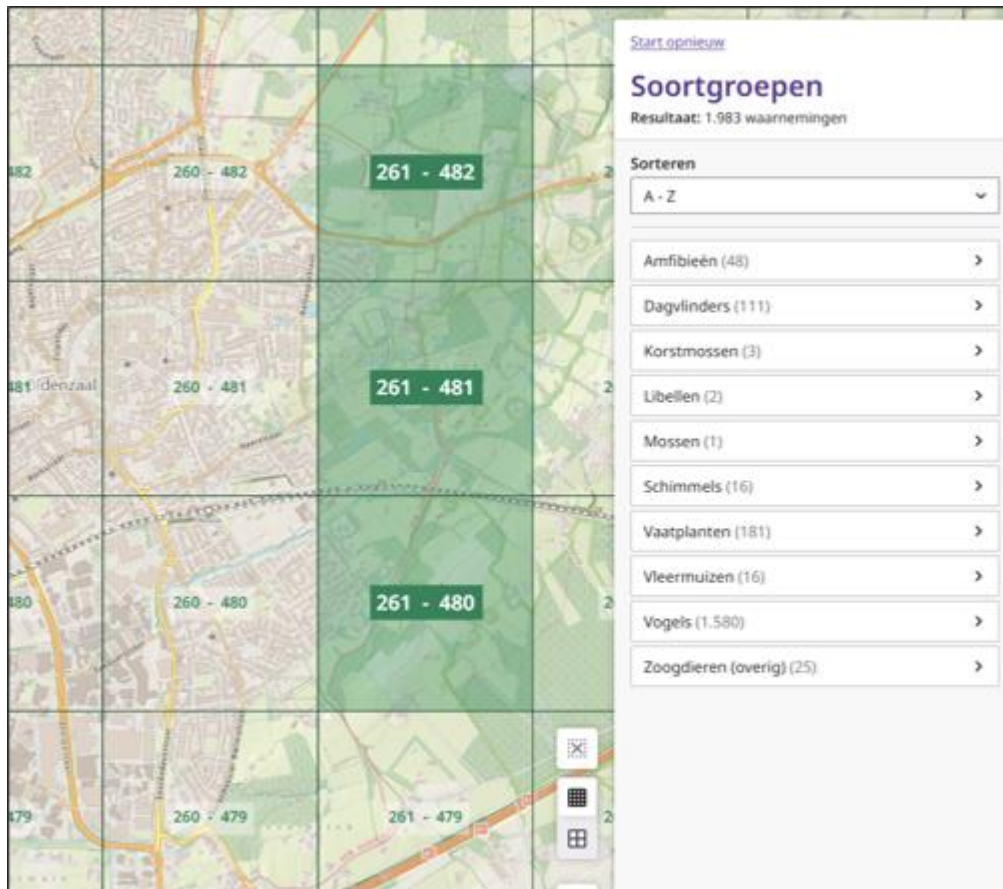


Figuur 6-23 Uitwerkgebied stadsrandzone

Recreatiepark Het Hulsbeek is gelegen aan de westzijde van Oldenzaal. Het gebied heeft een regionale recreatiefunctie en omvat een kartbaan, camping, zwemplassen en horeca. In het park is ook ruimte voor (grootschalige) evenementen, zoals Twente Ballooning.

De noordwijken bestaan uit De Thij, Graven Es en De Essen. Dit zijn drie ruimopgezette wijken in het noorden/noordwesten van Oldenzaal. In De Thij wonen ongeveer 6.000 inwoners, in Graven Es ongeveer 5.000 en in de Essen ongeveer 4.500. In de wijk is het moderne sportcomplex De Thij gelegen en er is ruimte voor nieuwbouw. Tussen de Graven Es en De Essen wordt op dit moment gebouwd aan 200 woningen in Gravenbeek.

De Stuwwal is gelegen aan de oostzijde van Oldenzaal en heeft een hoge natuurwaarde. De stuwwal is een NNN-gebied dat direct grenst aan een Natura 2000 gebied. In de periode 2022-2026 laat de Nationale Database Flora & Fauna honderden waarnemingen van Rode Lijst- en Habitatsrichtlijnsoorten zien. Daarnaast zijn er ook veel waarnemingen van soorten zonder beleidsstatus, zoals reeën. Dit is weergegeven in Figuur 6-24.



Figuur 6-24 Waarnemingen van beschermde flora en fauna op de stuwwal van Oldenzaal. Bron: Nationale Database Flora & Fauna

6.6.2 Alternatieven

In Tabel 6-10 zijn de uitgangspunten voor alternatieven A en B van de drie gebieden Hulsbeek, de noordwijken en de Stuwwal samengevat. De beoordeling van dit uitwerkgebied wijkt af van die van de andere vier uitwerkgebieden. We zien alternatief A als een nulalternatief waarbij de gemeente ervoor kiest om geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan. In alternatief B onderzoeken we in hoeverre woningbouw wenselijk is.

Bij alternatief A wordt er volledig ingezet op het behoud van de huidige staat van de stadsrandzone. Er worden geen woningen gebouwd en groen wordt beschermd en versterkt. Ook zijn er enkel recreatieve voorzieningen. Bij alternatief B worden er 200 woningen toegevoegd, voornamelijk voor ouderen en jonge gezinnen. Ook worden hier recreatiewoningen gebouwd. Daarnaast wordt mogelijk een zwembad gerealiseerd in Het Hulsbeek. Bij allebei de alternatieven bestaat de mobiliteit uit wandelroutes, fietsen en auto.

Tabel 6-10 de uitgangspunten voor alternatieven A en B voor uitwerkgebied Stadsrandzone

Gebruiks- functie	Alternatief A	Alternatief B
Wonen	0 woningen	Toevoegen van 200 woningen, ouderen en jonge gezinnen
Werken	Agrarisch en recreatie	Agrarisch en recreatie, toename aantal recreatiewoningen
Infra	Wandelroutes, fietsen en auto	Wandelroutes, fietsen en auto
Voorzieningen	Alleen recreatief	Alleen recreatief, mogelijk zwembad in Het Hulsbeek

Groen	Beschermen en versterken	Beschermen en toevoeging Singelpark en groene ring
Sport	Behoud van groen voor buitensporten, huidige sportlocatie blijven in de gebieden, zoals in het Hulsbeek	Ruimte voor zwembad en zwemlocaties

6.6.3 Effectbeoordeling

6.6.3.1 Inpasbaarheid en draagkracht

Om 200 woningen te bouwen in de stadsrandzone, gaan we uit van de onbebouwde ruimte in de drie deelgebieden. In Figuur 6-25 is de beschikbare ruimte weergegeven. Het gaat om een totaal van ongeveer 420 ha onbebouwd gebied. Dit betekent niet dat al deze ruimte kansrijk is voor het toevoegen van woningen, maar het laat wel zien dat de impact van het toevoegen van 200 woningen op het geheel relatief beperkt is.



Figuur 6-25 Beschikbare ruimte in stadsrandzone

6.6.3.2 Effectbeoordeling

Alternatief A zien we als beleidsneutraal nulalternatief. Dit beoordelen we dus niet. We beschouwen kansen en risico's van ontwikkelingen in de drie deelgebieden in de stadsrandzone ten opzichte van dit nulalternatief. Gezien de hoeveelheid beoordelingen en toelichtingen is er bij deze botsproef gekozen om de beschrijving in de tabel weer te geven, in plaats van in losse paragrafen onder de tabel, zoals bij de andere botsproeven. Dit is bewust gedaan, met het doel meer overzicht te creëren.

Tabel 6-11 de samenvattende beoordelingstabel voor alternatief B voor uitwerkgebied Stadsrandzone

Beoordelingsthema	Het Hulsbeek	Stuwwal	De noordwijken
Leefomgeving	0	+	0
Werken	0	0	0
Bodem, water en klimaatadaptatie	--	-	--
Natuur & stedelijk groen	-	--	0
Mobiliteit	0	0	0
Duurzaamheid	-	-	-
Milieukwaliteit, gezondheid & veiligheid	-	++	+
Landschap & erfgoed	-	--	-

Leefomgeving

Voor alle deelgebieden dragen de 200 woningen in gelijke mate bij aan de kwantitatieve woonopgave van de gemeente. Voor alle deelgebieden geldt dat voorzieningen niet op loopafstand beschikbaar zullen zijn. Aan de randen van de stad zijn er kansen om woningen in een zeer aantrekkelijke omgeving te bouwen, waardoor voorzien kan worden in behoeften in het hoge koopsegment. Dit geldt met name voor de stuwwal. De stuwwal scoort vanwege bovenstaande positief (+), de andere twee gebieden neutraal (0).

Werken

Er zijn geen bedrijven of andere werkgebieden voorzien in de deelgebieden. Daarom scoren ze alle drie neutraal (0).

Bodem, water en klimaatadaptatie

Woningbouw en recreatie in het Hulsbeek hebben een negatief effect op de bodem en water in dit groene en waardevolle gebied. Klimaatadaptatieve maatregelen zijn mogelijk, maar leiden alsnog tot een zeer negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie en het nulalternatief. Daarom scoort het Hulsbeek negatief (-).

De verspreide woningbouw op de stuwwal wordt met zulke lage dichtheden toegepast dat de systeemimpact op de waterbergingscapaciteit van het gebied en de klimaatbestendigheid beperkt kan blijven, zeker als mitigerende maatregelen als groene daken toegepast worden. Omdat er in iedere situatie een verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de referentiesituatie en het nulalternatief, scoort de stuwwal toch negatief (-).

Woningbouw in de noordwijken volgens een centrum-dorps woonmilieu leidt tot sterke verharding van het gebied. De impact op de bodem en water is daarom sterk negatief. Er zijn klimaatadaptatieve maatregelen mogelijk, maar het effect blijft zeer negatief (--) ten opzichte van het nulalternatief.

Natuur en stedelijk groen

De natuurwaarde van het Hulsbeek is vrij hoog. Het is echter geen beschermd natuurgebied, en er worden beperkt beschermde soorten waargenomen. Door verlies van groengebied en het risico op verlies van flora en fauna scoort het Hulsbeek negatief (-).

De natuurwaarde van de stuwwal is zeer hoog. Delen van de stuwwal behoren tot NNN-gebied, en ontwikkelingen hierin dienen elders tot compensatie te leiden. Door privatisering van waardevol bosgebied ontstaat het risico dat het leefgebied van dieren (bijvoorbeeld reeën) sterk negatief beïnvloed wordt. De stuwwal scoort daarom zeer negatief (--).

De natuur- en groenwaarde van de uitlopers van de Thij en de Graven Es zijn een stuk kleiner dan die van de hierboven beschreven deelgebieden. In de huidige situatie bestaan deze gebieden uit grote oppervlakken monocultuur grasland, afgeschermd door boomhagen. Het effect van woningbouw op de natuur- en groenwaarde is daarom beperkt, en we scoren dit deelgebied daarom neutraal (0).

Mobiliteit

Het bouwen van in totaal 200 woningen verspreid over ieder van de drie deelgebieden zal nauwelijks een merkbaar effect hebben op verkeersdrukte en congestie op wegen. Parkeerplaatsen zijn in alle gebieden gemakkelijk aan te leggen, en de gebieden zijn goed ontsloten voor fietsers en wandelaars. Alle drie gebieden scoren daarom neutraal (0).

Duurzaamheid

Nieuwe bebouwing in alle gebieden leidt tot een toename van de elektriciteitsvraag en scoren op gebied van duurzaamheid dus negatief (-). In alle gebieden bieden de woningen kansen om met behulp van zonnedaken elektriciteit op te wekken. De hogere woningdichtheden in De Thij en Graven Es bieden meer kansen op collectieve duurzame verwarming dan de woningen in het Hulsbeek en de stuwwal.

Milieukwaliteit, gezondheid en veiligheid

Woningen in het Hulsbeek worden in principe gebouwd in een groene, gezonde woonomgeving. Echter, in het Hulsbeek liggen de kartbaan en het RWZI, waaromheen forse gebieden liggen die vanwege geluid- en geuroverlast niet bebouwd kunnen worden. De beoordeling van dit gebied is daarom negatief (-).

Woningen op de stuwwal worden gebouwd in groene, gezonde woonomgeving, zonder geluid- en geuroverlast en met directe toegang tot de uitloopgebieden van de stad. De beoordeling is daarom zeer positief (++).

Woningen aan de rand van de bestaande woonwijken worden gebouwd in een gezonde omgeving, met onder meer het uitloopgebied op loopafstand en geen geluidoverlast. De beoordeling is daarom positief (+).

Landschap en erfgoed

Woningbouw in Het Hulsbeek heeft een negatief effect op de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De beoordeling is daarom negatief (-).

Woningbouw in de natuurgebieden op de stuwwal heeft een groot negatief effect op de samenhang en beleving van het landschap omdat verharding en het aandeel privaat bezit toeneemt. Met dichtheden van 5 woningen/ha en de bouw van 200 woningen speelt dit effect in maar liefst 40 ha van de stuwwal. Een gedeelte van de stuwwal is NNN-gebied, waarop compensatieplicht rust. De beoordeling is daarom zeer negatief (--).

Woningbouw aan randen van de bestaande woonwijken heeft een negatief effect op de landschappelijke kwaliteit van het essenlandschap aan de rand van Oldenzaal. Voor bestaande bewoners komt het uitloopgebied naar het noordwesten op grotere afstand van de woning te liggen. De beoordeling is vanwege bovenstaande negatief (-).

6.6.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de effectbeoordeling komen we voor dit uitwerkgebied tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Woningbouw op de stuwwal

Conclusie

Woningbouw op de stuwwal heeft het risico natuur en landschap negatief te beïnvloeden. Op de stuwwal liggen enkele landgoederen die herontwikkeld kunnen worden, zonder dat onbebouwde delen van de stuwwal ontwikkeld hoeven worden. De woningen die gebouwd worden zouden wel worden gerealiseerd in een zeer aantrekkelijke en gezonde omgeving. Deze vorm van wonen zou voorzien in een specifieke vraag om wonen in het groen.

Woningbouw in gebieden die nu nog onbebouwd zijn, leidt tot het risico op schade aan beschermde flora en fauna. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in de Nationale Database Flora & Fauna, zoals weergegeven in Figuur 6-24. Grote delen van de stuwwal zijn NNN-gebied. Verlies van NNN-gebieden dient gecompenseerd te worden.

Aanbeveling

Onderzoek of woningbouw op in de huidige situatie niet optimaal gebruikte landgoederen mogelijk is. Houd daarbij ook rekening met de noodzaak om NNN gebieden te compenseren. We adviseren de gemeente bewust te zijn van de huidige natuurlijke waarden van het gebied en dit mee te nemen in de Omgevingsvisie.

Woningbouw in Het Hulsbeek

Conclusie

Om de minste negatieve impact te hebben, zou woningbouw in Het Hulsbeek aan de oostkant van het gebied gesitueerd moeten worden, aangrenzend aan De Thij. Hierdoor zouden inwoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen in De Thij. Er is voldoende onbebouwde ruimte in dit deel van het uitwerkgebied om enkele honderden woningen te realiseren. De beschikbare milieugebruiksruimte is echter een belangrijke beperkende factor. De RWZI leidt tot een sterke geurbelasting en de kartbaan is aangeduid als een milieucategorie 5.3 bedrijf, vanwege de geluidoverlast en het effect op de luchtkwaliteit. Dit sluit de omgeving van deze voorzieningen uit voor woningbouw. Daarnaast heeft Het Hulsbeek een belangrijke recreatiefunctie voor inwoners van Oldenzaal en omliggende dorpen. Woningbouw in het gebied zou hoe dan ook een risico vormen voor het verlies van een deel van deze recreatieve waarde.

Aanbeveling

Een aantal delen van het Hulsbeek zijn ongeschikt voor woningbouw vanwege milieubelastende activiteiten. We adviseren hier geen woningbouw te realiseren. In de gebieden waar aangetoond kan worden dat er geen negatieve effecten op de huidige functie van het gebied optreden, is het mogelijk om woningen te bouwen.

7 Beoordeling Omgevingsvisie

De gemeente beschrijft in Hoofdstuk 6 van haar Omgevingsvisie voor een vijftal overkoepelende thema's de ambitie en de daaraan gekoppelde beleidsvoornemens. De beoordeling van deze thema's volgt in onderhavige paragraaf. Per thema wordt eerst de ambitie en de maatregelen beschreven zoals geformuleerd door de gemeente in haar Omgevingsvisie. Vervolgens wordt beschouwd in hoeverre de maatregelen mate bijdragen aan het realiseren van de ambities en voor welke maatregelen en / of ambities verdere aanscherping of uitwerking nodig is. Op basis van deze beschouwingen worden aanbevelingen gedaan.

7.1 Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur

7.1.1 Ambities en maatregelen

Verbinden van landschappen en gemeenschappen: natuur, water en stad

Dit doen we door het Twentse landschap van Hulsbeek tot de flanken van de Tankenberg met de groene en blauwe structuren in de stad te verbinden. Zo nodigen we uit tot bewegen, versterken we de gezondheid van inwoners en creëren we plekken die bijdragen aan ontmoeting. Bij nieuwe ontwikkelingen zetten we in op het verbeteren van de kwaliteit van bodem, landschap en water. We willen dat de kwaliteit van leven en ruimtelijke kwaliteit in Oldenzaal goed blijft en beter wordt. Bij de ontwikkeling van onze stad beschermen we de omliggende natuur- en cultuurlandschappen. Het belang van wederkerigheid tussen de stad en omliggend landschap neemt toe. Zowel voor Oldenzaal in relatie tot het genieten van het groene gebied rondom de stad en voor de leefbaarheid van de omliggende gemeenten op het gebied van cultuur, zorg, onderwijs, ontspanning en werkgelegenheid in Oldenzaal.

Versterken beekstructuur voor minder overstromingen

Vanuit steile beeksystemen op de stuwwal en de vlakke beeksystemen in Deurningen, Saasveld, Weerselo en Rossum ontstaat een kans om de historische waterstructuren opnieuw te benutten. Op natte dagen ervaren we overstromingen op plekken waar vroeger beken liepen.

Meer balans in het watersysteem

We houden de balans in het watersysteem in stand door in te zetten op ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater, waterveiligheid en waterkwantiteit. Oldenzaal ligt relatief hoog in het landschap. Dat brengt een verantwoordelijkheid met zich mee: we moeten water langer vasthouden en bijdragen aan het Twentse groenblauwe netwerk. Daarom beschermen we het watervasthoudende karakter van specifieke gebieden. De verdere ontwikkeling van dit netwerk helpt verdroging te voorkomen en draagt bij aan een gezonde bodem, ecologie en een robuust watersysteem. Daarbij is ook bescherming van het grondwater van belang, met het oog op de nabijgelegen onttrekkingsgebieden voor drinkwater.

Ontwikkeling tweede groene ring voor vergroening, verkoeling en ontmoeting

De ontwikkeling van het Singelpark draagt bij aan de aantrekkelijkheid en klimaatbestendigheid van de stad. De 'groene vingers' tussen de woonwijken zorgen voor groenblauwe netwerken die de woonwijken beschermen tegen wateroverlast. We zetten waar mogelijk in op een tweede groene ring als versterking van de groenstructuur en verdere vergroening van de binnenstad. Zo ontstaat een netwerk van groen en water dat de stad verbindt, ruimte biedt voor ontmoeting en verkoeling biedt op warme dagen.

Ruimte om toe te werken naar toekomstbestendige landbouw

Voor een toekomstbestendige landbouw stimuleren we een duurzame vorm met ruimte voor biodiversiteit, waterbeheer en landschapsbehoud. Om de gezondheid van inwoners en de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen zetten we in op het terugdringen van het gebruik van gifstoffen, maken we bij veehouderijen een actieve afweging van gezondheidsrisico's voor omwonenden en stimuleren we extensivering.

De beleidsmaatregelen die de gemeente op heeft gesteld gaan in op vergroening, ruimte voor het watersysteem en aansluiten op stedelijk en landelijk gebied.

Versterken fijnmazig groenblauw netwerk

- De historische beken die ooit door de stad liepen zijn nu gedempt. In ontwerp verkennen we hoe deze beken (als waterloop of groenzone) kunnen worden teruggebracht.

- Versterken verbinding tussen de groen- en waterstructuren aan de noordoostzijde (het hoge deel) en de zuidwestzijde van de stad.
- Vasthouden van water in de gemeente.
- Integratie van klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren en tegelijk de risico's van wateroverlast, stilstaand water, droogte en hitte te verminderen.
- Verbinding van groenzones draagt bij aan de versterking van recreatieve routes (bewegwijzering). Dit biedt kansen voor verblijven, ontmoeten, spelen, biodiversiteit en gezondheid.
- Versterken van het fijnmazig groennetwerk op bedrijventerreinen.
- Kansen benutten voor vergroening
- Kansen benutten voor de opwek van duurzame energie en energieopslag
- We beschermen en versterken de groene gebieden tussen de wijken.

Uitbreiding van de tweede groene ring

- Naast het bestaande singelpark waar mogelijk inzetten op de ontwikkeling van een tweede groene ring. Dit verbindt verschillende groene vingers tussen de wijken, werkgebieden, de stuwwal en het Hulsbeek met elkaar.
- Deze heeft een belangrijke functie als comfortabele en groene fietsroute door de stad.
- De groene ring draagt bij aan een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving op het gebied van biodiversiteit, ontmoeting, beweging en recreatie.
- Doel is lopend of fietsend van de ene naar de andere stad kunnen, zoveel mogelijk door een groene omgeving.

In paragraaf 7.1.2 worden de ambities en maatregelen beoordeeld.

7.1.2 Beoordeling op doelbereik

De ambitie om te vergroenen die binnen dit thema leidend is, heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste draagt vergroening bij aan een aantrekkelijkere en gezondere leefomgeving in de binnenstad en woonwijken en op bedrijventerreinen. Ten tweede is klimaatadaptatie in de vorm van hitte- en waterbestendigheid een belangrijk doel. De ambities en daaraan gekoppelde beleidsambities zijn logisch en doeltreffend. Tegelijkertijd merken we op dat deze beleidsambities in belangrijke mate schuren met de huidige inrichting van de stad en de voorgenomen verdichting van de gebouwde omgeving. Hierop gaan we in onderstaande paragrafen verder in.

Herstel beeklopen

Beoordeling

De hoogteverschillen in Oldenzaal maken de gebouwde omgeving gevoelig voor wateroverlast na hevige piekbuien. Dit geldt met name voor de gebieden rondom de oude beeklopen. Deze zijn grotendeels gedempt, maar liggen nog wel laag in het stedelijke landschap. Daardoor hoopt water dat na een hevige bui vanaf de stuwwal afstroomt zich op in deze gebieden. Door voormalige waterlopen opnieuw zichtbaar of functioneel te maken en water langer vast te houden, wordt aangesloten op de natuurlijke kenmerken van het landschap. Dit biedt kansen om wateroverlast te beperken, verdroging tegen te gaan en ook de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Toch vraagt deze benadering om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, omdat het herstellen of versterken van water- en groenstructuren kan botsen met bestaande functies en ruimteclaims in de stad. Het gaat voorbij aan het detailniveau van een Omgevingsvisie en OER om hier gericht onderzoek naar te doen, maar wij zien het wel als belangrijk risico dat uit dit onderzoek blijkt dat het herstel van oude beeklopen in de gebouwde omgeving op veel plekken niet mogelijk is zonder verregaande ingrepen in het huidige ruimtegebruik.

Aanbeveling

We onderstrepen het voornemen om hier gericht onderzoek naar te doen in navolging van de Omgevingsvisie, maar stellen wel vraagtekens bij deze ambitie. We bevelen aan om naast het onderzoek naar kansrijke locaties voor beekherstel ook alternatieve maatregelen te onderzoeken, zoals civieltechnische constructies (opvang van water onder straten) of het anders gebruiken van ruimtes die gevoelig zijn voor wateroverlast.

Vasthouden van hemelwater

Beoordeling

Naast het beperken van de gevoeligheid van gebieden voor wateroverlast zet de gemeente ook in op het voorkomen van wateroverlast door hemelwater langer vast te houden. In het streven naar meer balans in het watersysteem speelt de ligging van Oldenzaal in het hogere deel van het Twentse landschap een belangrijke rol. Door water langer vast te houden en het watervasthoudend vermogen van specifieke gebieden te beschermen, draagt de gemeente bij aan een

robuust regionaal watersysteem en aan het voorkomen van verdroging. Dit vergt langdurige en consistente inzet, waarbij effecten pas op langere termijn zichtbaar worden. Wij zijn het eens met het belang hiervan en benadrukken dat samenwerking met het waterschap en grondeigenaren essentieel is. Het handelingsperspectief van de gemeente is namelijk beperkt. De gemeente kan in het omgevingsplan ruimte reserveren voor waterberging of natte natuur, kan voor nieuwe ontwikkelingen eisen stellen aan waterberging op eigen perceel, en kan grondeigenaren middels subsidies en kennisdeling stimuleren om maatregelen te treffen. De gemeente kan echter geen maatregelen opleggen in gebieden die niet in eigendom zijn en waar geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, en het waterschap is primair verantwoordelijk voor het regionale waterbeheer.

Aanbeveling

In navolging van de Omgevingsvisie bevelen we aan om nader onderzoek te doen naar het de ambities op gebied van het vasthouden van hemelwater, waarbij het handelingsperspectief van de gemeente ten opzichte van andere actoren een belangrijk onderdeel moet zijn.

Versterken groenverbindingen

Beoordeling

De gemeente Oldenzaal zet met haar ambities in op het versterken van de verbinding tussen stad, landschap en omliggende gemeenten, waarbij natuur, water en stedelijk gebied in samenhang worden ontwikkeld. Door het Twentse landschap van het Hulsbeek tot aan flanken van de Tankenberg te verbinden met groene en blauwe structuren in de stad, wil de gemeente bijdragen aan gezondheid, ontmoeting en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd wordt ingezet op het beschermen en versterken van omliggende natuur- en cultuurlandschappen en op het verbeteren van bodem-, water- en landschapskwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Deze ambities vragen om gerichte keuzes in ruimtegebruik, waterbeheer en de afweging tussen stedelijke ontwikkeling en landschap.

Bij de ontwikkeling van een tweede groene ring en het verder vergroenen van de stad wordt een samenhangend kader geboden om biodiversiteit, verkoeling, ontmoeting en recreatie te combineren. De versterking van de bestaande 'groene vingers' tussen woonwijken, werkgebieden en het omliggende landschap moeten de samenhang tussen stad en landelijk gebied versterken. Het aanleggen van de tweede groene ring en de ambitie om de binnenstad te vergroenen staat echter op gespannen voet met de ambities om dit gebied verder te verdichten en om centraliseerde parkeerhubs aan te leggen.

Aanbeveling

We bevelen aan om in navolging op de Omgevingsvisie zal te onderzoeken waar vergroening plaats kan vinden en waar knelpunten liggen. Ons beeld, ook op basis van de botsproeven, is dat vergroening in de binnenstad op grotere schaal dan de aanleg van kleinschalig groen als geveltuinen en de vergroening van parkeerterreinen vrijwel niet mogelijk is.

Hittestress

Beoordeling

De binnenstad wordt (deel door het uitblijven van vergroening) in toenemende mate gevoelig voor hittestress. Dit is op hete dagen oncomfortabel voor inwoners en bezoekers, en kan voor eenzame ouderen zelfs tot gezondheidsrisico's leiden.

Aanbeveling

In navolging van de Omgevingsvisie bevelen we aan om te onderzoeken hoe groot het gezondheidsrisico van ouderen in de binnenstad ten gevolge van hittestress is, en welke oplossingen wel mogelijk zijn. Denk daarbij aan het verbeteren van het binnenklimaat in woningen. Ook kan, vergelijkbaar met de aanpak in zuid-Europese steden, nagedacht worden over het toevoegen van schaduw op straat, bijvoorbeeld door overkappingen in winkelstraten.

Vergroening bedrijventerreinen

Beoordeling

Ook op de bedrijventerreinen ontstaat het risico op een botsing tussen de ambities om de fijnmazigheid van het groen te versterken en de bedrijventerreinen efficiënter in te richten. Door schuifruimte op bedrijventerreinen te benutten en de gebieden te verdichten, kan de gemeente tegemoet komen aan de groeiende vraag naar bedrijvigheid, zonder dat hiervoor nieuwe uitleggebieden ontwikkeld hoeven te worden. Echter, vergroening van bedrijventerreinen vraagt ook om veel ruimte op maaiveld.

Aanbeveling

In navolging van de Omgevingsvisie bevelen we aan om nader te onderzoeken in hoeverre deze twee beleidsambities met elkaar schuren, en of oplossingen gevonden kunnen worden (bijvoorbeeld in de vorm van groene daken en andere vormen van multifunctioneel ruimtegebruik).

Verduurzaming van landbouw

Beoordeling

De ambitie om ruimte te bieden voor toekomstbestendigere landbouw vraagt om een zorgvuldige balans tussen landbouw, natuur en gezondheid. Door in te zetten op extensivering, biodiversiteit en vermindering van gifstoffen, wordt aangesloten bij de bredere ambities voor landschap en water. Echter vraagt dit om keuzes en randvoorwaarden, omdat landbouwgronden meerdere functies vervullen en veranderingen gevolgen kunnen hebben voor zowel agrariërs als omwonenden. Zonder duidelijke kaders bestaat het risico dat de ambitie vooral richtinggevend blijft en slechts beperkt doorwerkt. Daarbij geldt dat het handelingsperspectief van de gemeente beperkt is. De gemeente kan agrariërs stimuleren om hun bedrijfsvoering aan te passen door middel van subsidiëring en kennisdeling, kan duurzaamheidseisen stellen aan vergunningen voor nieuwe activiteiten, en kan in het omgevingsplan ruimte scheppen voor duurzame vormen van landbouw. Echter, veel agrarisch beleid wordt bepaald op nationaal of provinciaal niveau, en het handhaven van gemeentelijk beleid vraagt om expertise bij ambtenaren.

Aanbeveling

We bevelen aan om in de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie onderzoek te doen naar de concrete maatregelen die de gemeente wil en kan treffen om deze ambitie te verwezenlijken.

7.2 Oldenzaal verbonden en bereikbaar

7.2.1 Ambities en maatregelen

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de volgende ambities voor dit thema:

Versterken van de verbinding met omliggende steden en dorpen.

Oldenzaal versterkt de verbinding met omliggende steden en dorpen. Vanuit het station en de stadsranden bouwen we met de regio aan een vervoerssysteem dat Hengelo, Enschede en Noordoost Twente beter bereikbaar maakt. Zo ontstaan kansen voor economische groei, meer werkgelegenheid, studentenverkeer en een toename van bezoekers aan de binnensteden. We zetten in op een hogere frequentie van OV-verbindingen richting Hengelo, Enschede, het kennispark, Lonneker, Technology Base Twente en Noordoost Twente.

Versterken mobiliteitsnetwerk Oldenzaal

Het mobiliteitsnetwerk van Oldenzaal krijgt een impuls via fietsroutes, provinciale wegen, snelwegen en spoorverbindingen. We zetten in op veilige en logische bereikbaarheid. Binnen de stad zetten we in op veilige, groene schoolomgevingen die goed bereikbaar zijn te voet en per fiets. We bieden in Oldenzaal lokaal maatwerk waar nodig:

1. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken we naar de ligging van functies en hoe goed ze met verschillende vervoersvormen bereikbaar zijn.
2. In de ontwikkeling van de stad stimuleren we fietsbereikbaarheid en het openbaar vervoer.
3. In de ontwikkeling van de stad houden we rekening met de ontwikkeling van deelmobiliteit.

Verbeteren bereikbaarheid van de binnenstad

Om de kwaliteit en beleving van de binnenstad te versterken voegen we parkeerruimte toe in centrale parkeerhubs bij voorzieningen. Parkeerhubs zijn plekken waar parkeren wordt gebundeld om de openbare ruimte efficiënter te benutten. Deze kunnen waar mogelijk inpandig/ondergronds zijn. De locatie, omvang en functies kunnen verschillen op basis van behoefte. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie met een pakketpunt of plek voor fietsparkeren. Bovendien kijken we naar de parkeernormen in en rond de binnenstad, passend bij ontwikkelingen. Zo bieden we ruimte aan parkeren, groen, water, stedelijke ontwikkeling en logistiek. We zetten gericht in op verschillende manieren om ons te verplaatsen, passend bij de ontwikkeling van een plek. Deze aanpak draagt bij aan de inrichting van de stad en aan de gezondheid van inwoners. Meer wandelen en fietsen leidt tot betere conditie, minder chronische ziekten en meer mentaal welzijn. Minder verkeer betekent een schonere lucht en minder geluidsoverlast.

Versterken van de laad- en fietsinfrastructuur in Oldenzaal

In de mobiliteitstransitie houden we rekening met het huidige gebruik van de privé auto en ontwikkelingen daarin, zoals de toename van elektrische auto's. Daarom wordt het netwerk van laadpunten op een toegankelijke, betaalbare, betrouwbare en veilige manier gerealiseerd richting 2050 waarbij maximaal gebruik van privé laadinfrastructuur de voorkeur heeft. We versterken ook de fietsmobiliteit tussen wijken, het centrum en omliggende kernen. Er komt ruimte voor snelfietsverkeer en we onderzoeken strategische locaties voor fietsparkeerplaatsen en -laadpunten. Ook pakken we de verkeersdruk aan op de N342 en verbeteren we knooppunten zoals rond de Thorbeckestraat. Een toekomstbestendige bereikbaarheid vraagt daarnaast om investeringen in het spoor. We zetten in op een frequentere spoorverbinding.

Gezond op weg in Oldenzaal

- Doel: in 2050 is er zorgeloze en emissievrije mobiliteit voor iedereen.
- We versterken de fietsverbindingen tussen de wijken De Graven Es, De Thij, De Essen en Zuid-Berghuizen, en met het centrum.
- De fietsroute F35 wordt uitgebreid en verbeterd.
- We ontwikkelen een binnenstad met (in pandige) mobiliteits- en parkeerhubs.
- Parkeernormen worden geactualiseerd, passend bij de stedelijke ontwikkeling.
- Voorzieningen worden zoveel mogelijk op loopafstand gerealiseerd.
- We zetten in op het overzichtelijker en veiliger maken van huidige routes.
- De bereikbaarheid van bedrijventerreinen met het openbaar vervoer wordt verbeterd.
- We ontwikkelen een directe fietsverbinding met de Universiteit Twente, het business & science park en de Technology base, om de toegankelijkheid van onderwijs te vergroten.
- De verbinding tussen stad en omliggende natuur wordt versterkt door betere wandelroutes.
- We verbeteren de verkeersveiligheid in de hele stad.
- We verbeteren de doorstroming en bereikbaarheid in de stad.

Oldenzaal regionaal in verbinding

- Ontwikkeling van de stationsomgeving richting de binnenstad als multimodaal knooppunt en entree van de stad.
- We verbeteren de OV-verbindingen richting Hengelo, Enschede, Noordoost Twente en Duitsland.
- We stimuleren snellere en betere fietsverbindingen naar omliggende dorpen en steden.
- We zetten in op een snellere OV-verbinding met de Randstad.
- We ontwikkelen een passende laadinfrastructuur, waarbij vraag en aanbod in balans zijn.
- De A1-corridor wordt versterkt als belangrijke economische en logistieke as.

In paragraaf 7.2.2 worden de ambities en maatregelen beoordeeld.

7.2.2 Beoordeling op doelbereik

De gemeente Oldenzaal zet met haar ambities in op een versterking van het mobiliteitssysteem, waarbij bereikbaarheid, gezondheid en duurzaamheid centraal staan. Daarbij gaat het om verbindingen binnen de gemeente en verbindingen met omliggende gemeenten, en om alle modaliteiten (auto, fiets, wandelen, bus en trein). De ambities die in de Omgevingsvisie beschreven staan zijn hoog. Ons beeld op hoofdlijnen is dat de beleidsmaatregelen die hieraan gekoppeld zijn verder uitgewerkt moeten worden om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de ambities. Hierop gaan we in onderstaande paragraaf verder in.

Doorstroming op wegennet

Beoordeling

De verkeersdruk op de interne ontsluitingswegen zoals de N342 is met name in de spits vrij hoog. Deze problemen zullen verergeren naarmate de gemeente besluit tot een hogere groeiambitie: een groei van het aantal inwoners zal leiden tot een groei in mobiliteitsbewegingen, wat de druk op ontsluitingswegen zal vergroten. De Omgevingsvisie geeft wel aan de doorstroming en bereikbaarheid in de stad te verbeteren, maar geeft niet aan welke concrete maatregelen hiervoor getroffen zullen worden. Dit is in onze ogen een belangrijke omissie in de Omgevingsvisie. We bevelen daarom aan om concrete maatregelen toe te voegen op het gebied van verkeersdoorstroming ter verbetering van de concept Omgevingsvisie.

Aanbeveling

Geef in de Omgevingsvisie aan op welke wijze de gemeente beoogt de verkeersdruk op wegen te verminderen. Gezien de doorstromingsproblemen is het van belang hier in de Omgevingsvisie al zicht op te hebben.

Parkeerhubs binnenstad

Beoordeling

Het gebruik van duurzame en actieve vervoersvormen wordt gestimuleerd. De afhankelijkheid van de auto zal daardoor moeten afnemen. Dit leidt voor de binnenstad tot de voornemens om geclusterde (auto- en fiets)parkeervoorzieningen aan te leggen en de parkeernormen te verlagen om op die wijze het gebied bereikbaarder en aantrekkelijker voor fiets- en wandelverkeer te maken. Dit is een logische ambitie, met voor de hand liggende en doeltreffende maatregelen. Echter, uit de botsproef voor de binnenstad (zie paragraaf 6.2) blijkt dat de ruimtedruk in het gebied zeer hoog is en dat er niet op voorhand grote percelen beschikbaar zijn voor parkeerterreinen. De ambitie om parkeerhubs voor autoverkeer aan te leggen staat daarmee onder druk. Bovendien knelt deze ambitie met de ambities om de binnenstad te vergroenen en verdichten. Dit zijn twee ingrijpende ambities met een forse ruimteclaim. We raden aan om te onderzoeken welke maatregelen het meest kansrijk en doeltreffend worden geacht in Oldenzaal.

Aanbeveling

We bevelen aan om als vervolg op de Omgevingsvisie nader te onderzoeken waar in de binnenstad parkeerhubs aangelegd kunnen worden en hoe de parkeernormen in het gebied aangepast kunnen worden. Dit is met name van belang indien gekozen wordt voor verdere verdichting in de binnenstad.

Versterking openbaar vervoer

Beoordeling

Door het verbeteren van de verbindingen met omliggende steden en dorpen wil Oldenzaal haar positie in de regio versterken en kansen creëren voor economische groei, werkgelegenheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente geeft hiervoor aan in te zetten op het versterken van openbaarvervoersverbindingen. Daarbij gaat het zowel om bus- als treinverbindingen. De rol van de gemeente is hierin echter beperkt. De organisatie van busdiensten ligt primair bij de vervoersregio en provincie, waarbij de gemeente wensen kenbaar kan maken en de infrastructuur voor busdiensten faciliteert. De dienstregeling van de trein wordt geregeld door Blauwnet, de provincie en de vervoersregio. Ook hiervoor geldt dat de gemeente wensen kenbaar kan maken en de infrastructuur en stationsomgeving faciliteert. Deze afhankelijkheid beperkt de mogelijkheden waarin de gemeente het tempo en de haalbaarheid zelf kan sturen, wat een belangrijk aandachtspunt vormt voor het doelbereik op de korte en middellange termijn.

Aanbeveling

We bevelen aan om in navolging van de Omgevingsvisie nader te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn tot het versterken van bus- en treinverbindingen. Daarbij is het handelingsperspectief van de gemeente in relatie tot andere actoren een belangrijke factor.

Elektrificatie van mobiliteit

Beoordeling

De inzet op de laad- en fietsinfrastructuur, ondersteunt de lange termijn doel van zorgeloze en emissievrije mobiliteit in 2050. De uitvoerbaarheid hiervan is echter mede afhankelijk van randvoorwaarden zoals netcapaciteit, ruimte in de openbare ruimte, fasering en investeringen. Met name de capaciteit op het net vormt de komende jaren een belangrijke beperkende factor: vanaf juli 2026 is het stroomnet in principe vol en kunnen geen nieuwe aansluitingen gefaciliteerd worden. Wanneer deze randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, bestaat het risico dat de groei van elektrisch vervoer sneller verloopt dan de infrastructuur kan bijbenen.

Aanbeveling

We bevelen, gezien de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet, aan om in navolging van de Omgevingsvisie te onderzoeken op welke termijn elektrificatie van de mobiliteit mogelijk is.

7.3 Fijn en veilig wonen in een levendige stad in het groen

7.3.1 Ambities en maatregelen

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de volgende ambities voor dit thema:

Stedelijk ontwikkelen met kwaliteit en voldoende, betaalbare en passende woningen

We zetten bij stedelijke ontwikkeling in op het versterken van kwaliteit. Het gaat om wat we 'Bruto Oldenzaals Geluk' noemen: brede welvaart, waarin wonen, werken en leven in balans zijn. We bouwen aan een stad die past bij haar lokale charme, met ruimte voor economische kwaliteit en stedelijke dynamiek. We zetten in op een passende woonvoorraad voor ouderen, jongeren, jonge gezinnen, starters en talent. Zo versterken we de actieve beroepsbevolking en behouden we een vitale stad. We zetten in op voldoende sociale, betaalbare en passende woningen voor deze diverse doelgroepen, zodat vraag en aanbod beter in balans zijn. Ontwikkeling van woningen in de gemeente gaat hand in hand met werkgelegenheid en sterke voorzieningen, zodat we de effecten van vergrijzing kunnen opvangen. Daarnaast stimuleren we gezonde, toegankelijke en leefbare openbare ruimtes rondom de woningen en voorzieningen, zodat er genoeg ruimte is voor ontmoeten, bewegen en spelen. In Oldenzaal voorziet elke wijk in dagelijkse voorzieningen. Met name ouderen leveren een bijdrage aan het versterken van sociale netwerken, het verenigingsleven en vrijwilligers. We stimuleren jongeren dit ook te doen. Om doorstroming te stimuleren, kijken we naar ruimte voor passende woonvormen voor diverse doelgroepen en zetten we in op een aantrekkelijk woon-zorgaanbod. Zo komen bestaande woningen vrij voor starters en jonge gezinnen.

Woningbouw vindt plaats via inbreiding en toevoeging van nieuwe leefmilieus

We benutten de ruimte binnen de stad: door transformatie en verdichting. Zo behouden we de landschappelijke kwaliteiten van het Hulsbeek en de stuwwal. Nieuwe gebouwen bouwen we toekomstbestendig. ..Daar horen bestaande en nieuwe voorzieningen bij. De manier waarop we onze stad inrichten, heeft direct invloed op hoe we samenleven. In Oldenzaal koppelen we de stedelijke dichtheid aan verschillende ruimtelijke typologieën: de leefmilieus. Deze leefmilieus beschrijven hoe functies samenkomen, hoe mensen elkaar ontmoeten en hoe de stad aanvoelt. Leefmilieus zijn onder te verdelen in categorieën. Elk leefmilieu kent een eigen dichtheid, uitstraling en mate van functiemenging. In Oldenzaal zien we nu in de bestaande wijken vooral leefmilieu met een dichtheid van circa 20 tot 25 woningen per hectare. Richting de toekomst is er ruimte om nieuwe leefmilieus toe te voegen die passen bij de groeiambitie van de stad én bij de behoefte aan diversiteit in woonvormen.

Elk van de leefmilieus is uitgewerkt in een referentie opbouw van het leefmilieu in Oldenzaal. Deze referenties geven een beeld van hoe het leefmilieu eruit kan zien in de praktijk. Ze helpen keuzes te maken die passen bij het karakter van Oldenzaal én bij de wensen van de inwoners. Door bewust te sturen op leefmilieus, ontwikkelen we een stad die ruimte biedt aan verschillende levensstijlen, generaties en woonwensen. Zo bouwen we aan een Oldenzaal waar iedereen zich thuis voelt.

We ontwikkelen in Oldenzaal de volgende leefmilieus met indicatieve dichtheden. De dichtheden zijn referenties en geen norm of toetsingskader:

- Centrum stedelijk 40/70 wo/ha

Een centrum-stedelijk leefmilieu kenmerkt zich door een centrale ligging, een relatief hoge woondichtheid en waar veel functies samen komen, zoals het gebied tussen de binnenstad en het station. Wonen wordt in het centrum stedelijk milieu gecombineerd met voorzieningen zoals winkels, horeca, pleinen, culturele functies, evenementenlocaties, treinstation en maatschappelijke voorzieningen zoals het ziekenhuis. In een centrum stedelijk leefmilieu ligt de focus op lopen en fietsen. En het richt zich vooral op alleenstaanden, starters en mensen die graag stedelijk wonen met voorzieningen nabij.



Voorbeeld de stedelijke in Oldenzaal
Gebied tussen de binnenstad en station

- Buiten-centrum 30/40 wo/ha

Een buiten-centrum leefmilieu komt in Oldenzaal voor net buiten het centrum, zoals bijvoorbeeld wijk Glinde-Hooiland. Het leefmilieu kenmerkt zich door een compacte opzet waar meerdere functies samenkomen, zoals wonen, voorzieningen en kleinschalige voorzieningen in de buurt. De focus ligt op wonen voor gezinnen en alleenstaanden met collectief groen en openbare ruimtes die ontmoeting en verblijf stimuleren. Het centrum van Oldenzaal ligt op loop- en fietsafstand, waardoor dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn.



Voorbeeld, de Tulpstraat in Oldenzaal.
Aan de rand van Glinde Hooiland.

- Groen stedelijk 20/30 wo/ha

Groen-stedelijke leefmilieus liggen vooral in de uitbreidingswijken aan de randen van Oldenzaal, zoals De Essen, De Graven Es, De Thij en Zuid-Berghuizen. Dit leefmilieu heeft voornamelijk als functie wonen en kenmerkt zich door een ruime en groene opgezette wijk met veel openbaar groen, speelvoorzieningen en sport. De focus in deze wijken ligt op rustig wonen voor gezinnen. Het centrum van Oldenzaal ligt op ongeveer tien minuten fietsen.



Voorbeeld, de Erve Klöpper in Oldenzaal.
Aan de rand van de wijk de Graven Es.

- Landelijk 5/10 wo/ha

Landelijke leefmilieus liggen vooral aan de randen van Oldenzaal, bijvoorbeeld rondom het Hulsbeek en aan de voet van de stuwwal. Deze gebieden kenmerken zich door veel vrijstaande woningen met een lage dichtheid in een groene omgeving met landgoederen, parken en bosgebieden. Er is veel rust, ruimte en privacy. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen of winkels liggen op een grotere afstand en zijn vooral bereikbaar per auto of fiets. Een landelijk woonmilieu vormt door de groene opzet een geleidelijke overgang naar het omliggend landschap.



Voorbeeld, de Hearstraat in Oldenzaal.
Rondom de voet van de stuwwal

Inbreiding en meegroeierende voorzieningen

We bouwen voornamelijk binnen de bestaande stad, op plekken die daar goed bij passen. Het grootste deel van de woningbouwopgave krijgt ruimte in drie zones: de Binnenstad-station zone, de Jufferbeek-Noord zone en de Enschedesestraatzone. We verdichten zowel in de binnenstad als in bestaande wijken. Zo versterken we bestaande buurten en maken we ze toekomstbestendig. Daarbij houden we aandacht voor het behouden en versterken van groen, water en een gezonde leefstijl. Voorzieningen groeien mee met de ontwikkeling van de wijk, zodat bewoners dichtbij huis terechtkunnen voor onderwijs, zorg en winkels. De dagelijkse basisvoorzieningen in een wijk zijn op peil.

We bouwen inclusieve wijken, waar iedereen zich thuis voelt van jong tot oud. Door een mix van woningen en voorzieningen kunnen mensen in elke levensfase in de wijk blijven wonen. Zo ontstaan sterke, diverse buurten waar generaties met elkaar verbonden blijven.

Bewegen, sporten en spelen in de wijk

Sport en bewegen zijn basisvoorzieningen voor gezondheid en ontmoeting. Ook speel- en ontmoetingsplekken voor kinderen en jongeren horen daarbij. We stimuleren breder gebruik van sportaccommodaties als plek voor ontmoeting en activiteiten in de wijk, bijvoorbeeld overdag en buiten trainingsuren. Dit doen we in samenwerking met verenigingen en maatschappelijke partners. We borgen voldoende ruimte voor sportvoorzieningen en laten deze meegroeien met de ontwikkeling van Oldenzaal. Functiewijzigingen van sportruimte vragen om een expliciete en zorgvuldige afweging. Sport- en wijkvoorzieningen zijn veilig en logisch bereikbaar met parkeerruimte en aantrekkelijke loop- en fietsroutes als uitgangspunt. Bij sportparken en sportgebouwen benutten we kansen voor verduurzaming. We zetten in op energiebesparing en slimme opwek en versterken tegelijkertijd groen, biodiversiteit en waterberging. Zo dragen sportplekken bij aan klimaatadaptatie en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Balans in energie

Bij het bouwen aan de stad zetten we in op een goede balans tussen energiegebruik en -opwekking. We werken aan een toekomstbestendig energiesysteem dat flexibel genoeg is om mee te bewegen met veranderingen. Dat betekent onder andere:

a. Nieuwe duurzame energiebronnen op tijd inpassen, met zo min mogelijk impact op de leefomgeving, in samenwerking met netbeheerders en overheden.

b. De overstap maken naar hernieuwbare energie. We ontwikkelen met een mix van energiebronnen richting aardgasvrije en circulaire wijken, waarbij elke wijk een passende warmtebron krijgt.

Ook maken we ruimte voor energieopslag en slimme infrastructuur, zoals zonnecarports met laadpunten voor elektrische voertuigen en zoeken we combinaties met (sport)voorzieningen en blijven we zoeken naar innovaties die voor Oldenzaal een meerwaarde kunnen hebben zoals bijvoorbeeld het gebruik van waterstof.

Grootschalige opwek van duurzame energie past niet in gebieden met hoge landschappelijke, cultuurhistorische of woonkwaliteit. Voor de opwek van duurzame energie zullen locatiekeuzes op provinciaal en regionaal niveau worden afgestemd en landen in verdere uitwerking.

Omgevingsveiligheid

Bij stedelijke ontwikkeling streven we naar een gezonde en veilige leefomgeving. We passen milieuzonering toe en houden rekening met veiligheidszones rond bijvoorbeeld spoorlijnen en snelwegen. We sturen erop dat nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen voldoen aan geluidsnormen en voldoende afstand houden tot bronnen van overlast. Op voorhand denken we goed na over gezondheidseffecten als het gaat om bestaande en nieuwe ontwikkelingen. Ook luchtvervuiling (zoals fijnstofpieken door houtstook), trillingen, geur- en lichthinder worden aangepakt. Rondom het spoor houden we extra rekening met geluid, trillingen en veiligheid, zodat het spoor goed gebruikt kan worden zonder nieuwe knelpunten te veroorzaken. Verdichting van bebouwing vraagt soms om het opzoeken van grenzen, maar altijd binnen de wettelijke kaders en met oog voor kwetsbare groepen.

De beleidsmaatregelen die de gemeente op heeft gesteld gaan in op woningen, voorzieningen en het leefmilieu.

Inbreiding woningbouw in de stad

Leefmilieus ontwikkelen voor huidige en toekomstige inwoners. In bestaande wijken versterken we de kwaliteit van de woonomgeving. We bouwen dicht op elkaar langs de toegangswegen van de stad, vanuit het centrum richting de wijken.

Gezond en gelukkig leven

We bouwen woningen rondom voorzieningenclusters, zodat alles dichtbij is.

We richten ons op woningen voor mensen die willen doorstromen én voor groepen die extra aandacht nodig hebben. Door voorzieningen dichtbij te houden, vergroten we de zelfstandigheid en bewegingsvrijheid van inwoners. Hierbij behoudt elke wijk een wijkcentrum en dagelijkse voorzieningen.

Grote ontwikkellocaties

Een aantal locaties is vanuit stedelijke ontwikkelingen kansrijk voor verdichting, dit noemen we ontwikkellocaties.

Op een aantal plekken in de stad ontstaat ruimte voor gemengde gebiedsontwikkeling. Hier combineren we wonen, werken en voorzieningen in een stedelijke setting. We onderscheiden drie zones:

- Binnenstad-station zone: Hier komen verschillende ontwikkelingen samen. De ligging – dichtbij het centrum en goed bereikbaar met het station – biedt kansen.
- Jufferbeek-Noord zone: met een evenwichtige mix van wonen en werken.
- Enschedesestraatzone: Hier zien we kansen voor woningbouw én een gemengd programma van wonen, werken, cultuur en vrije tijd. De entree van de stad – de ‘etalage’ – krijgt hier vorm, passend bij het karakter van Oldenzaal.

In paragraaf 7.3.2 worden de ambities en maatregelen beoordeeld.

7.3.2 Beoordeling op doelbereik

De gemeente Oldenzaal zet met haar ambities in op een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling waarin wonen, werken en leven in balans zijn. Dit is, gezien vanuit de verschillende groeiscenario's voor de gemeente, in onze ogen het centrale vraagstuk van de Omgevingsvisie: met hoeveel woningen, inwoners en bedrijven kan de gemeente groeien zonder dat dit ten koste gaat van de brede welvaart? In de botsproeven (paragraaf 6.1 en 6.4) hebben we een beschouwing opgenomen van de bandbreedte aan de hoeveelheid te realiseren woningen. Deze ligt tussen de 2.000 woningen indien gekozen wordt voor uitsluitend de autonome bevolkingsontwikkeling en 6.000 woningen als de gemeente besluit tot een forse bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

De ontwikkelingen in woningbouw richten zich primair op inbreiding en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Dit draagt in beginsel bij aan het doelbereik. Door transformatie en (intensieve) functiemenging te combineren met het ontwikkelen van verschillende leefmilieus (centrum stedelijk, buiten centrum en groen stedelijk), ontstaat ruimte voor verschillende woonvormen en doelgroepen, terwijl tegelijkertijd landschappelijke kwaliteiten aan de randen van de stad behouden blijven. Met name de focus op drie uitwerkgebieden; de Binnenstad-station zone, de Jufferbeek-Noord zone en de Enschedesestraat zone, biedt kansen om wonen, werken en voorzieningen te combineren op locaties die goed ontsloten en stedelijk van karakter zijn.

Groeiambitie

Beoordeling

In de botsproeven hebben we per uitwerkgebied in beeld gebracht wat de draagkracht in aantal woningen is, en aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Deze inzichten helpen bij het in de Omgevingsvisie aangeven van de groeiambitie waarop de gemeente in wil zetten. De conclusie van de botsproeven is dat het bouwen van 2.000 woningen goed haalbaar is met bestaande plannen, inbreiding, en woningbouw in Jufferbeek Noord. De bovenkant van de bandbreedte met 6.000 woningen is onrealistisch hoog omdat het vraagt om verregaande en waarschijnlijk onacceptabele keuzes op gebied van stadsvernieuwing, uitplaatsing van bedrijvigheid en de dichtheid van nieuw te realiseren woongebieden.

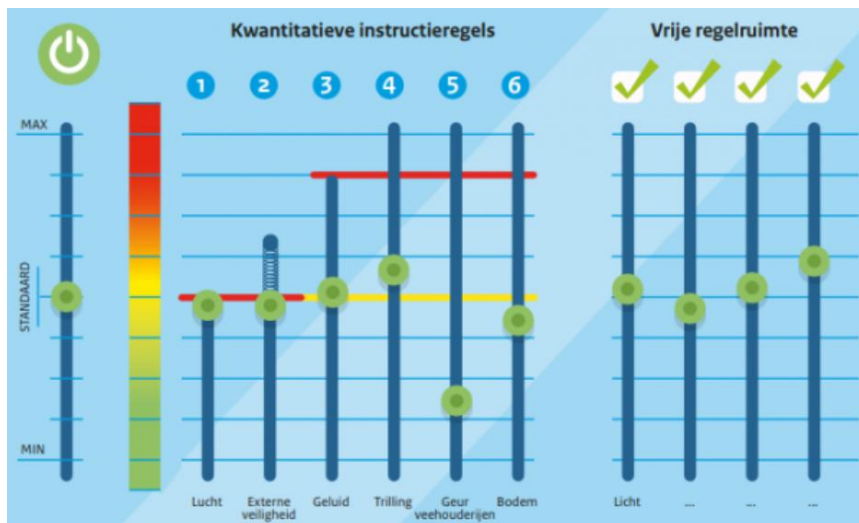
Aanbeveling

We bevelen aan om voor de Omgevingsvisie de inzichten uit de botsproeven te gebruiken om een groeiambitie voor de periode richting 2050 aan te geven.

Milieunormering

Beoordeling

Tegelijkertijd leidt deze beleidskeuze ook tot aandachtspunten. Verdichting in de bestaande stad vraagt om een zorgvuldige afweging tussen woningbouw, leefkwaliteit en omgevingsveiligheid. Het opzoeken van fysieke en milieutechnische grenzen, bijvoorbeeld nabij infrastructuur of bestaande milieubelastende functies, kan spanning opleveren met ambities rondom gezondheid, geluid, trillingen en luchtkwaliteit. Het doelbereik van de ambities is daarmee in betekenende mate afhankelijk van de gehanteerde normen van milieuzonering, geluidnormen en veiligheidsafstanden. In latere planuitwerkingen dient te worden aangegeven of deze milieunormen leidend blijven, wat functiemenging kan bemoeilijken. Het hangt per milieuaspect af in hoeverre een gemeente de vrijheid heeft om gemotiveerd af te wijken van de door de Rijksoverheid of provincie opgelegde instructieregels en omgevingswaarden. Dit is gevisualiseerd in het milieumengpaneel in Figuur 7-1. Hierop is onder meer te zien dat de wettelijke norm voor luchtkwaliteit niet verzwakt mag worden door een gemeente, en dat de omgevingswaarde voor geluid wel aangepast mag worden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een binnenstad waarin inwoners rekening moeten houden met een hoger geluidsniveau dan het landelijk gebied of de woonwijken.



Figuur 7-1; het milieumengpaneel dat aangeeft voor welke milieuaspecten onder de Omgevingswet een overheid af kan wijken van de instructieregels en omgevingswaarden. Bron: <https://www.damste.nl/kenniscentrum/milieunormen-in-het-omgevingsplan/>

Aanbeveling

We bevelen aan om te onderzoeken in hoeverre de gemeente in de omgevingsverordening gebieden vast wil stellen waarbinnen afwijkende milieunormen gelden. Met betrekking tot milieuzonering willen we graag meegeven dat hier ten opzichte van de in de regel toegepaste methode een nieuwe methode in ontwikkeling is. Momenteel wordt voor milieuzoneringsvraagstukken vaak nog gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering uit 2009¹⁹⁹. In 2024 is een nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering²⁰⁰ beschikbaar gekomen. Deze vervangt de brongerichte aanpak met milieucategorieën en richtafstanden met een ontvangergerichte aanpak. Hiermee worden veel onvolkomenheden uit de methodiek uit 2009 geadresseerd.

Duurzame warmte

Beoordeling

Om de warmtevoorziening in de gemeente te verduurzamen, werkt de gemeente aan een warmteprogramma. Het warmteprogramma onderzoekt welke warmtebronnen kansrijk zijn, welke warmtetechnieken toegepast kunnen worden in welke wijken, welke randvoorwaarden aan voldaan moet worden en op welke termijn wijken van het gas gehaald kunnen worden.

Aanbeveling

Er is een belangrijk raakvlak tussen de Omgevingsvisie en het warmteprogramma, en we bevelen dan ook aan om afwegingen in de Omgevingsvisie en het warmteprogramma goed op elkaar af te stemmen.

Duurzame elektriciteit

Beoordeling

Netcongestie is een belangrijke beperkende factor voor ruimtelijke ontwikkelingen op de middellange termijn. Vanaf medio 2026 kunnen niet meer zomaar nieuwe aansluitingen op het stroomnet gerealiseerd worden.

Aanbeveling

Het is van groot belang dat de gemeente nauw contact onderhoudt met de netbeheerder, zicht houdt op de fasering van netverzwaring, en prioriteert welke gebruiksfuncties het eerst op het stroomnet aangesloten moeten worden. Duurzame opwek binnen de gemeente biedt een deeloplossing, maar zal het probleem van netcongestie niet op kunnen lossen.

¹⁹⁹ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*, geraadpleegd via <https://share.google/NJhvSnUjuqKcl2Sav>

²⁰⁰ VNG (2024), *Activiteiten en milieuzonering*, geraadpleegd via <https://share.google/gSx818Rd5IHJBaW0h>

Circulariteit

Beoordeling

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om circulaire wijken te ontwikkelen. Dit is een zeer hoge ambitie, die verder uitgewerkt zou moeten worden, zowel wat betreft de definitie van circulariteit als de maatregelen die hiervoor getroffen worden.

Aanbeveling

We bevelen aan om hier nader onderzoek naar te doen, ook gezien het beperkte handelingsperspectief van een gemeente op dit thema. Zie ook de aanbeveling in paragraaf 7.4.2.

De ambities en maatregelen op gebied van maatschappelijke voorzieningen en sport beoordelen we in paragraaf 7.5.

7.4 Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werken en vrije tijd in Oldenzaal

7.4.1 Ambities en maatregelen

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de volgende ambities voor dit thema:

Oldenzaal draagt bij aan een economie die ruimte biedt aan kwaliteit van leven

Dat betekent: niet alleen aandacht voor inkomen, maar ook voor gezondheid, persoonlijke ontwikkeling, ontspanning, werkzekerheid, betrokkenheid bij de samenleving, en innovatie. Dit sluit aan op de sterke sociale samenhang in de stad. Oldenzaal heeft een diverse economie en dat willen we richting 2050 behouden. Doordat we jonge talenten aan willen trekken in Oldenzaal, hebben we mogelijkheden om innovatie, ondernemerschap en toevoeging van arbeidsplaatsen te stimuleren, passend bij de ontwikkeling van de stad. We zetten in op de kwalitatieve versterking van werkgelegenheid en voorzieningen. Door (doorstroom)ruimte te bieden aan verschillende soorten bedrijven in de gehele economische keten, van starters tot grote gevestigde bedrijven, versterken we de lokale economie en stimuleren we ondernemerschap.

Daarbij benutten we onze positie binnen Twente en Nederland. We zetten in op het versterken van de Twentse speerpuntsectoren (medische technologie, chiptechnologie, defensie en energie) als ontwikkelaar, maker of toeleverancier. Daarnaast versterken we waar we goed en onderscheidend in zijn in Oldenzaal, met focus op de innovatieve maak- en foodindustrie, de bouw- en installatietechniek, zakelijke diensten en vrijetijdseconomie. Dit krijgt ruimte door ontwikkeling van de binnenstad en de herontwikkeling en verduurzaming van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Zo maken we ruimte voor een sterke en toekomstbestendige economie. De gemeente Oldenzaal heeft de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn als het gaat om het gebruik van materialen en grondstoffen door investeringen in vergroening, circulaire economie en lokale energieopslag. Hergebruik, reparatie en recycling worden gestimuleerd. Voor een circulaire economie zijn innovatieve oplossingen en samenwerking nodig, met name via de 'triple helix' (overheid, onderwijs, ondernemers). Kunst en cultuur zijn hierbij belangrijke economische aanjagers; ze stimuleren creativiteit, werkgelegenheid en innovatie, en verbeteren het vestigingsklimaat en de sociale gezondheid.

Ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen

Bestaande bedrijventerreinen worden waar passend verduurzaamd en geherstructureerd, zodat deze terreinen meer ruimte bieden voor bedrijvigheid en klaar zijn voor de toekomst. Daarbij sturen we erop dat we de beschikbare milieuruimte zo efficiënt mogelijk gebruiken. Zo zijn bepaalde bedrijven wellicht beter passend in gemengde locaties en komt er plek vrij op bedrijventerreinen voor bedrijven die hogere milieueisen hebben. We stimuleren veilige en prettige werkomgevingen, met ruimte voor groen, water en ontmoeting. Voor bedrijventerreinen zetten we in op goede bereikbaarheid en een energie-infrastructuur die aansluit bij het type bedrijvigheid. Een betrouwbare energievoorziening is daarbij essentieel. Energiecoöperaties kunnen hierin een belangrijke rol spelen. We stimuleren het gebruik van zonnepanelen op daken en geven ruimte aan initiatieven die nieuwe energietechnieken versneld testen en toepassen.

Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid

In Twente is er behoefte aan extra ruimte voor bedrijvigheid. Ook in Oldenzaal geven we ondernemers de ruimte om te groeien. In Oldenzaal brengen we balans in de keten van starter tot (inter)nationaal opererende bedrijven. MKB is een belangrijk onderdeel van deze keten. Dit doen we door kwalitatief uit te breiden, afhankelijk van de Oldenzaalse en regionale behoefte. We benutten de ruimte slim, bijvoorbeeld door in de hoogte te bouwen. In de toekomst

stemmen we het gebruik van bedrijventerreinen nog beter regionaal af. Bedrijven die veel ruimte, energie of water nodig hebben, krijgen een plek waar dat mogelijk is. Zo kunnen wonen en werken goed naast elkaar bestaan.

Talentontwikkeling met een passend onderwijsaanbod

Met voldoende werkgelegenheid, voorzieningen en een passend onderwijsaanbod sturen we op een ontwikkeling waarmee we de effecten van vergrijzing en bevolkingskrimp beperken. Oldenzaal zet samen met de schoolbesturen in op toekomstbestendig onderwijs: een leven lang leren. We willen talent behouden, aantrekken en ontwikkelen, met aandacht voor vaardigheden die passen bij deze tijd. Daarom versterken we de samenwerking tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en culturele organisaties en sportverenigingen. Oldenzaal heeft nu al een regionale functie op het gebied van onderwijs, en die willen we behouden én versterken. We bieden kansen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en stimuleren een inclusieve arbeidsmarkt. Innovaties zoals robotisering en kunstmatige intelligentie vergroten de arbeidscapaciteit. Toekomstbestendige onderwijshuisvesting is essentieel.

Onderwijsgebouwen moeten duurzaam, flexibel en multifunctioneel zijn. Denk aan kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Schoolpleinen worden vergroend en buiten schooltijd opengesteld voor buurtactiviteiten. Zo dragen ze bij aan biodiversiteit, wateropvang en het tegengaan van hittestress.

Versterken van de economie voor recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme in en rond Oldenzaal dragen bij aan een sterke economie en een fijne leefomgeving. Er liggen kansen om de stad aantrekkelijker te maken voor jongeren en jonge gezinnen, met passende horeca, uitgaansgelegenheden, sportvoorzieningen en maatschappelijke functies. De vrijetijdseconomie wordt versterkt door in te zetten op de beleving van 'stad in het groen' en als de glimlach van Twente. Het Hulsbeek blijft daarin een belangrijke pijler. Daarnaast zijn we onderdeel van het recreatief sterke Noordoost Twente. De binnenstad blijft een plek voor ondernemers en evenementen. Het verenigingsleven krijgt ruimte om bij te dragen aan de sociale dynamiek van de stad. We versterken voorzieningen die passen bij de wensen van jonge gezinnen, zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijke functies. Oldenzaal zet in op de beleveniseconomie van 'stad in het groen'. Met een focus op digitalisering, samenwerking en nieuwe belevingsconcepten is Oldenzaal goed gepositioneerd om recreatie en toerisme verder te stimuleren.

De maatregelen die de gemeente heeft opgesteld gaan in op bedrijvigheid en het recreatie en toerisme netwerk.

Impuls geven aan de bedrijvigheid

- Bestaande terreinen worden geherstructureerd, getransformeerd, verduurzaamd en gerevitaliseerd.
- Nieuwe terreinen worden ontwikkeld met het oog op de toekomst, in samenhang met de regio en met het landschap als uitgangspunt.
- Aan de randen van de stad zetten we in op zorgvuldig ontwerp, zodat de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van Oldenzaal behouden blijft.
- Rondom de voormalige Geldermanfabriek ontstaat een innovatiedistrict: een plek met experimenteerruimte voor vernieuwing en samenwerking.
- Grote distributiegebouwen worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken of opnieuw ingericht. We voegen geen datacentra en nieuwe grote distributiecentra toe.
- Waar het kan, combineren we wonen en werken om levendige en aantrekkelijke gebieden te creëren.
- We versterken de verbinding met omliggende steden, vooral met steden waar hoger onderwijs plaatsvindt, zoals ROC, Saxion, Universiteit Twente en Technology Base.
- Schoolgebouwen worden verduurzaamd en efficiënt gebruikt, met ruimte voor meerdere functies.
- Deze manier van inrichten stimuleert samenwerking tussen wonen, werken en leren ook over de stadsgrenzen heen.

Versterken netwerk recreatie en toerisme

- Als oudste stad van Twente, met een rijke historie en diverse toeristische voorzieningen (Het Hulsbeek, stuwwal, binnenstad), kan Oldenzaal zich verder ontwikkelen als 'stad in het groen' met een beleveniseconomie.
- We verbeteren de routes tussen de stad en het landelijk gebied, inclusief duidelijke bewegwijzering.
- De binnenstad blijft het kloppend hart voor winkelen, ontmoeting, horeca, cultuur en evenementen
- Het recreatienetwerk wordt uitgebreid, zodat er meer te beleven valt in en rond de stad.
- We zetten in op het behoud van natuur en cultuurhistorisch erfgoed.
- Het Hulsbeek en de flanken van de Tankenberg blijven belangrijke trekpleisters voor toeristen en recreanten.

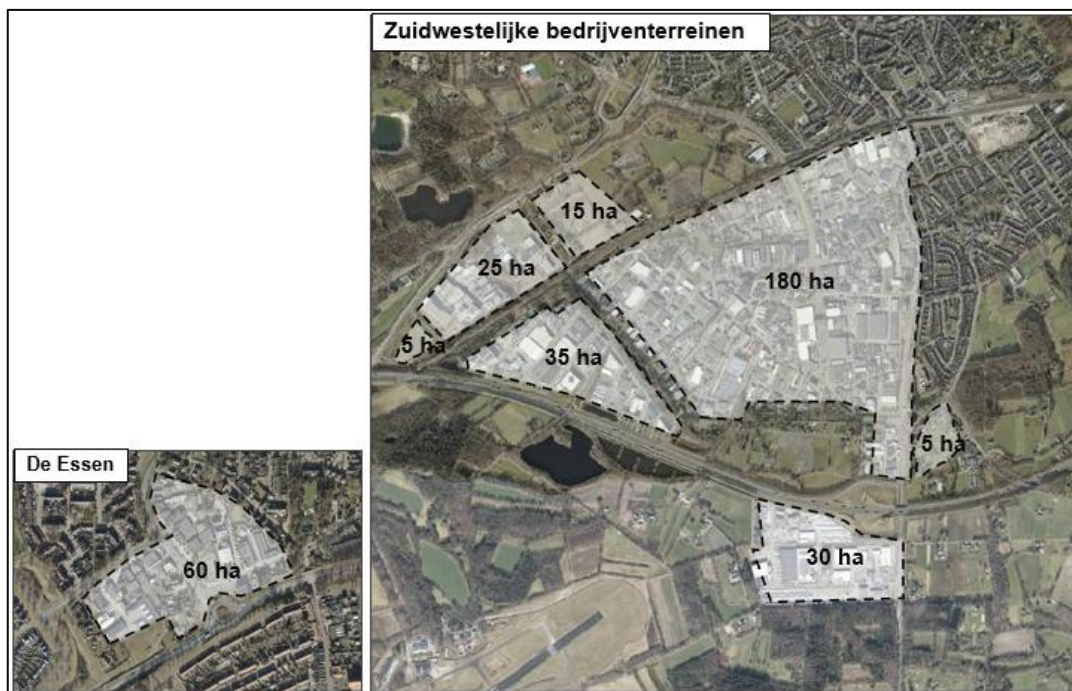
7.4.2 Beoordeling op doelbereik

Herstructurering bedrijventerreinen

Beoordeling

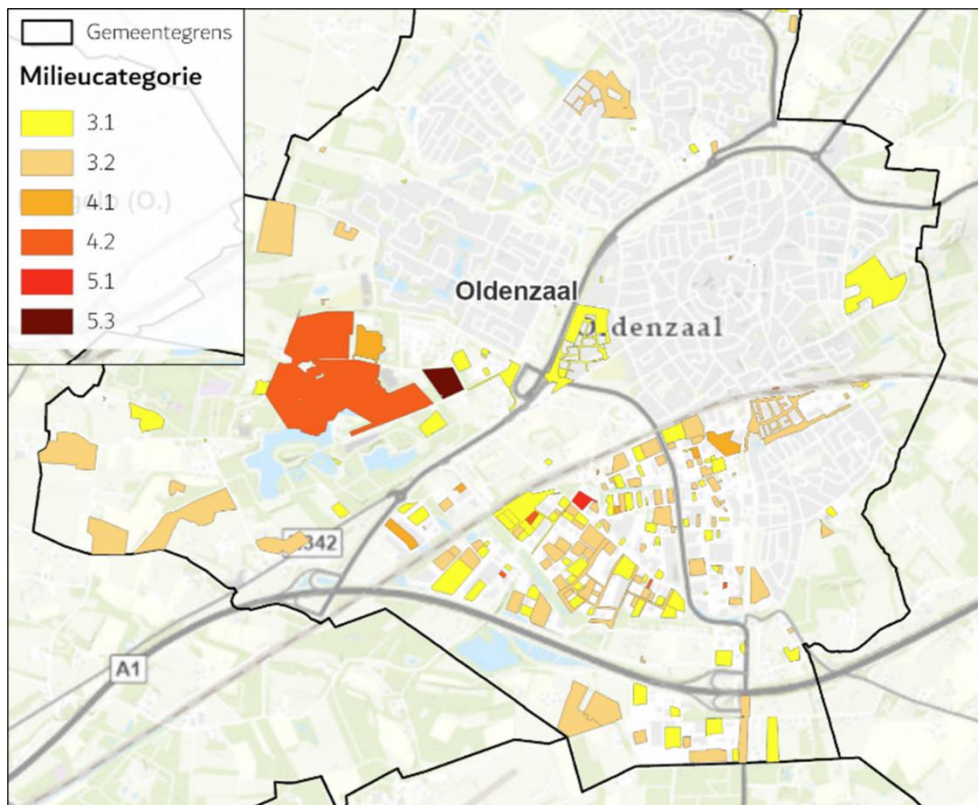
De ambities binnen dit thema richten zich voor een groot deel op de rol van de bedrijventerreinen binnen de Oldenzaalse economie en leefomgeving. Oldenzaal telt circa 350 ha aan bedrijventerrein (zie Figuur 7-2) en vervult daarmee een regionale rol als het gaat om werkgelegenheid, bedrijvigheid en retail. De komende decennia is er een vraag naar bedrijvigheid van 10 tot 25 ha. Gezien de relatief beperkte omvang van het landelijk gebied ten opzichte van de gebouwde omgeving, ligt het voor de hand om eerst te zoeken naar mogelijkheden tot inbreiding voordat ingezet wordt op uitbreiding. Dit komt ook duidelijk naar voren uit de botsproeven in hoofdstuk 6. Deze laten zien dat alleen in Jufferbeek Noord er circa 10 ha aan nieuwe bedrijvigheid toegevoegd kan worden, en dat de uitlegruimte in andere uitwerkgebieden afwezig of zeer beperkt is.

Daarbij geldt dat de herstructurering van bedrijventerreinen en de uitplaatsing van bedrijven een bijkomende ruimtevraag oplevert ten opzichte van de 10-25 ha. Bedrijven die nu in De Essen gevestigd zijn, zullen voor een groot deel verplaatst moeten worden, milieubelastende bedrijven in de woonwijken en binnenstad moeten verplaatst worden naar de bedrijventerreinen, en de botsproef over de Enschedesestraatzone (zie paragraaf 6.5) laat zien dat ambities met betrekking tot woningbouw direct afhankelijk zijn van de uit- of verplaatsing van bedrijven in bedrijventerrein Eekte-Hazewinkel. Al deze ontwikkelingen samen bepalen wat er nodig is voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Het ligt gezien het grote oppervlak aan bedrijventerreinen in de gemeente (350 ha) voor de hand dat het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen een grote bijdrage kan leveren aan de ruimtevragen voor nieuwe en te verplaatsen bedrijvigheid. We bevelen aan om in navolging van de Omgevingsvisie nader onderzoek te doen naar de ruimtevragen vanuit deze ontwikkelingen en naar de schuifruimte die kan ontstaan op bestaande bedrijventerreinen.



Figuur 7-2 De ligging en omvang van bedrijventerreinen in Oldenzaal

De ambitie om bedrijven te verplaatsen is deels gericht op het gezonder maken van de leefomgeving nabij milieubelastende bedrijven. Figuur 7-3 laat zien dat milieubelastende bedrijven en woongebieden al vrij goed van elkaar gescheiden zijn. Toch liggen er verspreid door de woonwijken nog milieubelastende bedrijven. We bevelen specifiek voor deze bedrijven aan om te onderzoeken in hoeverre ze verplaatst zouden kunnen worden naar één van de bedrijventerreinen. Gezien de richtafstanden rondom de bedrijven die de omvang van het hindergebied bepalen waarbinnen gevoelige functies als woningen niet zonder meer geplaatst kunnen worden, zou verplaatsing een groot positief effect kunnen hebben op de gezondheid van de omgeving van de bedrijven en de mogelijkheden tot woningbouw.



Figuur 7-3: de ligging van bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger, met een benadering van de perceelsgrenzen waarvoor deze milieucategorieën gelden

De gemeente kan veel ruimte creëren door bestaande bedrijventerreinen te herstructureren. Daarnaast bieden bestaande leegstaande panden mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid. Doordat er beperkte mogelijkheden zijn voor uitbreiding in het landelijk gebied vormt het intensiveren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen een belangrijke pijler in het realiseren van de economische ambities richting 2050. Daarbij speelt ook de behoefte aan schuifruimte voor bedrijven die verplaatst moeten worden vanwege woningbouw, functiemenging of milieuhinder een belangrijke rol.

Aanbeveling

Onderzoek hoeveel panden er op dit moment leegstaan in de gemeente en op welke manier deze gebouwen (koppel) kansen bieden voor herbestemming. Deze aanbeveling komt voort uit de botsproef Oldenzaal-Zuid. Voor een verdere toelichting op deze aanbeveling verwijzen we naar paragraaf 6.3. Daarnaast wordt aanvolen om aanvullend onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor intensivering van bestaande bedrijventerreinen, zoals verdichting, multifunctioneel ruimtegebruik en het benutten van schuifruimte. Hierdoor kunnen deze terreinen zowel groei als herstructurering faciliteren.

Circulaire economie

Beoordeling

Naast de ambities over het gebruik van de bedrijventerreinen wordt in dit thema ingegaan op enkele andere aspecten. Eén van die aspecten is circulariteit. De ambitie is om Oldenzaal in 2050 een volledig circulaire stad te maken. Dit is een zeer ambitieus streven, zeker gezien de beperkte voortgang die elders in Nederland geboekt wordt. In De Integrale Circulaire Economie Rapportage²⁰¹ (2025) van het Planbureau voor de Leefomgeving stelt het PBL dat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 waarschijnlijk niet behaald gaan worden. Voor de (verdere uitwerking van de) Omgevingsvisie van Oldenzaal betekent dit dat er een definitie zou moeten komen van wat de gemeente verstaat onder een volledig circulaire stad. Daaraan zouden concrete beleidsmaatregelen gekoppeld moeten worden, waarbij het handelingsperspectief van de gemeente een belangrijke beperkende factor is.

²⁰¹ PBL (2025), *Integrale Circulaire Economie Rapportage*, geraadpleegd via <https://www.pbl.nl/onderwerpen/circulaire-economie/waar-staat-nederland-op-weg-naar-een-circulaire-economie>

Aanbeveling

De gemeente kan circulariteitsprincipes doorvoeren in haar eigen bedrijfsvoering en inkoopbeleid, een visie met ambities, doelen en indicatoren opstellen en circulaire principes opnemen in het duurzaamheidsbeleid, in het omgevingsplan ruimte bieden aan circulaire bedrijven, en ze kan ondernemers stimuleren door middel van subsidies en kennisdeling. Echter, veel circulair beleid wordt gemaakt op provinciaal en landelijk niveau, en veel uitvoering ligt niet binnen het handelingsperspectief van de gemeente.

Verduurzaming bedrijventerreinen

Beoordeling

Daarnaast kan de verduurzaming van bedrijventerreinen en energie-infrastructuur stuiten op technische, ruimtelijke of financiële barrières, door de complexiteit van de opgave. Daarbij zorgt netcongestie ervoor dat de uitbreiding van bedrijven sterk beperkt wordt, in ieder in de komende jaren. Deze ontwikkeling is niet meegenomen in het doelbereik, maar speelt een grote rol in de ontwikkelingen van bedrijventerreinen en ondernemen. Op termijn zal netverzwaring deze blokkade opheffen, maar op de middellange termijn is de capaciteit van het elektriciteitsnet beperkend voor nieuwe ontwikkelingen.

Aanbeveling

In paragraaf 5.10.1 wordt ingegaan op de impact van netcongestie op bedrijvigheid in Oldenzaal. We bevelen aan om nauw contact te onderhouden met de netbeheerder, zicht te houden op de fasering van netverzwaring, en te prioriteren welke gebruiksfuncties het eerst op het stroomnet aangesloten moeten worden.

Digitalisering

Beoordeling

In de Omgevingsvisie wordt digitalisering besproken, maar wordt verder niet ingegaan op de gevolgen voor de arbeidsmarkt. Sommige soorten werk verdwijnen mogelijk in de komende jaren tot 2050. Tegelijkertijd hebben steeds meer mensen de mogelijkheid om thuis te werken. Doordat het niet meer nodig is om dichtbij werk te wonen, kan de druk op Oldenzaal mogelijk toenemen. Digitalisering raakt daarmee niet alleen de arbeidsmarkt, maar ook de ruimtelijke en economische structuur van de stad, zoals de vraag naar werkmilieus, voorzieningen en woonkwaliteit. Daarnaast biedt digitalisering kansen voor innovatie, ondernemerschap en het versterken van de arbeidsproductiviteit, met name in sectoren waarin Oldenzaal zich wil onderscheiden.

Aanbeveling

Onderzoek in navolging van de Omgevingsvisie wat de gevolgen zijn van de digitalisering voor Oldenzaal. Welke banen blijven bestaan, welke verdwijnen mogelijk en welke banen komen er potentieel bij. Door de toename aan thuiswerkers verhuizen mogelijk meer mensen vanuit de Randstad naar de regio Twente. Onderzoek de mogelijke impact op de werkgelegenheid in Oldenzaal. Het is daarbij wenselijk om ook de relatie te leggen met talentontwikkeling, onderwijs en de behoefte aan flexibele en gemengde werkmilieus, zoals innovatieve bedrijventerreinen, hubs en locaties waar wonen, werken en leren samenkomen. Deze inzichten kunnen richting geven aan keuzes voor economie, onderwijs, voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling.

Recreatiemogelijkheden

Beoordeling

Op het gebied van recreatie worden ontwikkelingen en investeringen op verschillende locaties benoemd. Zo wordt aangegeven dat de gemeente inzet op de binnenstad als kloppend hart voor winkelen, ontmoeten, horeca, cultuur en evenementen. Het huidige voorzieningenniveau in de binnenstad is al hoog en Oldenzaal vervult hierin een regionale functie. Er hoeven dus slechts beperkt nieuwe maatregelen genomen worden om deze functie in stand te houden. De functie van beschermd erfgoed is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De binnenstad telt veel monumenten. Enerzijds zorgt dit voor een aantrekkelijk en waardevol gebied, anderzijds legt de beschermde status van het erfgoed beperkingen op aan nieuwe ontwikkelingen.

Aanbeveling

Een specifiek risico is dat beschermd erfgoed dat niet meer actief in gebruik is, wel ruimte in blijft nemen, maar geen actieve rol in de samenleving meer speelt. We bevelen daarom aan om te onderzoeken of hier sprake van is en welke alternatieve invulling dit erfgoed zou kunnen krijgen.

Recreatie en natuur

Beoordeling

Tot slot wordt als maatregel benoemd dat het recreatie netwerk wordt uitgebreid, zodat er meer te beleven valt in en rond de stad. In de botsproef Stadsrandzone (paragraaf 6.6) wordt getoetst wat de effecten zijn van ontwikkelingen in

Het Hulsbeek en op de Stuwwal. Met name de Stuwwal is van grote landschappelijke en natuurlijke waarde voor Oldenzaal. Door het recreatienetwerk in de stadsrandzone uit te breiden neemt de druk op dit gebied toe. Hetzelfde geldt voor Het Hulsbeek. Deze maatregelen hebben daarom een groot doelbereik op het gebied van recreatie, maar botsen met de ambitie om natuur te behouden. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om meer recreatieve mogelijkheden te creëren binnen en buiten de stad. Door in te zetten op een betere bereikbaarheid van recreatiegebieden en natuurgebieden als de Stuwwal, neemt de druk op de natuur toe. Hoewel deze ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de vrijetijdseconomie en het vestigingsklimaat van Oldenzaal als 'stad in het groen', kunnen zij botsen met de ambitie om natuur- en landschappelijke waarden te beschermen, met name in gebieden als de Stuwwal en Het Hulsbeek.

Aanbeveling

Stel een programma op voor de recreatie- en natuurgebieden in Oldenzaal. Om de natuurkwaliteit te behouden moeten een aantal recreatieve activiteiten mogelijk beperkt worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan evenementen. Onderzoek welk gebruik op welke locatie gewenst is en breng hier zonering aan. Door keuzes te maken tussen intensief recreatief gebruik en behoud van natuurwaarden kan worden gestuurd op een balans tussen recreatie, economie en ecologie. Een keuze zou bijvoorbeeld kunnen zijn om het Hulsbeek te behouden voor recreatie en evenementen en de natuurlijke waarden van de Stuwwal te beschermen.

7.5 Inclusief Oldenzaal: samen sterk in een gezonde samenleving

7.5.1 Ambities en beleidsmaatregelen

In deze paragraaf worden de ambities en maatregelen besproken die gelden voor het thema 'Inclusief Oldenzaal'. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de volgende ambities voor dit thema:

Streven naar een krachtige samenleving waarin de inwoner meedoet

Inwoners dragen bij op hun eigen manier en krijgen ondersteuning als dat nodig is. Oldenzalers doen gemakkelijk mee. Ontwikkelingen in de leefomgeving dragen bij aan de waarden van samenredzaamheid, verbondenheid, gezondheid en veiligheid. Deze waarden geven richting aan hoe we de stad verder ontwikkelen.

Een aantrekkelijke en inclusieve leefomgeving ontwikkelen

Dat doen we door de stad levendig te houden en in te richten met veel groen en uitnodigende openbare ruimtes. We willen dat iedereen gelijke kansen krijgt, ongeacht achtergrond, leeftijd, gender of beperking. Daarom verbeteren we de toegankelijkheid van openbare ruimtes en gebouwen. De inrichting van de stad nodigt uit tot een gezonde leefstijl en een leven lang sporten en bewegen, van jong tot oud. Denk aan open sportparken waar iedereen welkom is.

Stimuleren van een gezonde manier van samenleven

Sportverenigingen spelen hierin een belangrijke rol. Hoe sterker en vitaler zij zijn, hoe meer inwoners zij bereiken en hoe breder hun bijdrage aan de samenleving. Een gezonde leefstijl heeft invloed op het welzijn en de zelfredzaamheid van inwoners, en vermindert de behoefte aan ondersteuning. In Oldenzaal is ruimte om te sporten: op sportparken, bij verenigingen en in het zwembad. Daarom zetten we in op toekomstbestendige sportparken, zodat bewegen en gezond leven vanzelfsprekender wordt in het dagelijks leven. Daarnaast houden we bij ruimtelijke keuzes rekening met een gezonde leefomgeving.

Passende voorzieningen in elke wijk

Bij de ontwikkeling van nieuwe en bestaande woonwijken zetten we in op buurten waar mensen naar elkaar omkijken. Wijken zijn veilig, toegankelijk en bieden ruimte om prettig te wonen en te leven. We sturen op voorzieningen dichtbij, zoals zorg, onderwijs en ontmoetingsplekken. Hierbij behoudt elke wijk dagelijkse voorzieningen en wijkcentra. Elk kind krijgt de kans om op te groeien in een omgeving die past bij diens behoeften. Wijken beschikken over voorzieningen die bijdragen aan de basisbehoeften van inwoners. We verkennen in lijn met de stedelijke ontwikkeling mogelijkheden voor multifunctionele voorzieningen, zodat functies slim gecombineerd worden. Door functies te concentreren, ontstaat draagvlak voor een divers cultureel en vrijetijdsaanbod. We stimuleren initiatieven die bijdragen aan sociale netwerken en gemeenschapszin. Zo ontstaat ruimte voor ontmoeting, samenwerking en participatie en versterken we de verbondenheid in de stad.

De maatregelen die de gemeente op heeft gesteld gaan in op voorzieningen, het verenigingsleven en groenstructuren.

Meegroeierende voorzieningen en behoud verenigingsleven.

- We beschermen, onderhouden en versterken bestaande voorzieningen zoals supermarkten, huisartsen, recreatiegebieden en sociale, culturele en sportieve voorzieningen die het dagelijks leven en het welzijn van de gemeenschap ondersteunen.
- We stimuleren bij ontwikkelingen toegang tot essentiële voorzieningen binnen loop- en/ of fietsafstand, waaronder winkels, huisartsen, welzijn, onderwijs, zorg, groene zones en speeltuinen, zodat inwoners kunnen ontspannen, spelen en genieten van de natuur dicht bij huis.
- We agenderen verbetering van voorzieningen in wijken met een beperkt aantal voorzieningen binnen loop- en/of fietsafstand, met bijzondere aandacht voor de nieuw te ontwikkelen woonwijken.
- Behoud van een rijk verenigingsleven, onderwijs, zorgvoorzieningen en diverse ontmoetingsplekken om de verbondenheid te versterken.

Gezond gedrag stimuleren door inzet op verbinding van groenstructuren

- We leggen groene verbindingen aan met veilige wandel- en fietsroutes, voorzien van duidelijke bewegwijzering.
- Door de hele stad stimuleren we groene linten die buurten met elkaar verbinden.
- Het groen in de stad is toegankelijk en veilig voor alle leeftijden, zodat iedereen er gebruik van kan maken om te ontspannen, te bewegen of elkaar te ontmoeten.
- Sport en bewegen zijn niet alleen georganiseerd in voorzieningen, maar onderdeel van het dagelijks leven. We verbinden sportparken, schoolpleinen, routes en openbare ruimte tot een samenhangend netwerk.

In paragraaf 7.5.2 worden de ambities en maatregelen beoordeeld.

7.5.2 Beoordeling op doelbereik

Deze ambitie richt zich deels op thema's als inclusiviteit en verbondenheid. Dit zijn sociale thema's die een raakvlak hebben met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Een Omgevingsvisie (en een omgevingseffectrapport) beperkt zich qua scope in beginsel tot het ruimtelijke domein. De gemeente gaat hier in de Omgevingsvisie op een passende wijze mee om: de maatregelen die voor dit thema opgesteld zijn, beperken zich tot beleid in het ruimtelijke domein. Denk daarbij aan het aanleggen van groen om de leefomgeving gezonder te maken en het fysiek verbinden van sportparken, schoolpleinen, routes en openbare ruimte zodat inwoners zoveel mogelijk gestimuleerd worden tot sport en beweging. De Omgevingsvisie benoemt terecht geen beleidsvoornemens die onderdeel zijn van het sociaal domein en die naast de fysieke inrichting van de ruimte in de gemeente nodig zijn om gedrag te stimuleren. Het andere deel van dit thema richt zich op de beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen op gebied van onder meer sport, groen, zorg en onderwijs. Voor deze voorzieningen is verspreid door de wijken ruimte nodig.

Voorzieningen

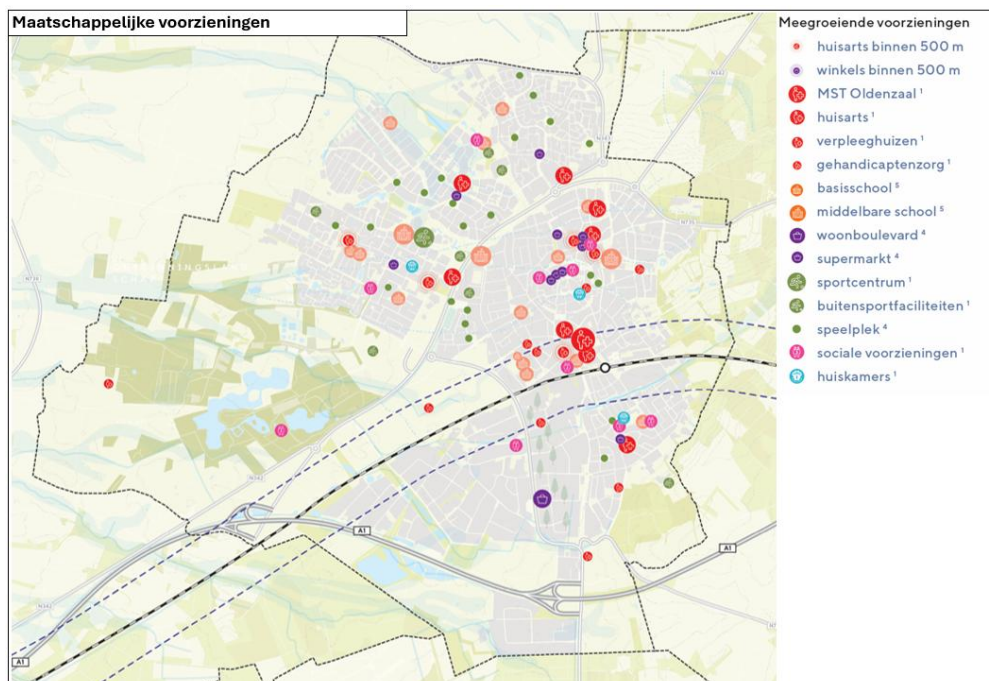
Beoordeling

Ten eerste is het goed dat de gemeente specifiek ingaat op de verbetering van voorzieningen in wijken met een beperkt aantal voorzieningen binnen loop- en/of fietsafstand. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht gegeven aan nieuw te ontwikkelen woonwijken. Deze maatregelen dragen bij aan het voorzieningenaanbod in Oldenzaal, maar missen nog een concrete uitwerking. In de huidige situatie is de toegang tot maatschappelijke voorzieningen in Oldenzaal al relatief goed geregeld. De kaart in Figuur 7-4 laat zien waar in de gemeente zich voorzieningen bevinden op gebied van zorg, onderwijs, sport en spel en dagelijkse boodschappen. De kaart laat zien dat voorzieningen gespreid over de woonwijken liggen, waarbij de binnenstad gemeentedeekkende voorzieningen biedt en de woonwijken lokale voorzieningen (huisarts, basisschool en supermarkt). De ambitie om het voorzieningenniveau mee te laten groeien met het aantal inwoners is daarmee in bestaande woongebieden goed haalbaar. Aandachtspunten zijn ten eerste het toevoegen van voorzieningen in nieuw te ontwikkelen woongebieden, zoals Jufferbeek Noord (zie hoofdstuk 6) en ten tweede de vraag of er in de woonwijken voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn, of dat gericht nagedacht moet worden over het toevoegen van voorzieningen. De Leefbarometer (Figuur 7-5) laat namelijk zien dat de toegang tot voorzieningen in De Thij, De Graven Es en Zuid Berghuizen lager scoort dan het nationale gemiddelde. Dit is opvallend gezien de ligging van voorzieningen in deze wijken.

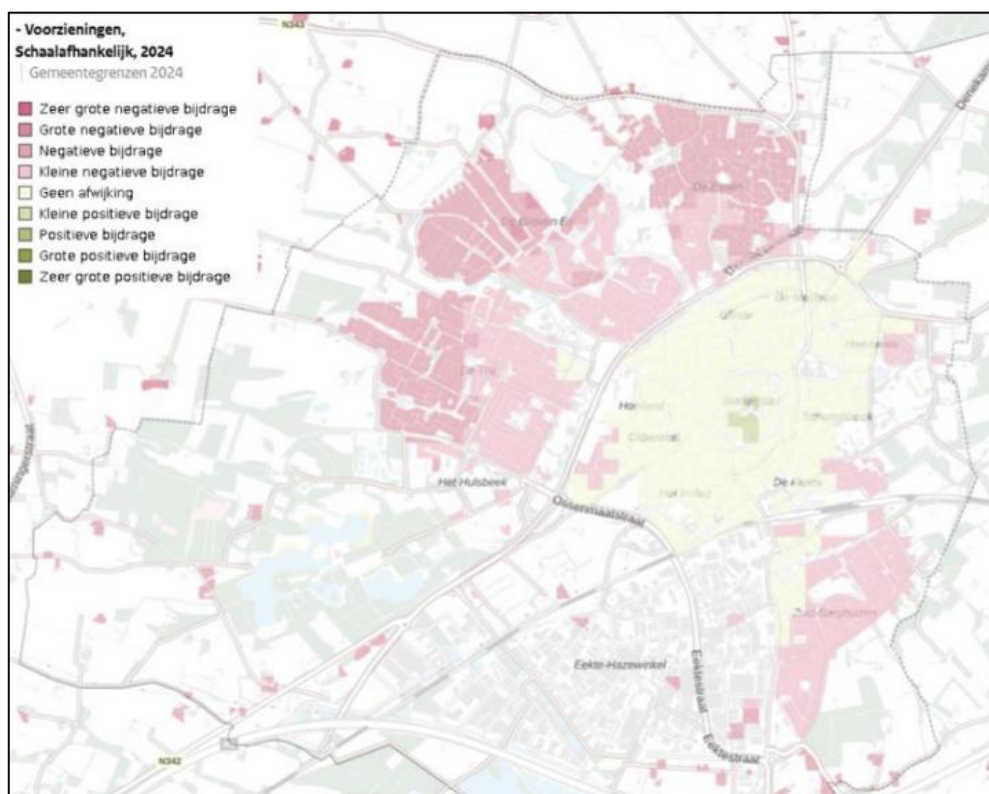
Aanbeveling

Om de Omgevingsvisie te versterken wordt aanbevolen om deze maatregel specifiek te maken. Ga hier bijvoorbeeld in op de Leefbarometer, waarbij concreet wordt gemaakt wanneer een gebied positief of juist negatief scoort. Het is niet noodzakelijk om op detailniveau toe te lichten in welke gebieden wordt ingezet op voorzieningen, maar het doelbereik wordt vergroot als de gebieden aangewezen kunnen worden aan de hand van een meetbare variabele.

Onderzoek bovendien wat de oorzaken zijn van lagere scores op leefbaarheid.



Figuur 7-4; maatschappelijke voorzieningen in Oldenzaal



Figuur 7-5 Leefbarometer voorzieningen gemeente Oldenzaal

Inclusieve openbare ruimte

Beoordeling

Een sterk punt uit de Omgevingsvisie op het gebied van inclusiviteit is de samenhang tussen voorzieningen, groen en het verenigingsleven. De gemeente ziet het belang van deze aspecten voor de mate van inclusiviteit in de gemeente. De Omgevingsvisie richt zich terecht op ruimtelijke aspecten van inclusiviteit en gezondheid, bijvoorbeeld door het aanleggen van groen en het fysiek verbinden van openbare ruimtes en voorzieningen. Sociale beleidsmaatregelen buiten het ruimtelijke domein worden terecht buiten beschouwing gelaten. Ook wordt in paragraaf 3.7 van de Omgevingsvisie benoemd dat er wordt geïnvesteerd in een veilige toegankelijke openbare ruimte, verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Echter, de visie mist concrete ruimtelijke maatregelen die inspelen op belemmeringen die specifieke doelgroepen ervaren in het gebruik van de openbare ruimte.

Aanbeveling

Besteed aandacht aan welke gebieden als onveilig worden ervaren door vrouwelijke inwoners en investeer in ruimtelijke maatregelen om deze gebieden te verbeteren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van extra verlichting. Neem het principe van universeel ontwerp als uitgangspunt, zodat iedereen, ongeacht leeftijd, beperking of achtergrond, volwaardig gebruik kan maken van de openbare ruimte.

Realisatie van sportparken

Beoordeling

Daarnaast wordt in de ambities gesproken over de rol van sportverenigingen in Oldenzaal en de ambitie om sportparken toekomstbestendig te maken. De gemeente overweegt om sportvelden te realiseren in uitwerkgebied Jufferbeek Noord.

Mogelijk kan de bereikbaarheid voor kwetsbare groepen, zoals kinderen, jongeren, ouderen en mensen zonder eigen vervoer, afnemen. De ligging aan de N342 brengt extra verkeersveiligheidsrisico's met zich mee, vooral voor fietsende en lopende gebruikers. Dit levert een risico op het verslechteren van de verkeersveiligheid op. Dit is verder toegelicht in de botsproef Jufferbeek-noord, in paragraaf 6.4.

Aanbeveling

Analyseer de effecten van het realiseren van sportparken in Jufferbeek-noord op bereikbaarheid, sociale cohesie en verkeersveiligheid. Neem de toegankelijkheid en bereikbaarheid van Jufferbeek-noord mee in de overweging. Zorg ervoor dat de nieuwe sportlocaties goed bereikbaar zijn en investeer in veilige en snelle fietsroutes.

Groene routes

Beoordeling

De gemeente geeft aan door de hele stad groene linten aan te leggen om fietsen en wandelen aantrekkelijker te maken en de leefomgeving gezonder te maken. Dit is een logische maatregel die veel bij kan dragen aan de ambities binnen dit thema. Echter, de huidige ruimtedruk in Oldenzaal en de voorziene verdere verdichting roept de vraag op of er voldoende ruimte is om groene linten aan te leggen. De groene vingers tussen de wijken hebben al een groenbestemming, maar het vinden van ruimte voor vergroening van routes binnen de woonwijken en met name de centrumwijken zal lastig zijn. Het is daarom van groot belang dat de gemeente snel zicht krijgt op de haalbaarheid van dit belangrijke beleidsvoornemen.

Aanbeveling

Onderzoek voor welke fiets- en wandelroutes in de stad er een behoefte aan vergroening is en breng in beeld waar dit voornemen haalbaar is en waar knelpunten ontstaan. Prioriteer vergroening waar dit het meeste effect heeft op gezondheid en leefbaarheid. Zorg er bijvoorbeeld voor dat groenstructuren toegankelijk zijn voor bewoners die slechter ter been zijn. Denk hier aan parken in de buurt van zorginstellingen en ouderencomplexen.

8 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het OER samengebracht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de uitkomsten van de botsproeven, de beoordeling van het doelbereik van de Omgevingsvisie en de aandachtspunten die volgen uit de Foto van de Leefomgeving.

8.1 Conclusies en aanbevelingen botsproeven

Na het uitvoeren van alle botsproeven, zijn er een aantal overkoepelende conclusies en aanbevelingen. Deze beschrijven we hieronder.

Groeiambitie woningbouw

Conclusie

In de botsproeven is onderzocht in hoeverre de bandbreedte van 2.000 tot 6.000 te realiseren woningen realistisch is, en wat de draagkracht van individuele uitwerkgebieden is. We zijn ervan uitgegaan dat in het minimale scenario waarin 2.000 woningen gebouwd worden, er verspreid door de gemeente (dus buiten de uitwerkgebieden) in totaal 1.000 woningen gebouwd worden in de periode tot 2050. In het maximale scenario nemen we aan dat er circa 2.000 woningen buiten de uitwerkgebieden gebouwd worden. Op basis hiervan hebben we de resterende 1.000 respectievelijk 4.000 woningen op een logische wijze verdeeld over de uitwerkgebieden (zie Tabel 8-1).

De botsproeven laten zien dat de onderkant van de bandbreedte goed haalbaar is door een combinatie van autonome woningbouw, inbreiding en een nieuw te ontwikkelen woonwijk in Jufferbeek-Noord. De bovenkant van de bandbreedte vraagt om verregaande keuzes over het ruimtegebruik in de stad. Hiervoor zou er een centrum-stedelijk woongebied aangelegd moeten worden in Jufferbeek-Noord, zouden tot 40 ha aan bedrijven uit Eekte-Hazewinkel uit- of verplaatst moeten worden om ruimte te maken voor woningbouw. Voor de binnenstad-stationzone is de potentie voor het toevoegen van woningen direct afhankelijk van stadsvernieuwing, aangezien in de huidige situatie het volledige gebied al bebouwd is. Verder onderzoek moet uitwijzen in hoeverre deze ontwikkelingen wenselijk en haalbaar zijn.

Aanbeveling

We bevelen aan om in de Omgevingsvisie een uitspraak te doen over de groeiambitie voor Oldenzaal. Toekomstscenario's over de veranderende bevolking variëren van 2.000 tot 6.000 woningen. In de botsproeven hebben we onderzocht welke keuzes gemaakt moeten worden om deze hoeveelheden woningen te realiseren. We adviseren om bij de vaststelling van de groeiambitie de inzichten uit de botsproeven te gebruiken.

Tabel 8-1 Overkoepelende conclusies en aanbevelingen

Uitwerkgebied	Minimaal aantal woningen*	Realistisch maximum**
Binnenstad-stationzone	0	Nader te onderzoeken
Oldenzaal-Zuid	0	100
Jufferbeek-Noord	400	500-1.000
Enschedesestraatzone	400	1.500***
Stadsrandzone		
- Het Hulsbeek	0	Nader te onderzoeken
- Stadsrandzone	0	Enkele tientallen
Gebieden buiten uitwerkgebieden	1.000	2.000
Totaal	2.000	>5.000, nader onderzoek nodig

* Om invulling te geven aan de 2.000 woningen die in heel Oldenzaal in alle gevallen gebouwd moeten worden

** Op basis van onderzochte draagkracht van uitwerkgebieden

*** Onder de aanname dat in totaal 40 ha aan bedrijvigheid uit Eekte-Hazewinkel geplaatst wordt. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit een realistische aanname is

Knelpunten mobiliteit

Conclusie

De doorstroming op het wegennet in de gemeente staat onder druk en komt door de verdergaande verdichting en woningbouw verder onder druk te staan. Op de N342, de onderdoorgangen van het spoor en bij de Enschedesestraat ontstaan in toenemende mate knelpunten in de doorstroming van het autoverkeer. Indien de gemeente kiest voor een hoge groeiambitie voor de Enschedesestraatzone, neemt de druk op de Enschedesestraat en Eektestraat zo sterk toe dat een herinrichting van het wegennet nodig wordt. Ook de onderdoorgang bij het station en de verbinding richting de binnenstad raken in die situatie sterk overbelast. De kwaliteit en capaciteit van fietspaden langs ontsluitingswegen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Bij de ontwikkeling van Jufferbeek-Noord wordt het knelpunt bij de N342 vergroot. Jufferbeek wordt begrensd door het spoor, waardoor de enige uitvalswegen de Ossenmaatstraat/Eektestraat en N342 zijn. Met name de N342 is in de huidige situatie al sterk belast in de spits. Zonder verregaande ingrepen is de verkeersdoorstroming op de N342 heel moeilijk te verbeteren. Structurele congestie is daarmee bijna onvermijdelijk.

Aanbeveling

Onderzoek welk effect op verkeersintensiteiten op ontsluitingswegen ontstaat door de herontwikkeling van het gebied. Onderzoek daarbij het verkeerskundige effect van de toenemende verkeersdruk. Een specifiek aandachtspunt is hier de onderdoorgang bij het station. Als dit niet het geval is, onderzoek dan welke oplossingen mogelijk zijn door middel van de herinrichting van het lokale wegennet. Onderzoek ten slotte of de kwaliteit en capaciteit van fietspaden opgewaarderd dient te worden.

Onderzoek in een opvolgend programma op welke manieren het verkeersaantrekkende effect van de ontwikkeling van Jufferbeek-Noord op de N342 en Ossenmaatstraat/Eektestraat opgevangen kan worden, zodanig dat geen onacceptabele problemen ontstaan in de verkeersdoorstroming op deze wegen.

Netcongestie

Conclusie

Energiecongestie is een belangrijke beperking voor de verdere ontwikkeling van Oldenzaal. Vanaf medio 2026 is het elektriciteitsnet zodanig belast dat geen nieuwe aansluitingen gerealiseerd kunnen worden. Pas op termijn vindt netverzwaring plaats, en in de tussenliggende tijd zijn woningbouw, nieuwe bedrijvigheid en elektrificatie van de mobiliteit onderhevig aan zware beperkingen.

Aanbeveling

We bevelen aan om nauw contact te onderhouden met de netbeheerder, zicht te houden op de fasering van netverzwaring, en te prioriteren welke gebruiksfuncties het eerst op het stroomnet aangesloten moeten worden.

Bouwen op de stuwwal

Conclusie

Bouwen op de stuwwal heeft het risico op negatieve effecten op landschap en natuur. De woningen die gebouwd worden zouden wel worden gerealiseerd in een zeer aantrekkelijke en gezonde omgeving. Deze vorm van wonen zou voorzien in een specifieke vraag om wonen in het groen.

Woningbouw in gebieden die nu nog onbebouwd zijn, leidt echter tot het risico op schade aan beschermde flora en fauna. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in de Nationale Database Flora & Fauna, zoals weergegeven in Figuur 6-24. Grote delen van de stuwwal zijn NNN-gebied. Verlies van NNN-gebieden dient gecompenseerd te worden. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Doordat de grenzen van het NNN door de ruimtelijke ingreep in het natuurgebied worden hertekend, moet de provincie deze grenzen opnieuw vaststellen.

Aanbeveling

Onderzoek of woningbouw op in de huidige situatie niet optimaal gebruikte landgoederen mogelijk is. Houd daarbij ook rekening met de noodzaak om NNN-gebieden te compenseren. We adviseren de gemeente bewust te zijn van de huidige natuurlijke waarden van het gebied en dit mee te nemen in de Omgevingsvisie.

Woningbouw in Het Hulsbeek

Conclusie

Woningbouw in Het Hulsbeek zou aan de oostkant van het gebied gesitueerd moeten worden, aangrenzend aan De Thij. Hierdoor zouden inwoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen in De Thij. Er is voldoende onbebouwde

ruimte in dit deel van het uitwerkgebied om enkele honderden woningen te realiseren. De beschikbare milieugebruiksruimte is echter een belangrijke beperkende factor. De RWZI leidt tot een sterke geurbelasting, en de kartbaan is aangeduid als een milieucategorie 5.3 bedrijf vanwege de geluidoverlast en het effect op de luchtkwaliteit. Dit sluit de omgeving van deze voorzieningen uit voor woningbouw. Daarnaast heeft Het Hulsbeek een belangrijke recreatiefunctie voor inwoners van Oldenzaal en omliggende dorpen. Woningbouw in het gebied zou hoe dan ook een risico vormen voor het verlies van een deel van deze recreatieve waarde.

Aanbeveling

Een aantal delen van het Hulsbeek zijn ongeschikt voor woningbouw vanwege milieubelastende activiteiten. We adviseren hier geen woningbouw te realiseren. In de gebieden waar aangetoond kan worden dat er geen negatieve effecten op de huidige functie van het gebied optreden, is het mogelijk om woningen te bouwen.

Ruimte voor bedrijventerreinen

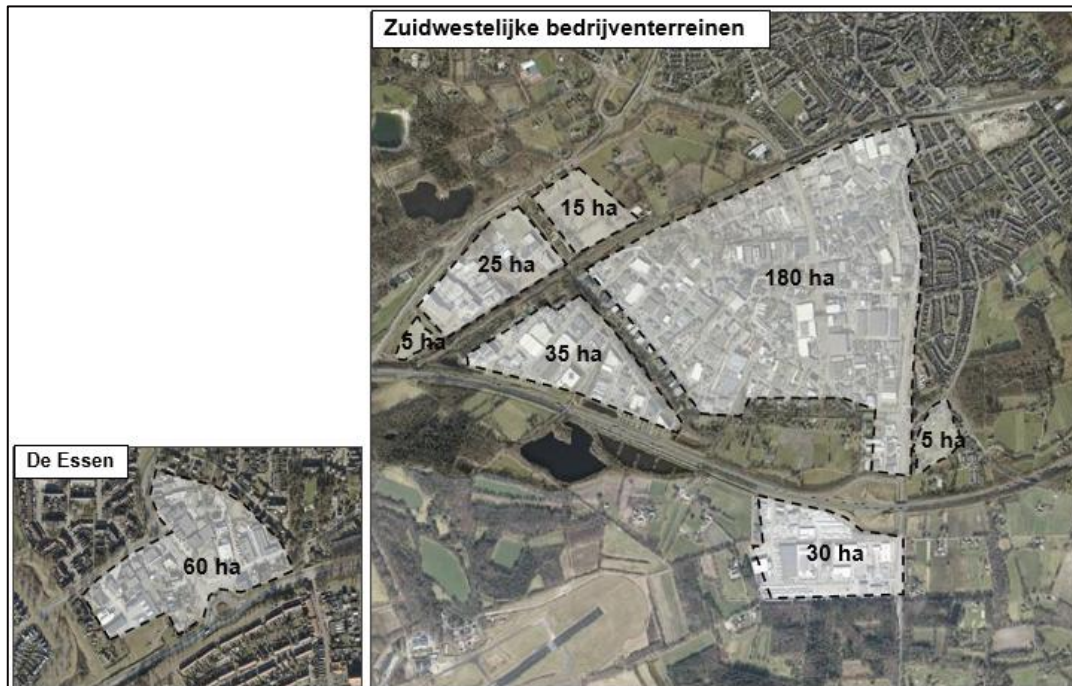
Conclusie

Oldenzaal telt circa 350 ha aan bedrijventerrein (zie Figuur 8-1) en vervult daarmee een regionale rol als het gaat om werkgelegenheid, bedrijvigheid en retail. De onderstaande opgaven en ontwikkelingen bepalen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente:

- Een regionale vraag naar bedrijvigheid van 10 tot 25 ha die volgt uit programmeringsafspraken met de regio²⁰².
- De verplaatsing van bedrijven in De Essen die nodig is om (milieugebruiks)ruimte te creëren voor woningbouw. In totaal bedraagt de omvang van De Essen circa 60 ha.
- De realisatie van bedrijvigheid in Jufferbeek Noord en Oldenzaal-Zuid. In totaal is ruimte voor circa 10 ha aan nieuwe bedrijvigheid in Jufferbeek Noord. Er zijn beperkte mogelijkheden in Oldenzaal-Zuid. Nader onderzoek moet uitwijzen wat hier mogelijk is.
- Uit- en/of verplaatsing van bedrijven in Eekte-Hazewinkel om ruimte te creëren voor woningbouw in de Enschedesestraatzone. Potentieel gaat het hierbij om een totaaloppervlak van tot 40 ha.
- Verplaatsing van milieubelastende bedrijven van woongebieden naar bedrijventerreinen, en van niet-milieubelastende bedrijvigheid van bedrijventerreinen naar woonwijken. Nader onderzoek dient uit te wijzen om hoeveel oppervlak het hierbij gaat.

Het totaal aan bovenstaande opgaven bepaalt hoeveel ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar is en hoeveel ruimte er nodig is. Gezien de relatief beperkte omvang van het landelijk gebied ten opzichte van de gebouwde omgeving, zijn er beperkte mogelijkheden om uit te breiden.

²⁰² Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026. [Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026](#)
[Lokale wet- en regelgeving](#)



Figuur 8-1 De ligging en omvang van bedrijventerreinen in Oldenzaal

Aanbeveling

Aanbevolen wordt om in navolging van de Omgevingsvisie nader onderzoek te doen naar de ruimtevragen vanuit de hierboven beschreven opgaven, ontwikkelingen en de schuifruimte die kan ontstaan op bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld in de vorm van een programma. Hierbij raden we aan om rekening te houden met de huidige economische visie en het ROZ ondernemerspunt. Hierin worden de kansrijke sectoren voor Oldenzaal en Twente toegelicht.

8.2 Conclusies en aanbevelingen beoordeling op doelbereik Omgevingsvisie

In deze paragraaf worden per ambitie uit de Omgevingsvisie de belangrijkste conclusies en aanbevelingen weergegeven die volgen uit de beoordeling van het doelbereik van de Omgevingsvisie. Daarbij staat centraal in hoeverre de ambities en beleidsvoornemens bijdragen aan de beoogde ontwikkeling van Oldenzaal, en op welke punten nadere uitwerking nodig is.

8.2.1 Groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur

De ambitie om te vergroenen is leidend binnen het thema 'groene en duurzame leefomgeving vanaf de voordeur'. Deze ambitie draagt bij aan een aantrekkelijkere en gezondere leefomgeving in de binnenstad, woonwijken en op bedrijventerreinen, en is daarnaast van belang voor klimaatadaptatie in de vorm van hitte- en waterbestendigheid. De ambities en daaraan gekoppelde beleidsvoornemens zijn logisch en doeltreffend, maar schuren op verschillende punten met de huidige inrichting van de stad en de voorgenomen verdichting van de gebouwde omgeving.

Een belangrijke aanbeveling is om gericht onderzoek te doen naar kansrijke locaties voor beekherstel, en daarnaast ook alternatieve maatregelen te onderzoeken. Denk hierbij aan civieltechnische oplossingen, zoals opvang van water onder straten, of aan een andere inrichting van ruimtes die gevoelig zijn voor wateroverlast.

Daarnaast is samenwerking met het waterschap en grondeigenaren van belang bij waterberging en het vasthouden van water. Het handelingsperspectief van de gemeente is hierin beperkt. De gemeente kan ruimte reserveren voor waterberging of natte natuur, eisen stellen aan nieuwe ontwikkelingen en maatregelen stimuleren via subsidies en kennisdeling, maar is voor de uitvoering ook afhankelijk van andere partijen.

Voor de ontwikkeling van een tweede groene ring en verdere vergroening van de stad bevelen we aan om nader te onderzoeken waar vergroening mogelijk is en waar knelpunten liggen. Vooral in de binnenstad staan vergroening, verdichting en parkeeroplossingen op gespannen voet met elkaar. Grootschalige vergroening lijkt daar op veel plekken niet haalbaar, maar kleinschalige maatregelen kunnen wel bijdragen.

Op het gebied van hittestress bevelen we aan om te onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn om de gevolgen van hitte te beperken, bijvoorbeeld door meer schaduw in de openbare ruimte en aandacht voor kwetsbare groepen zoals ouderen.

Ook voor bedrijventerreinen is nadere uitwerking nodig. Daar kunnen vergroening en intensiever ruimtegebruik met elkaar botsen. Onderzoek daarom hoe deze ambities gecombineerd kunnen worden, bijvoorbeeld met groene daken of andere vormen van multifunctioneel ruimtegebruik.

Tot slot wordt aanbevolen om de ambitie voor toekomstbestendige landbouw verder te concretiseren. Onderzoek welke maatregelen de gemeente zelf kan nemen om duurzame landbouw, biodiversiteit, waterbeheer en een gezonde leefomgeving te ondersteunen.

8.2.2 Oldenzaal verbonden en bereikbaar

De gemeente Oldenzaal zet met haar ambities op het gebied van mobiliteit in op een versterking van het mobiliteitssysteem, waarbij bereikbaarheid, gezondheid en duurzaamheid centraal staan. Daarbij gaat het om verbindingen binnen de gemeente en verbindingen met omliggende gemeenten, en om alle modaliteiten (auto, fiets, wandelen, bus en trein). De ambities die in de Omgevingsvisie beschreven staan, zijn hoog. Ons beeld op hoofdlijnen is dat de beleidsmaatregelen die hieraan gekoppeld zijn verder uitgewerkt moeten worden om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de ambities.

Zo wordt in de Omgevingsvisie aangegeven de doorstroming en bereikbaarheid te verbeteren, maar worden geen concrete maatregelen benoemd. De gemeente geeft daarnaast aan in te zetten op parkeerhubs waar mogelijk. Dit is een logische ambitie, maar de ruimtedruk in de binnenstad is hoog en de beschikbare ruimte is beperkt. Daardoor staat de haalbaarheid van parkeerhubs onder druk en kan deze ambitie bovendien botsen met andere ambities, zoals vergroening en verdichting. We bevelen daarom aan om nader te onderzoeken waar in de binnenstad parkeerhubs aangelegd kunnen worden en hoe de parkeernormen in het gebied aangepast kunnen worden.

Ook geeft de gemeente aan de openbaarvervoersverbindingen in de regio te willen versterken. Dit is echter afhankelijk van de provincie, vervoersregio en Blauwnet. Tot slot is de elektrificatie van het mobiliteitssysteem afhankelijk van de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet. Gezien deze afhankelijkheden bevelen we aan om ook deze onderdelen in de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie nader te concretiseren.

8.2.3 Fijn en veilig wonen in een levendige stad

De gemeente Oldenzaal zet met haar ambities in op een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling waarin wonen, werken en leven in balans zijn. Dit is, gezien vanuit de verschillende groeiscenario's voor de gemeente, in onze ogen het centrale vraagstuk van de Omgevingsvisie: met hoeveel woningen, inwoners en bedrijven kan de gemeente groeien zonder dat dit ten koste gaat van de brede welvaart? In de botsproeven is een beschouwing opgenomen van de bandbreedte aan de hoeveelheid te realiseren woningen. Deze ligt tussen de 2.000 woningen indien gekozen wordt voor uitsluitend de autonome bevolkingsontwikkeling en 6.000 woningen als de gemeente besluit tot een forse bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

De ontwikkelingen in woningbouw richten zich primair op inbreiding en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Dit draagt in beginsel bij aan het doelbereik. Door transformatie en (intensieve) functiemenging te combineren met het ontwikkelen van verschillende leefmilieus (centrum stedelijk, buiten centrum en groen stedelijk), ontstaat ruimte voor verschillende woonvormen en doelgroepen, terwijl tegelijkertijd landschappelijke kwaliteiten aan de randen van de stad behouden blijven. Met name de focus op drie uitwerkgebieden; de Binnenstad station zone, de Jufferbeek Noord zone en de Enschedesestraat zone, biedt kansen om wonen, werken en voorzieningen te combineren op locaties die goed ontsloten en stedelijk van karakter zijn.

We bevelen aan om voor de Omgevingsvisie de inzichten uit de botsproeven te gebruiken om een groeiambitie voor de periode richting 2050 aan te geven.

Verdichting in de bestaande stad vraagt om een zorgvuldige afweging tussen woningbouw, leefkwaliteit en omgevingsveiligheid. Het opzoeken van fysieke en milieutechnische grenzen, bijvoorbeeld nabij infrastructuur of bestaande milieubelastende functies, kan spanning opleveren met ambities rondom gezondheid, geluid, trillingen en luchtkwaliteit. Het doelbereik van de ambities is daarmee in betekenende mate afhankelijk van de gehanteerde normen van milieuzonering, geluidnormen en veiligheidsafstanden. In latere planuitwerkingen dient te worden aangegeven of deze milieunormen leidend blijven, wat functiemenging kan bemoeilijken. We bevelen aan om te onderzoeken in hoeverre de gemeente gebieden wil vaststellen waarbinnen afwijkende milieunormen gelden.

Daarnaast is er een belangrijk raakvlak tussen de Omgevingsvisie en het warmteprogramma. De gemeente werkt aan een warmteprogramma waarin wordt onderzocht welke warmtebronnen kansrijk zijn, welke technieken in welke wijken toegepast kunnen worden en op welke termijn wijken van het gas gehaald kunnen worden. We bevelen aan om afwegingen in de Omgevingsvisie en het warmteprogramma goed op elkaar af te stemmen.

Ook duurzame elektriciteit vraagt aandacht. Netcongestie is een belangrijke beperkende factor voor ruimtelijke ontwikkelingen op de middellange termijn. Vanaf medio 2026 kunnen niet meer zomaar nieuwe aansluitingen op het stroomnet gerealiseerd worden. We bevelen aan om nauw contact te onderhouden met de netbeheerder, zicht te houden op de fasering van netverzwaring, en te prioriteren welke gebruiksfuncties het eerst op het stroomnet aangesloten moeten worden.

Tot slot spreekt de Omgevingsvisie de ambitie uit om circulaire wijken te ontwikkelen. Dit is een zeer hoge ambitie, die verder uitgewerkt zou moeten worden, zowel wat betreft de definitie van circulariteit als de maatregelen die hiervoor getroffen worden. We bevelen aan om hier nader onderzoek naar te doen, ook gezien het beperkte handelingsperspectief van de gemeente op dit thema.

8.2.4 Ruimte voor ondernemen, onderwijs, werk

Op het gebied van ondernemen, onderwijs, werk en vrije tijd richten de ambities van Oldenzaal zich op het herstructureren van bedrijventerreinen, digitalisering van de maatschappij en het versterken van recreatie en voorzieningen. Deze ambities vragen op verschillende onderdelen om nadere uitwerking.

Gezien het relatief grote oppervlak aan bedrijventerreinen in de gemeente, circa 350 hectare, ligt het voor de hand dat het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen een grote bijdrage kan leveren aan de ruimtevragen voor nieuwe en te verplaatsen bedrijvigheid. We bevelen aan om in navolging van de Omgevingsvisie nader onderzoek te doen naar de ruimtevragen vanuit deze ontwikkelingen en naar de schuifruimte die kan ontstaan op bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor intensivering van bestaande bedrijventerreinen, zoals verdichting, multifunctioneel ruimtegebruik en het benutten van schuifruimte. Hierdoor kunnen deze terreinen zowel groei als herstructurering faciliteren.

De ambitie om bedrijven te verplaatsen is deels gericht op het gezonder maken van de leefomgeving nabij milieubelastende bedrijven. Milieubelastende bedrijven en woongebieden zijn al vrij goed van elkaar gescheiden. Toch liggen er verspreid door de woonwijken nog milieubelastende bedrijven. We bevelen specifiek voor deze bedrijven aan om te onderzoeken in hoeverre ze verplaatst zouden kunnen worden naar één van de bedrijventerreinen. Gezien de richtafstanden rondom de bedrijven die de omvang van het hindergebied bepalen waarbinnen gevoelige functies als woningen niet zonder meer geplaatst kunnen worden, kan verplaatsing een positief effect hebben op de gezondheid van de omgeving van de bedrijven en de mogelijkheden tot woningbouw.

Aanbevolen wordt ook te onderzoeken hoeveel panden op dit moment leegstaan in de gemeente en op welke manier deze gebouwen kansen bieden voor herbestemming. Daarnaast is verdere uitwerking nodig van de ambitie op het gebied van circulariteit.

In de Omgevingsvisie wordt digitalisering besproken, maar wordt verder niet ingegaan op de gevolgen voor de arbeidsmarkt. Sommige typen werk verdwijnen mogelijk in de komende jaren tot 2050. Tegelijkertijd hebben steeds meer mensen de mogelijkheid om thuis te werken. Doordat het niet meer altijd nodig is om dichtbij werk te wonen, kan de druk op Oldenzaal mogelijk toenemen. Digitalisering raakt daarmee niet alleen de arbeidsmarkt, maar ook de ruimtelijke en economische structuur van de stad, zoals de vraag naar werkmilieus, voorzieningen en woonkwaliteit. Daarnaast biedt digitalisering kansen voor innovatie, ondernemerschap en het versterken van de arbeidsproductiviteit, met name in sectoren waarin Oldenzaal zich wil onderscheiden. We bevelen aan om de gevolgen van digitalisering te onderzoeken.

De gemeente geeft aan in te zetten op de binnenstad als kloppend hart voor winkelen, ontmoeten, horeca, cultuur en evenementen. Het huidige voorzieningenniveau in de binnenstad is al hoog en Oldenzaal vervult hierin een regionale functie. Daarom kan met een beperkt aantal maatregelen worden volstaan om deze functie in stand te houden. De functie van beschermd erfgoed is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De binnenstad telt veel monumenten. Enerzijds zorgt dit voor een aantrekkelijk en waardevol gebied, anderzijds legt de beschermde status van het erfgoed beperkingen op aan nieuwe ontwikkelingen. Een specifiek risico hierbij is dat beschermd erfgoed dat niet meer actief in gebruik is, wel ruimte in blijft nemen maar geen actieve rol in de samenleving meer speelt. We bevelen daarom aan om te onderzoeken of hier sprake van is en welke alternatieve invulling dit erfgoed zou kunnen krijgen.

Met betrekking tot de impact van netcongestie op bedrijvigheid in Oldenzaal bevelen we aan om nauw contact te onderhouden met de netbeheerder, zicht te houden op de fasering van netverzwaring, en te prioriteren welke gebruiksfuncties het eerst op het stroomnet aangesloten moeten worden.

Tot slot wordt als maatregel benoemd dat het recreatienetwerk wordt uitgebreid, zodat er meer te beleven valt in en rond de stad. Deze maatregelen hebben een groot doelbereik op het gebied van recreatie, maar botsen met de ambitie om natuur te behouden. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om meer recreatieve mogelijkheden te creëren binnen en buiten de stad. Door in te zetten op een betere bereikbaarheid van recreatiegebieden en natuurgebieden als de Stuwwal, neemt de druk op de natuur toe. Hoewel deze ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de vrijetijdseconomie en het vestigingsklimaat van Oldenzaal als 'stad in het groen', kunnen zij botsen met de ambitie om natuur- en landschapswaarden te beschermen, met name in gebieden als de Stuwwal en Het Hulsbeek. We bevelen daarom aan om een programma op te stellen voor de recreatie- en natuurgebieden in Oldenzaal. Onderzoek welk gebruik op welke locatie gewenst is en breng hier zonering in aan. Om de natuurkwaliteit te behouden, kan het nodig zijn om bepaalde recreatieve activiteiten te beperken. Zo kan beter worden gestuurd op een balans tussen recreatie, economie en ecologie.

8.2.5 Inclusief Oldenzaal

De ambitie Inclusief Oldenzaal richt zich deels op thema's als inclusiviteit en verbondenheid. Dit zijn sociale thema's die een raakvlak hebben met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Een Omgevingsvisie en een Omgevingseffectrapport beperken zich in beginsel tot het ruimtelijke domein. De gemeente gaat hier in de Omgevingsvisie op passende wijze mee om: de maatregelen die voor dit thema zijn opgesteld, beperken zich tot beleid in het ruimtelijke domein. Denk daarbij aan het aanleggen van groen om de leefomgeving gezonder te maken, zoals het verminderen van hittestress en het ruimte bieden aan bewegen in de buitenlucht. Daarnaast gaat het om het fysiek verbinden van sportparken, schoolpleinen, routes en openbare ruimte, zodat inwoners zoveel mogelijk gestimuleerd worden tot sport en beweging. De Omgevingsvisie benoemt terecht geen beleidsvoornemens die onderdeel zijn van het sociaal domein en die naast de fysieke inrichting van de ruimte in de gemeente nodig zijn om gedrag te stimuleren. Het andere deel van dit thema richt zich op de beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onder meer sport, groen, zorg en onderwijs. Voor deze voorzieningen is verspreid door de wijken ruimte nodig.

Om de Omgevingsvisie te versterken wordt aanbevolen om de inzet op voorzieningen specifiek te maken. Ga hier bijvoorbeeld in op de Leefbarometer, waarbij concreet wordt gemaakt wanneer een gebied positief of juist negatief scoort. Het is niet noodzakelijk om op detailniveau toe te lichten in welke gebieden wordt ingezet op voorzieningen, maar het doelbereik wordt vergroot als de gebieden aangewezen kunnen worden aan de hand van een meetbare variabele. Onderzoek bovendien wat de oorzaken zijn van lagere scores op leefbaarheid.

Een ander punt waar de gemeente de Omgevingsvisie kan versterken, is op het gebied van een inclusieve openbare ruimte. Het verdient aanbeveling het principe van universeel ontwerp als uitgangspunt te nemen, zodat iedereen, ongeacht leeftijd, beperking of achtergrond, volwaardig gebruik kan maken van de openbare ruimte. Daarnaast wordt aanbevolen aandacht te besteden aan welke gebieden als onveilig worden ervaren en te investeren in ruimtelijke maatregelen om deze gebieden te verbeteren, zoals extra verlichting.

Ook wordt in de ambities gesproken over de rol van sportverenigingen in Oldenzaal en de ambitie om sportparken toekomstbestendig te maken. De gemeente overweegt om sportvelden te realiseren in Jufferbeek-Noord. Daarbij is het van belang om de effecten op bereikbaarheid, sociale cohesie en verkeersveiligheid goed te analyseren. Met name voor kwetsbare groepen, zoals kinderen, jongeren, ouderen en mensen zonder eigen vervoer, kan de bereikbaarheid onder druk komen te staan. Ook de ligging aan de N342 brengt extra verkeersveiligheidsrisico's met zich mee, vooral voor fietsende en lopende gebruikers. We bevelen daarom aan om de toegankelijkheid en

bereikbaarheid van Jufferbeek-Noord nadrukkelijk mee te nemen in de afweging, en te investeren in veilige en snelle fietsroutes.

Tot slot geeft de gemeente aan door de hele stad groene linten aan te leggen om fietsen en wandelen aantrekkelijker te maken en de leefomgeving gezonder te maken. Dit is een logische maatregel die veel kan bijdragen aan de ambities binnen dit thema. De huidige ruimtedruk in Oldenzaal en de voorziene verdere verdichting roepen echter de vraag op of er voldoende ruimte is om deze groene linten aan te leggen. De groene vingers tussen de wijken hebben al een groenbestemming, maar het vinden van ruimte voor vergroening van routes binnen de woonwijken en met name de centrumwijken zal lastig zijn. We bevelen daarom aan te onderzoeken voor welke fiets- en wandelroutes in de stad behoefte bestaat aan vergroening en om in beeld te brengen waar dit haalbaar is en waar knelpunten ontstaan. Prioriteer vergroening waar dit het meeste effect heeft op gezondheid en leefbaarheid, en zorg er bijvoorbeeld voor dat groenstructuren toegankelijk zijn voor bewoners die slechter ter been zijn.

8.3 Aandachtspunten vanuit de Foto van de Leefomgeving

In deze paragraaf worden de belangrijkste aandachtspunten benoemd die volgen uit de Foto van de Leefomgeving. Het gaat daarbij om thema's waarop de huidige situatie of de autonome ontwikkeling aanleiding geven om de aansluiting tussen de Omgevingsvisie en de opgaven in de leefomgeving nader te beschouwen.

In de Foto van de Leefomgeving wordt het rad van de leefomgeving gepresenteerd. Het rad van de leefomgeving beschrijft voor 25 beoordelingscriteria de actuele situatie in Oldenzaal, met een vooruitblik naar trends en ontwikkelingen in de periode tot 2050. In deze paragraaf wordt toegelicht waar de informatie uit de Foto van de Leefomgeving beter kan aansluiten op vastgesteld beleid. In beeld wordt gebracht welke onderdelen uit de Foto van de Leefomgeving een negatieve ontwikkeling laten zien en welke onderdelen naar verwachting stagneren. Deze bevindingen worden navolgend per thema afgezet tegen de vraag of in de Omgevingsvisie afdoende beleid is opgenomen.

Bereikbaarheid

In de Foto van de Leefomgeving wordt geconcludeerd dat anno 2026 knelpunten bestaan op de N342, de Thorbeckestraat, de A1 afrit 32 en op de verbindingen richting bedrijventerreinen. Bij verdere woningbouw neemt de verkeersdruk verder toe.

In hoofdstuk 5 scoort de ambitie "Oldenzaal verbonden en bereikbaar" inhoudelijk redelijk positief. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de visie de bereikbaarheidsproblemen wel benoemt, maar geen duidelijke oplossingsrichting kiest. Er bestaat een duidelijke mismatch tussen de omvang van het bereikbaarheidsprobleem en de concreetheid van het beleid. Vooral bij hogere woningbouwaantallen dreigt bereikbaarheid een beperkende factor te worden.

Biodiversiteit versus recreatie en verstedelijking

Uit de Foto van de Leefomgeving volgt dat biodiversiteit onder druk staat door verdroging, stikstof en recreatie. Natuur en groen zijn echter belangrijke ambities in het beleid van de gemeente. Concrete instrumenten en harde keuzes op het gebied van groenbeleid blijven beperkt terug komen in de Omgevingsvisie en zien met name toe op een betere beleving van groen. De ambitie voor het versterken van de biodiversiteit is aanwezig, maar de visie geeft beperkt richting aan hoe natuurbelangen worden beschermd wanneer deze botsen met woningbouw, economie of recreatie.

Gevolgen klimaatverandering

Op het gebied van klimaat zijn weinig beleidsmaatregelen opgenomen. De voortschrijdende klimaatverandering zorgt er naar verwachting voor dat met name droogte en hittestress in de toekomst verder zullen toenemen. Er zijn sterke raakvlakken tussen droogte en het beleid rondom wateroverlast en waterberging. Het meeste beleid hiervoor is regionaal. Daarnaast neemt verdroging toe, wat zorgt voor een verslechtering van de waterkwaliteit.

Gekoppeld aan de problemen van hittestress zijn de vergrijzing en inbreiding binnen de gemeente. Door inbreiding neemt de verstening toe, waardoor de kans op hittestress toeneemt. Daarnaast wordt het aandeel ouderen in de gemeente groter, dat versterkt de maatschappelijke impact van hittestress. Ouderen zijn gemiddeld gevoeliger voor hitte, waardoor een warmer wordende leefomgeving voor deze groep sneller tot knelpunten kan leiden.

Sociale cohesie

Op sociaal vlak speelt landelijk en dus binnen de gemeente Oldenzaal individualisering van de gemeenschap een rol. Individualisatie van een samenleving grijpt in op zaken als eenzaamheid en sociale cohesie. Dit kan negatieve effecten hebben op de leefbaarheid en het welzijn van inwoners en kan bovendien leiden tot een grotere druk op

maatschappelijke voorzieningen en gemeentelijke ondersteuning. De visie gaat beperkt in op maategeleen die genomen kunnen worden om dit te bepeken, terwijl de gevolgen reeds zichtbaar zijn.

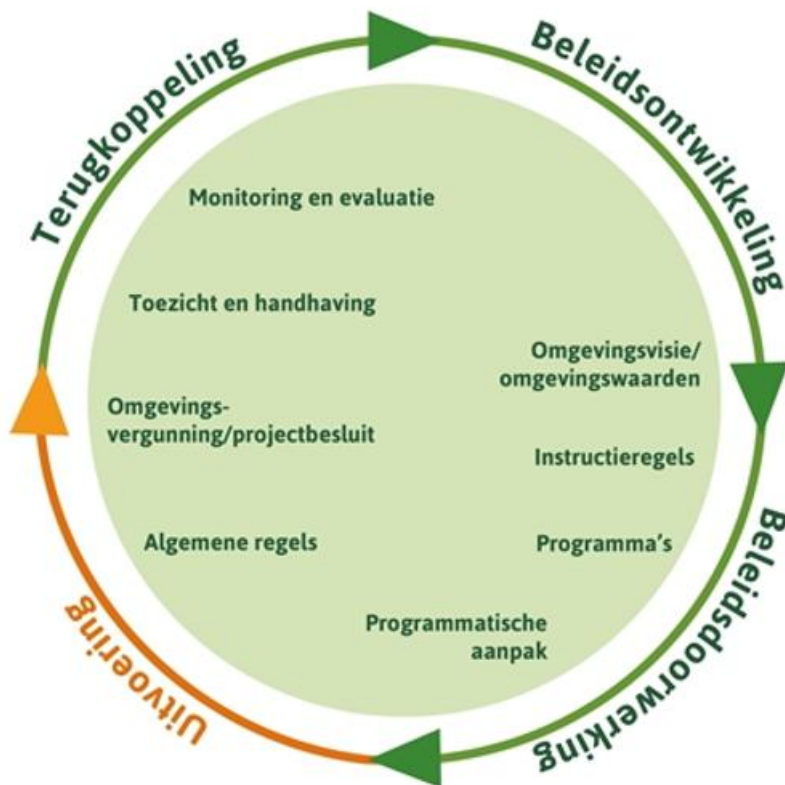
Circulariteit

Op gebied van circulariteit kan de gemeente sturen middels beleid, door bijvoorbeeld subsidies uit te keren. Anderzijds is een kleinere gemeente als Oldenzaal sterk afhankelijk van bijvoorbeeld regionale initiatieven / beleid en intiatieven van ondernemers. Hetzelfde geldt voor duurzame elektriciteit, waarbij de gemeente afhankelijk is van ontwikkelingen op landelijk danwel provinciaal niveau (regionaal energiebeleid).

In 2026 wordt een warmteprogramma opgesteld, waarvan het beleid geïmplementeerd moet worden in de Omgevingsvisie. Op basis van het warmteprogramma worden afspraken gemaakt op het gebied van aardgasvrije buurten en gerichte ontwikkelingen.

9 Monitoring

De Omgevingsvisie is ingebed in al het ruimtelijke beleid van de gemeente en is onderdeel van de beleidscyclus (Figuur 9-1). Het in beeld brengen van omgevingswaarden middels onder meer de Foto van de Leefomgeving in dit OER is een eerste stap in deze cyclus. Op basis van de omgevingswaarden en de opgaven die hieruit volgen stelt de gemeente in de Omgevingsvisie nader uit te werken ontwikkelrichtingen vast.



Figuur 9-1; de beleidscyclus waar de Omgevingsvisie in ingebed is. Bron: <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/beleidscyclus/>

Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt verder gewerkt aan de sectorale invulling van de ontwikkelrichtingen, al dan niet in de vorm van gebiedsprogramma's of thematische programma's. Denk daarbij aan het opstellen van een ontwerp voor Jufferbeek-Noord en het nader onderzoeken in hoeverre het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de gemeente geoptimaliseerd kan worden. Besluiten worden in aanpassingen van omgevingsplannen vastgelegd, welke de basis vormen voor de vergunningen die verleend moeten worden voor de activiteiten.

Voor dit vervolgtraject dient de Omgevingsvisie als de basis waarop de gemeente teruggrijpt om te toetsen of ontwikkelingen aansluiten op of bijdragen aan de in de Omgevingsvisie afgesproken ontwikkelrichtingen. In dit proces dient de gemeente periodiek te monitoren in hoeverre doelen behaald worden. De resultaten van deze monitoringsronden kunnen de aanleiding vormen om beleid te herijken of ontwikkelingen bij te sturen. Op termijn zal de gehele Omgevingsvisie geactualiseerd moeten worden.

Bezien vanuit de concrete, deels kwantificeerbare doelen die de Omgevingsvisie beschrijft en vanuit de onzekerheden met betrekking tot de haalbaarheid van sommige voornemens en de toekomstige ontwikkelingen, is het van belang om in navolging van de vaststelling van de Omgevingsvisie en voorliggend OER een robuust monitoringsplan op te stellen. Aandachtspunten daarbij zijn onder meer:

- Hoe ontwikkelt de bevolkingsomvang en -samenstelling in de gemeente, en in hoeverre sluit de woningmarkt aan op de vraag vanuit verschillende doelgroepen?
- Hoe functioneren de bedrijventerreinen in de gemeente? Welk type bedrijven is actief, welke bijdrage leveren ze aan de werkgelegenheid en de lokale en regionale economie, en hoe ontwikkelt de vraag naar bedrijvigheid zich?
- Verbeterd de situatie in probleemgebieden die gevoelig zijn voor wateroverlast en/of hittestress, of dienen aanvullende ingrepen getroffen te worden?

- Hebben inwoners van de gemeente overal voldoende toegang tot parken en speelplekken?
- Is de milieukwaliteit overal in de gemeente op orde, of zijn er aandachtsgebieden vanuit omgevingsaspecten als geluidoverlast, luchtverontreiniging, of veiligheid?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden dient een monitoringskader opgesteld te worden dat de gemeente in staat stelt om aan de hand van eenduidige en reproduceerbare indicatoren periodiek een meting uit te voeren van de staat van de leefomgeving. Voor te monitoren beleidsvelden dienen indien mogelijk meetbare en kwantitatieve indicatoren opgesteld te worden. Aan de hand van het monitoringskader dient een nulmeting uitgevoerd te worden, waartegen ontwikkelingen in latere jaren afgezet kunnen worden op basis van periodieke herhaalmetingen. Voor een voorbeeld van een dergelijk monitoringskader verwijzen we naar het planMER dat in 2023 opgesteld is voor de Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem²⁰³.

²⁰³ Arcadis (2023), *PlanMER Omgevingsvisie gemeente Doetinchem*, geraadpleegd via <https://besluitvorming.doetinchem.nl/Documenten/2023-48-Bijlage-2-PlanMER-Omgevingsvisie-Doetinchem.pdf>

Colofon

OMGEVINGSEFFECTRAPPORTAGE OLDENZAAL

AUTEUR

Arcadis Nederland BV

PROJECTNUMMER

30313781

ONZE REFERENTIE

UYFE7VUTAZC7-1337395821-1612:1.0

DATUM

20 augustus 2026

STATUS

Concept

Over Arcadis

Arcadis is dé wereldwijde partner op het gebied van datagedreven duurzame ontwerp-, engineerings- en consultancyoplossingen voor de natuurlijke en gebouwde omgeving. We zijn met zo'n 34.000 architecten, data-scientists, ontwerpers, ingenieurs, projectplanners, waterbeheer- en duurzaamheidsexperts. Allemaal gedreven door onze passie: 'Improving quality of life'. Als onderdeel van onze inzet om een planeet-positieve toekomst te versnellen, werken we met onze klanten samen om duurzame projectkeuzes te maken. Daarbij combineren we digitale en menselijke innovatie en omarmen we toekomstgerichte vaardigheden binnen de sectoren milieu, energie en water, gebouwen, transport en infrastructuur. We zijn actief in meer dan 30 landen en behaalden in 2025 een bruto omzet van €4,9 miljard.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life