

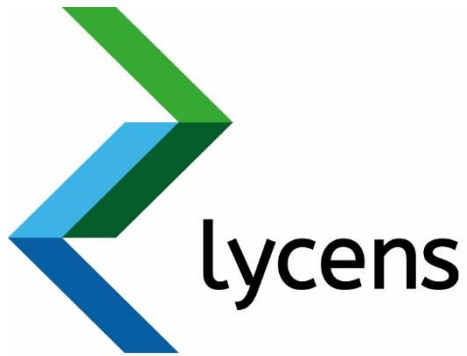


Lycens

Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing  
De Matenstraat 34a, Oldenzaal



# Ruimtelijke onderbouwing

## De Matenstraat 34a, Oldenzaal

Projectnummer 2024-0259  
18 juli 2024  
Versie: Definitief

**Merijn van Hoek**  
Teamleider Ruimtelijke ordening & Ecologie  
[m.vanhoek@lycens.nl](mailto:m.vanhoek@lycens.nl)

**Ruben Laman**  
Adviseur Ruimtelijke ordening  
[r.laman@lycens.nl](mailto:r.laman@lycens.nl)



# Inhoud

1. Inleiding .....	4
2. Projectbeschrijving.....	8
3. Beleid .....	12
4. Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
5. Uitvoerbaarheid .....	43
6. Conclusie.....	44
Bijlage 1 – Digitale watertoets .....	45
Bijlage 2 – Stikstofdepositieberekening .....	46
Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek .....	47
Bijlage 4 – Waterbergingsopgave.....	48
Bijlage 5 – Waterbergingsvoorziening.....	49

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op een locatie aan de De Matenstraat 34a een bestaande zorgwoning te verbouwen tot reguliere woning en op de tweede bouwlaag een nieuwe woning te realiseren. Zodanig worden in totaal twee nieuwe woningen toegevoegd. Daarnaast wil men op het aangrenzende perceel 12 garageboxen realiseren. Ten behoeve van het initiatief is op 27 december 2023 een vergunningaanvraag gedaan de middels de reguliere procedure (onder de Wro). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat de initiële aanvraag vóór 1 januari is gedaan, is op onderhavig initiatief het 'oude' recht van toepassing.

Uit de toetsing is echter gebleken dat het hier niet gaat om een reguliere procedure, maar om een uitgebreide procedure. Dit omdat de gevraagde uitbreiding niet mogelijk is op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a lid 1° of 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), maar alleen onder artikel 2.12 eerste lid, onder a lid 3° Wabo.

Om de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen wordt middels een buitenplanse (project) afwijking afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Voor de vergunningsaanvraag wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd.

De aanvraag voor deze procedure dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

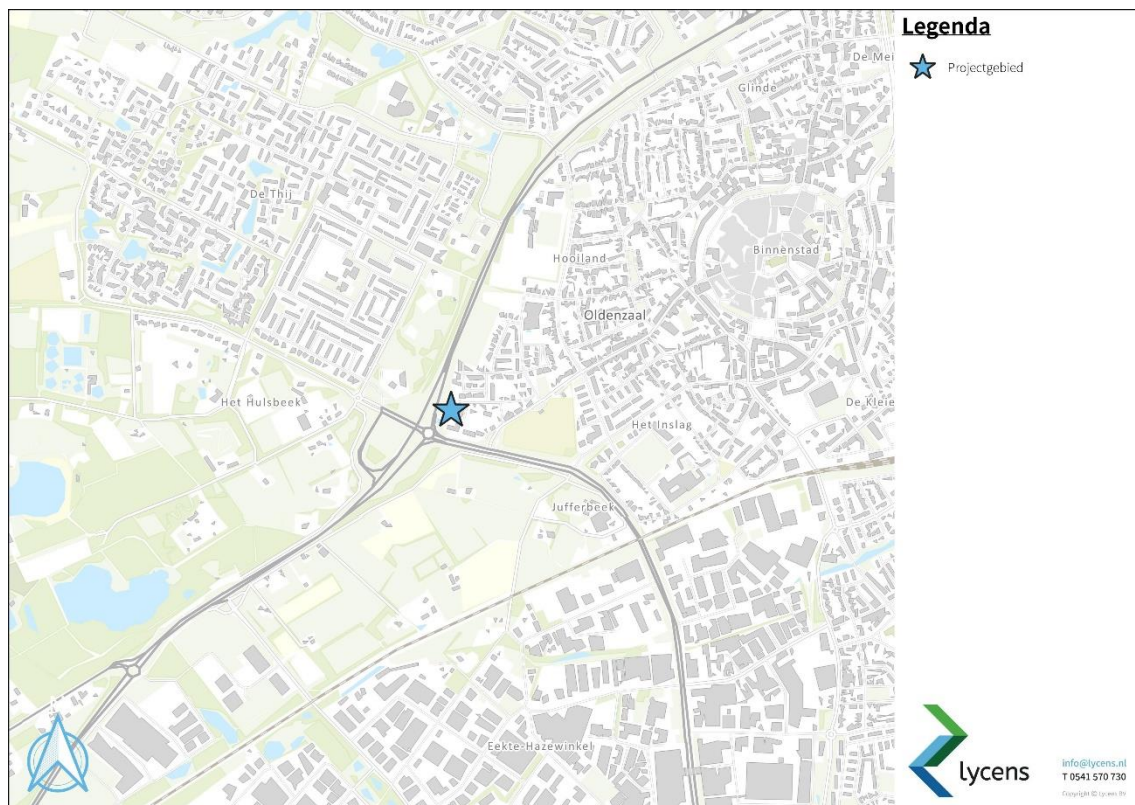
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

## 1.2. Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de De Matenstraat 34a te Oldenzaal en heeft een oppervlakte van circa 872 m<sup>2</sup>. Het projectgebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Oldenzaal, sectie C, nummers 3371, 3373 en 3369 (gedeeltelijk). Figuur 1 toont de bestaande situatie en begrenzing, Figuur 2 toont de ligging ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Bestaande situatie en begrenzing projectgebied



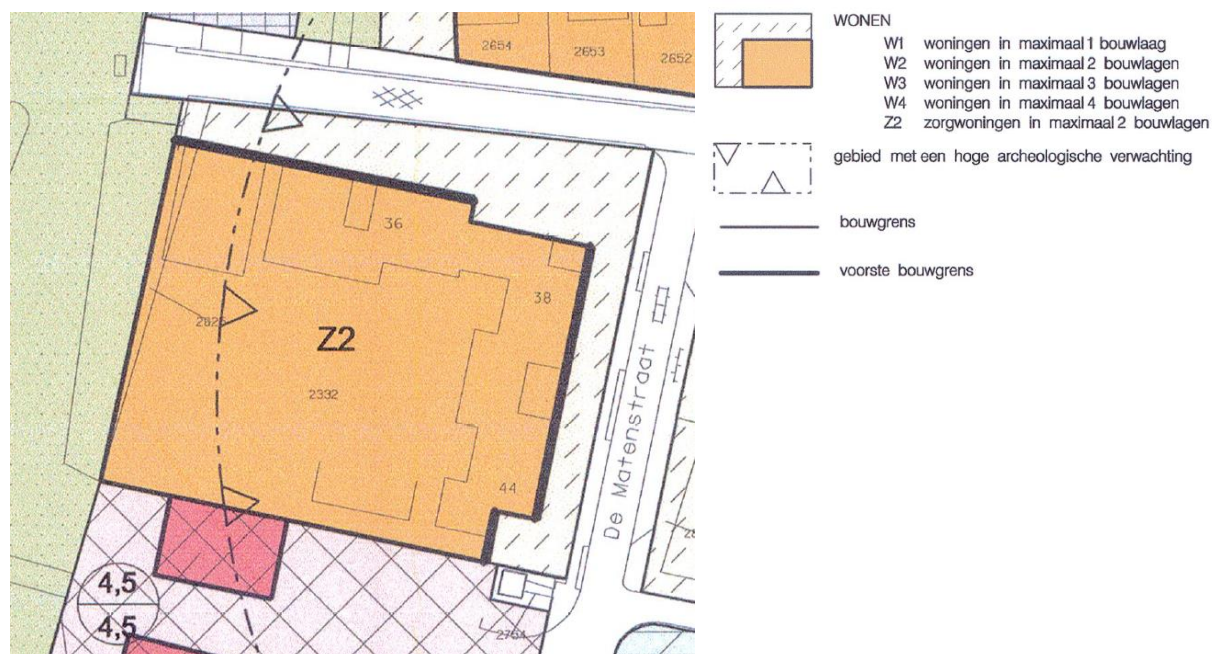
Figuur 2: Ligging projectgebied ten opzichte van omgeving

### 1.3. Vigerend planologisch regime

Ten tijde van schrijven is sprake van een overgangssituatie van de Wro naar Ow. Op het initiatief is het ‘oude recht’ van toepassing, dit betekent dat het vigerende planologische regime van 31 december 2023 van toepassing is.

#### 1.3.1. Carmel-Inslag

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Carmel-Inslag” (vastgesteld 19 augustus 2009). Het projectgebied kent de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘Z2’. Er geldt een bouwgrens waarin voorste bouwgrenzen zijn aangeduid. Hier zijn binnen de bouwgrenzen zorgwoningen in maximaal 2 bouwlagen toegestaan. In 5.1 onder b is bepaald dat het aantal zorgwoningen niet meer dient te bedragen dan het aantal op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. In de begripsbepalingen is onderscheid aangebracht tussen een woning en een zorgwoning. Er zijn geen maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Tevens is ter plaatse van een deel van het projectgebied sprake van een hoge archeologische verwachting.



Figuur 3: Vigerend planologisch regime

#### Strijdigheid

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee reguliere woningen. Ter plaatse van het projectgebied zijn op basis van de bestemmingsplanregels geen (reguliere) woningen toegestaan, er mogen enkel zorgwoningen worden gebouwd. Het realiseren van 12 garageboxen die planologisch geen relatie hebben met de toegestane (zorg)woningen is binnen de bestemming niet toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

### 1.3.2. Parapluplan parkeernormen Oldenzaal

Het parkeerbeleid van de gemeente Oldenzaal is vastgelegd in het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Oldenzaal” (vastgesteld 28 november 2018).

#### **Strijdigheid**

Op basis van Bijlage 1 van het bestemmingsplan is het projectgebied gesitueerd in de ‘Schil centrum’. De woningen worden uitgevoerd als appartementen met een bvo van meer dan 80 m<sup>2</sup>. Daarmee geldt per woning een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in 4 parkeerplaatsen voor de twee woningen, daarmee is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

### 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld. De uitvoerbaarheid van het project wordt in hoofdstuk 5 behandeld en tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie van voorliggende onderbouwing.

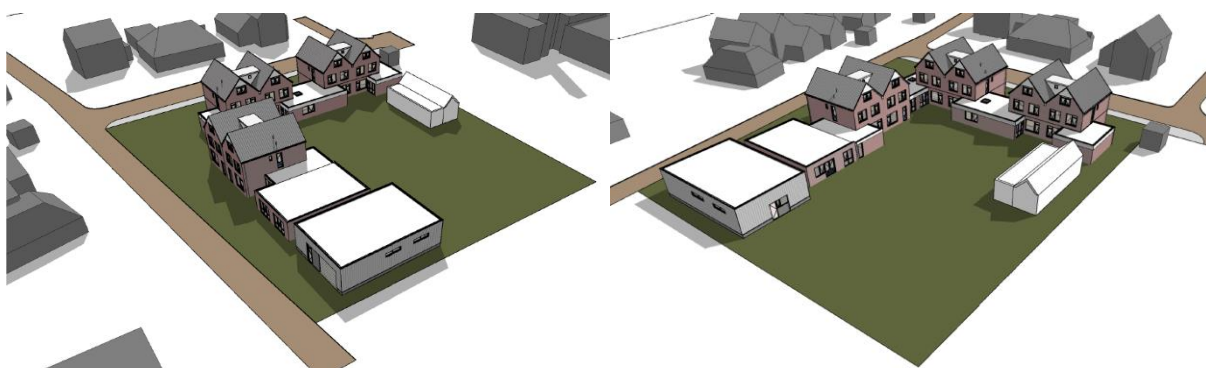
## 2. Projectbeschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied en de aldaar aanwezige bebouwing waren in het verleden in eigendom van een zorgwoninginstelling. De verschillende panden (tegenwoordig 36, 36a, 38 en 42-44) waren hiertoe met elkaar verbonden. Sinds enige tijd is dit gebruik gewijzigd en worden de hiervoor genoemde panden gebruikt voor het reguliere wonen. De binnenplaats, die in het verleden werd gebruikt als speelplaats, betreft in de bestaande situatie een verhard terrein dat niet wordt gebruikt. Figuur 4 toont de bestaande situatie in vogelvlucht, enkele van de aanwezige houtopstanden zijn reeds gekapt ten behoeve van de ontwikkeling en zullen worden gecompenseerd.



*Figuur 4: Bestaande situatie in vogelvlucht*



*Figuur 5: Schetsmodel bestaande situatie*

Ten westen van de projectlocatie ligt de provinciale rondweg N342, het projectgebied is hier ruimtelijk van gescheiden door een groenstrook met een sloot. Direct aangrenzend op het projectgebied staan enkele houtopstanden. Ten noorden van het projectgebied wordt voornamelijk gewoond waarbij schuin tegenover het projectgebied een nutsgebouw is gesitueerd. Ten oosten van het projectgebied wordt aan weerszijden van

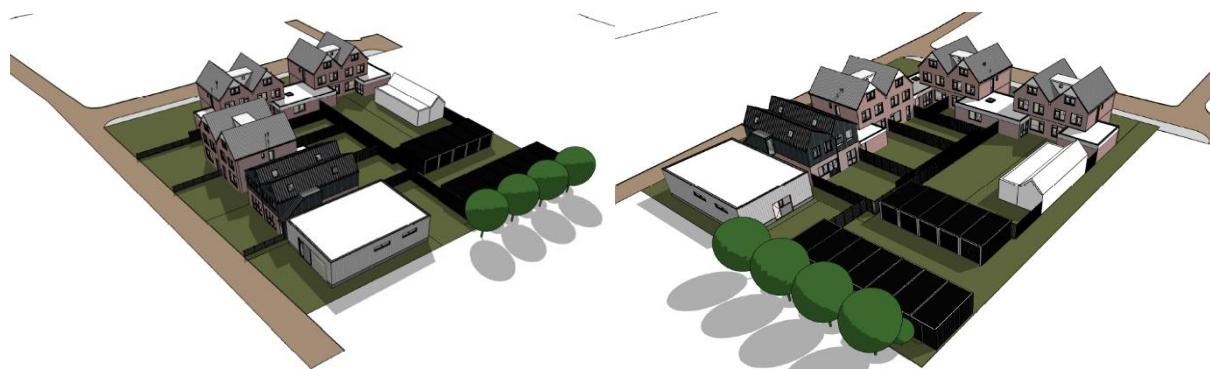
de De Matenstraat gewoond, waarbij ten zuidoosten van het projectgebied enkele kantoren zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied begrensd door de een brandweerkazerne van Brandweer Twente.

## 2.2. Beoogde situatie

Middels de interne verbouwing en het ‘optoppen’ van het bestaande pand worden twee woningen gerealiseerd. De toegang van de benedenwoning is gesitueerd aan de linkerzijde van de voorgevel. De bovenwoning krijgt een eigen toegang met trap aan de rechterzijde van de voorgevel. De stijl waarin de woningen worden uitgevoerd sluit aan bij de reeds bestaande woningen aan De Matenstraat. Aan de voorzijde van het pand worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen.

Naast de twee woningen worden 12 garageboxen gerealiseerd op wat voorheen de binnenplaats was. Deze garageboxen zullen onafhankelijk van de woningen worden verhuurd. De boxen zullen een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> hebben. Ten westen van de westelijke groep boxen wordt een groenstrook aangeplant ter compensatie van eerder gekapte houtopstanden.

Hemelwater dat valt ter plaatse van het beoogde verharde oppervlak (woningen & garageboxen) wordt middels hemelwaterafvoer getransporteerd naar een bergingsvoorziening in de kruipruimten van de garageboxen. Ten tijde van hevige regenval wordt hemelwater ter plaatse van de bergingsvoorziening geborgd. Daarnaast worden op het terrein tussen de garageboxen grasbetontegels aangelegd, welke worden verdiept ten opzichte van het maaiveld. Ter plaatse van het groen en de grasbetontegels in het projectgebied kan hemelwater direct in de bodem infiltreren. Zo wordt wateroverlast bij hevige regenbuien op het terrein voorkomen.



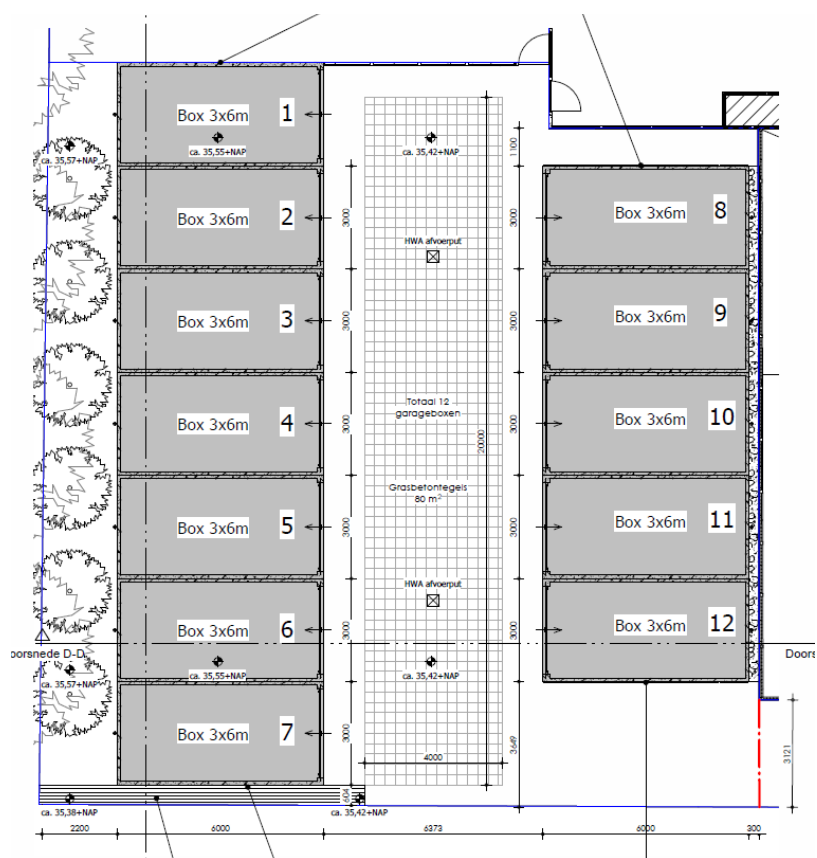
*Figuur 6: Beoogde inrichting van het projectgebied*



*Figuur 7: Vooraanzicht woningen beoogde situatie*



Figuur 8: Aanzichten nieuwe woningen beoogde situatie



Figuur 9: Garageboxen op de voormalige binnenplaats

## 3. Beleid

### 3.1. Rijksbeleid en regelgeving

#### 3.1.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

#### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de

regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

#### **3.1.3. Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een ruimtelijke onderbouwning moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een ruimtelijke onderbouwning, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Voorliggend initiatief maakt de realisatie van twee woningen mogelijk middels de verbouw en 'optopping' van een bestaand pand, dit zijn minder dan 11 woningen. Gelet op bovenstaande is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Laddertoets is derhalve niet noodzakelijk. Daarmee wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende project.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel**

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede

volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

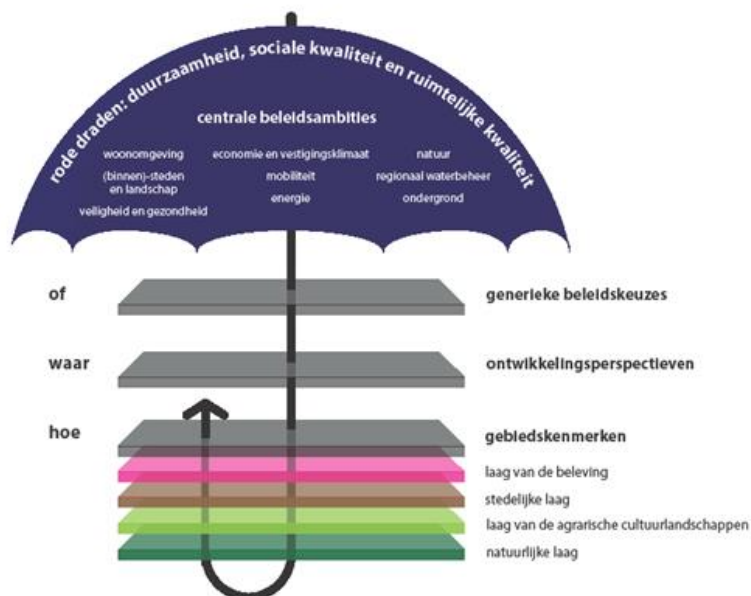
Onderhavig initiatief vormt geen belemmering voor het beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel.

### **3.2.2. Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

#### **3.2.2.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 10: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 3.2.2.2. Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### Doorwerking in het onderhavige project

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2, lid 1, 2.1.3, lid 1 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens is artikel 2.2.2 van toepassing. Navolgend wordt aan de betreffende artikelen getoetst.

### Toetsing van het project

#### Artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied ten behoeve van de realisatie van twee woningen en 12 garageboxen. Het project betreft daarmee een kleinschalig initiatief voor de lokale behoefte in de gemeente Oldenzaal. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.3.

Artikel 2.1.3, lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd voor zorgwonen. Daarbij is in de bestaande situatie bebouwing en verharding aanwezig, het projectgebied is nagenoeg volledig verhard. Er is daarmee sprake van de herstructurering/herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende project is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voor de motivering van dit artikel wordt verwezen naar de paragrafen 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken'. Gebleken is dat de gebiedskenmerken en het ontwikkelingsperspectief geen belemmeringen opleveren voor het planvoornemen.

#### Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

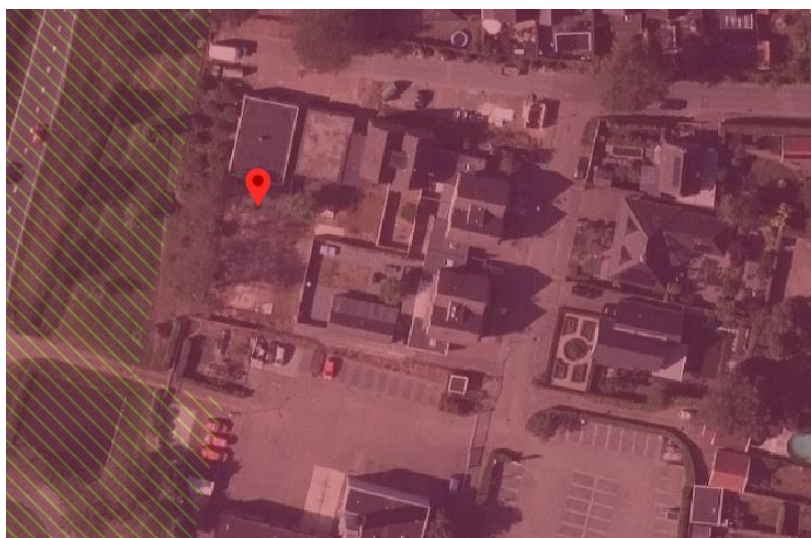
Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen. In paragraaf 3.3.3 wordt geconstateerd dat wordt voorzien in lokale behoefte. De ontwikkeling is, gelet op de lokale behoefte, in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de generieke beleidskeuzes (of) geen belemmering vormen voor het beoogde initiatief.

#### **3.2.2.3. Ontwikkelingsperspectieven (waar)**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst. Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief betreft: 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



**Kaart 3: Ontwikkelingsperspectieven (Waar)**

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

#### Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus

versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Onderhavig initiatief voorziet in de herstructurering/herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied ten behoeve van woningbouw en garageboxen. Hiermee wordt een in verval geraakte locatie weer vitaal gemaakt. In het plan worden door de aanleg van een waterbergingsvoorziening, welke voldoet aan het gemeentelijk beleid, de risico's op overstroming of wateroverlast ondervangen (zie paragraaf 4.3 'Water'). Daarnaast levert het plan een bijdrage aan de energietransitie. De woningen worden namelijk voorzien van zonnepanelen, voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen en zullen bijna energieneutraal zijn. Het initiatief draagt daarmee bij aan de kwaliteit van de woon- en werklocatie binnen het stedelijke netwerk.

#### **3.2.2.4. Gebiedskkenmerken (hoe)**

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskkenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke-inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskkenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van beleving.

In dit geval worden de 'natuurlijke laag', 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'laag van beleving' buiten beschouwing gelaten. Het projectgebied kent op basis van deze lagen geen relevante gebiedskkenmerken of andere bijzondere eigenschappen.

#### Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskkenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

#### *Woonwijken 1955 - nu*

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door

een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details. Centrale wijkfuncties (winkelcentra, kerkgebouwen) verdwijnen. De bijbehorende bebouwing heeft vaak een centrale identiteitsbepalende plek in de wijk, maar dreigt door functieverlies te verdwijnen. Ambitie is om markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips waar mogelijk te behouden door ze een nieuwe functie te geven. Nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

#### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Onderhavig initiatief om middels herstructurering/herontwikkeling twee woningen en 12 garageboxen te realiseren in een bestaande woonwijk van Oldenzaal stad draagt bij aan het karakter van de wijk. De woningen sluiten qua stijl en karakter aan bij het straatbeeld. De garageboxen betreffen een voorziening die voorziet in lokale (opslag)behoefte. Het initiatief is past daarmee bij de kenmerken van de stedelijke laag.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Omgevingsvisie Oldenzaal

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming. Met de volgende vier strategische ingrepen laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt:

1. vergroten van stedelijk kerngebied;
2. ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en;
4. vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

#### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Op basis van Figuur 11 is het projectgebied gesitueerd in het stedelijk gebied van Oldenzaal, hier moet volgens de structuurvisie worden ingezet op de wijken. Het is de bedoeling dat de kwaliteit en vitaliteit van de woon- en leefomgeving hier niet achteruit gaat, en waar mogelijk wordt verbeterd. Onderhavig initiatief om een bestaand pand te verbouwen en 'op te toppen' ten behoeve van de realisatie van twee betaalbare woningen draagt bij aan deze leefbaarheid. Daarbij worden 12 garageboxen gerealiseerd op een enigszins vervallen binnenplaats. Deze garageboxen worden onafhankelijk van de woningen verhuurd aan personen die behoefte hebben aan extra opslagruimte buitenshuis. Met het project wordt verder verval van het terrein voorkomen. Hemelwater dat op de daken van de garageboxen valt wordt afgevoerd op een nieuw aan te leggen groenstrook, hiermee voorziet het plan tevens in een klimaatadaptieve bijdrage. Al met al levert deze kleinschalige ontwikkeling daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van Oldenzaal.



Figuur 11: Uitsnede structuurvisie Oldenzaal

### 3.3.2. Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio. Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

1. Oldenzaal, binnenstad met sfeer;
2. Bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
3. Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
4. Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
5. Verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
6. Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

De tweede, vierde en zesde ambitie hebben een relatie met onderhavig project; het toevoegen van (betaalbare) woningen aan de woningvoorraad en de realisatie van voorzieningen (garageboxen) voor de lokale behoefte. Al met al draagt het project bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de stad Oldenzaal.

#### 3.3.3. Woonagenda 2023-2027

De Woonagenda voor Oldenzaal laat zien waar gemeente Oldenzaal, huurdersorganisatie Blij Wonen en WBO Wonen samen, met de steun van Impuls en Wijkkracht, aan werken. Het voornaamste doel is om iedereen die in onze gemeente wil (blijven) wonen een geschikte plek te bieden. Men streeft naar een goed, veilig en passend woon- en leefklimaat dat betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit is. De ambities zijn onderverdeeld in vijf thema's:

- Goed wonen in Oldenzaal
- Voor iedereen een thuis
- Bestaanszekerheid
- Thuis in de wijk
- Duurzame en klimaatactieve stad

Met betrekking tot de ambitie 'Goed wonen in Oldenzaal' schrijft de woonagenda voor dat er meer woningen nodig zijn voor het stijgende aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. De vraag naar passende woonruimte, afgestemd op verschillende levensfasen, is groter dan het huidige aanbod. De gemeente zet in op het versnellen van woningbouw en streeft ernaar om in de komende 10 jaar 1000 woningen te realiseren (gemiddeld 100 woningen per jaar). Dit draagt bij aan een aantrekkelijke woonstad Oldenzaal. Circa 30% hiervan wordt gerealiseerd door WBO Wonen, dit betekent dat er per jaar in elk geval ruimte is voor 70 woningen in andere initiatieven. Hiertoe faciliteert de gemeente ook woningbouwinitiatieven op transformatielocaties.

### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen in het betaalbare segment. Op basis van de woonagenda is hier vraag naar én ruimte voor in de stad Oldenzaal. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een transformatielocatie middels herstructurering/herontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief bijdraagt aan de ambities van de woonagenda.

#### 3.3.4. Gemeentelijk rioleringsplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 14 december 2020 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2021-2025 (GRP) vastgesteld. In het GRP zijn de doelen, functionele eisen en maatstaven met betrekking tot de riolering in de gehele gemeente gegeven. Het GRP heeft primair tot doel het gemeentelijk beleid weer te geven ten aanzien van de zorgplichten van de gemeente op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is het de juridische grondslag voor de rioolheffing.

De gemeente wil de voordelen ('lusten') van water benutten, maar eerst de nadelen ('lasten') aanpakken. Dat gebeurt door te zorgen voor een goed en duurzaam rioleringsstelsel en door wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Om dit te realiseren wordt er geïnvesteerd in rioolvervangings-, aanleg van Blauwe aders, afkoppelen en vervangen van pompen en gemalen.

De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- optimaliseren van de financiering om de rioolheffing zo laag mogelijk te houden;

- samenwerking met partners zoals het Waterschap Vechtstromen, het Twents Waternet en WBO wonen;
- toegroeien naar een robuuster rioolstel om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen;
- voortzetten van afkoppelen van regenwater van de riolering, uiteindelijk tot 40% van het verharde oppervlak. Hierdoor worden (afval)waterstromen gescheiden, verbetert de kwaliteit van het oppervlaktewater en vermindert de overlast door overstorten;
- intensivering van de verplichte waterberging bij nieuwbouw, ook bij particulieren. Het is noodzakelijk om op veel plekken regenwater te bergen en waar mogelijk te infiltreren;
- om de risico's op schade door wateroverlast, droogte en hittestress zo laag mogelijk te houden blijft er een dialoog gaande over klimaatverandering tussen de gemeente en de betrokken partners, om zo in te kunnen spelen op de klimaateffecten.

Ook bevat het beleid voorschriften met betrekking tot de realisatie van waterberging bij private grondexploitatie. Bij nieuwbouw, hieronder valt ook herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing, geldt dat hemelwater binnen de grenzen van het plangebied wordt verwerkt. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak) te hebben. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. Voor kleinschalige ontwikkelingen (plangebied/exploitatiegebied van 600 m<sup>2</sup> of kleiner) gelden minder strenge eisen.

#### **Doorwerking in het onderhavige project en conclusie**

Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 872 m<sup>2</sup>, daarmee is geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling. De waterbergingseis van 60 mm (0,06 m<sup>3</sup>) per m<sup>2</sup> verharding in het projectgebied geldt derhalve voor onderhavige ontwikkeling.

In de toekomstige situatie is in het projectgebied circa 692 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. Er is daarmee sprake van een bergingseis van (692 \* 0,06 =) 41,5 m<sup>3</sup> waterberging. In sub-paragraaf 4.3.2 is beschreven op welke wijze deze waterberging wordt gerealiseerd.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.2. Bodem

#### 4.2.1. Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

#### 4.2.2. Onderzoek

In de bestaande situatie kent het projectgebied reeds een gevoelige bestemming, namelijk wonen. De bodemkwaliteit is daarmee reeds geschikt voor het beoogde gebruik. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### 4.2.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogde project.

### 4.3. Water

#### 4.3.1. Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

#### 4.3.2. Onderzoek

In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de beantwoording van de vragen kwam naar voren dat de korte procedure van toepassing is, het toetsingsresultaat is bijgevoegd als Bijlage 1. Onderstaand is de standaard waterparagraaf opgenomen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

#### **Waterparagraaf**

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze

in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

#### *Waterbeleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

#### *Watersysteem*

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

#### *Afvalwaterketen*

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

#### *Wateraspecten projectgebied*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. De wateroverlast risicokaart (bui van 70 mm in één uur) laat potentiële wateroverlast in de Matenstraat en bij de rotonde Ossenmaatstraat/oprit N342 zien. In de praktijk kent de locatie rotonde Ossenmaatstraat/oprit N342 ook met de regelmaat van extreme neerslag wateroverlast. De verwerking van hemelwater verdient daarom aandacht.

De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### *Aanleghoogte van de bebouwing*

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

#### *Waterberging*

In bijlage 4 is de waterbergingsopgave voor de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Het verharde oppervlak binnen het plangebied bedraagt 692 m<sup>2</sup>. De gemeentelijke waterbergingseis bedraagt 60 mm (0,06 m<sup>3</sup>) berging voor elke m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Op basis van het gemeentelijk waterbergingsbeleid geldt een waterbergingsopgave van (0,06 x 692 =) 41,5 m<sup>3</sup>.

Bijlage 5 bevat een tekening van de beoogde waterbergingsvoorziening binnen het plangebied, welke is gebaseerd op de waterbergingsopgave. Hemelwater dat valt ter plaatse van het verharde oppervlak binnen het plangebied wordt middels hemelwaterafvoeren onder het maaiveld geloosd in de kruipruimten van de beoogde garageboxen. In de kruipruimten is tussen de funderingsbalken 180,9 m<sup>2</sup> aan oppervlak aanwezig ten behoeve van waterberging. De hoogte van de beoogde waterberging bedraagt tenminste 0,23 m. De inhoud van de bergingsvoorziening bedraagt daarmee (0,23 x 180,9 =) 41,6 m<sup>3</sup>. Op basis hiervan voorziet het plan op basis van het gemeentelijke waterbeleid in voldoende waterberging.

Hemelwater dat valt ter plaatse van het verhard oppervlak zal zich ophopen in de kruipruimtes. Daarnaast kan hemelwater infiltreren ter plaatse van het groen en de grasbetontegels binnen het plangebied. Als de waterbergingsvoorziening overbelast is, verplaatst het water zich via de molgoot (als overstortvoorziening) in de zuidwestelijke hoek van het plangebied naar het openbaar terrein.

#### 4.3.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

## 4.4. Archeologie

### 4.4.1. Algemeen

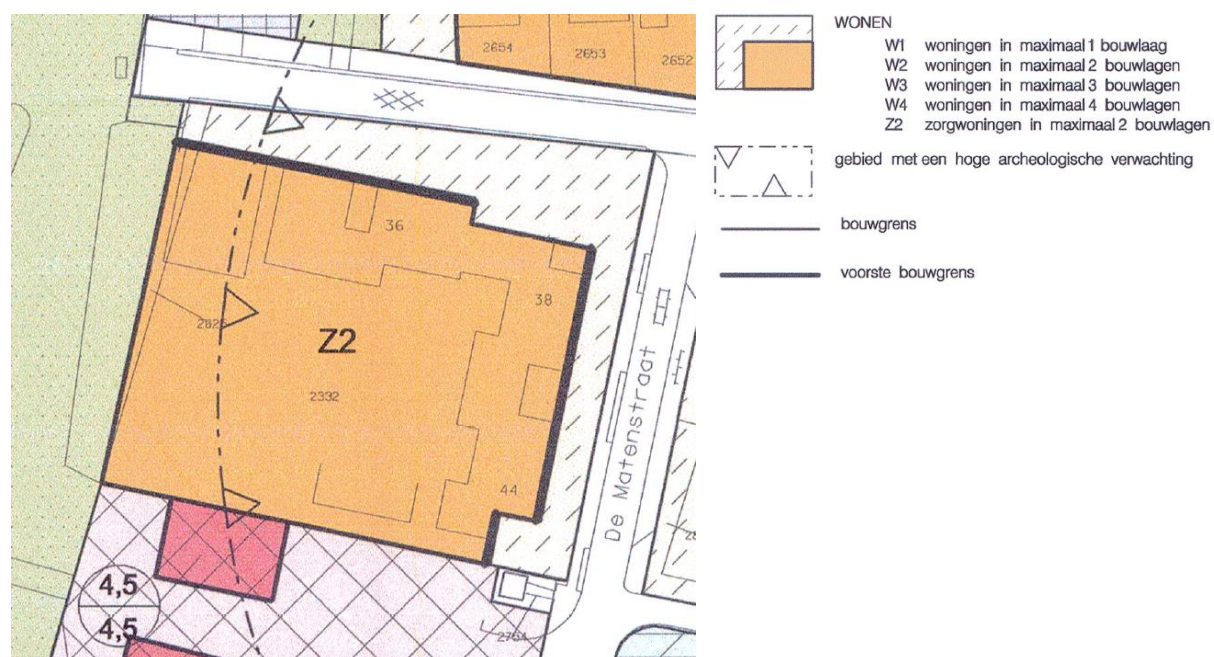
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden

met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

#### 4.4.2. Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan is aan een deel van het projectgebied een hoge archeologische verwachting toegeschreven. Op basis van artikel 21.3.2. onder c geldt een vrijstelling wanneer “het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>”. Ter plaatse van het te verbouwen pand wordt de bodem niet geroerd, tevens is de bodem hier reeds geroerd voor de bestaande bebouwing. Enkel voor de nieuwe garageboxen wordt derhalve nieuwe grond geroerd. Omdat alleen de oostelijke garageboxen in de archeologische zone zijn gesitueerd wordt de drempelwaarde niet overschreden (90 m<sup>2</sup>). Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplankaart met archeologische dubbelbestemming

#### 4.4.3. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige project.

### 4.5. Cultuurhistorie

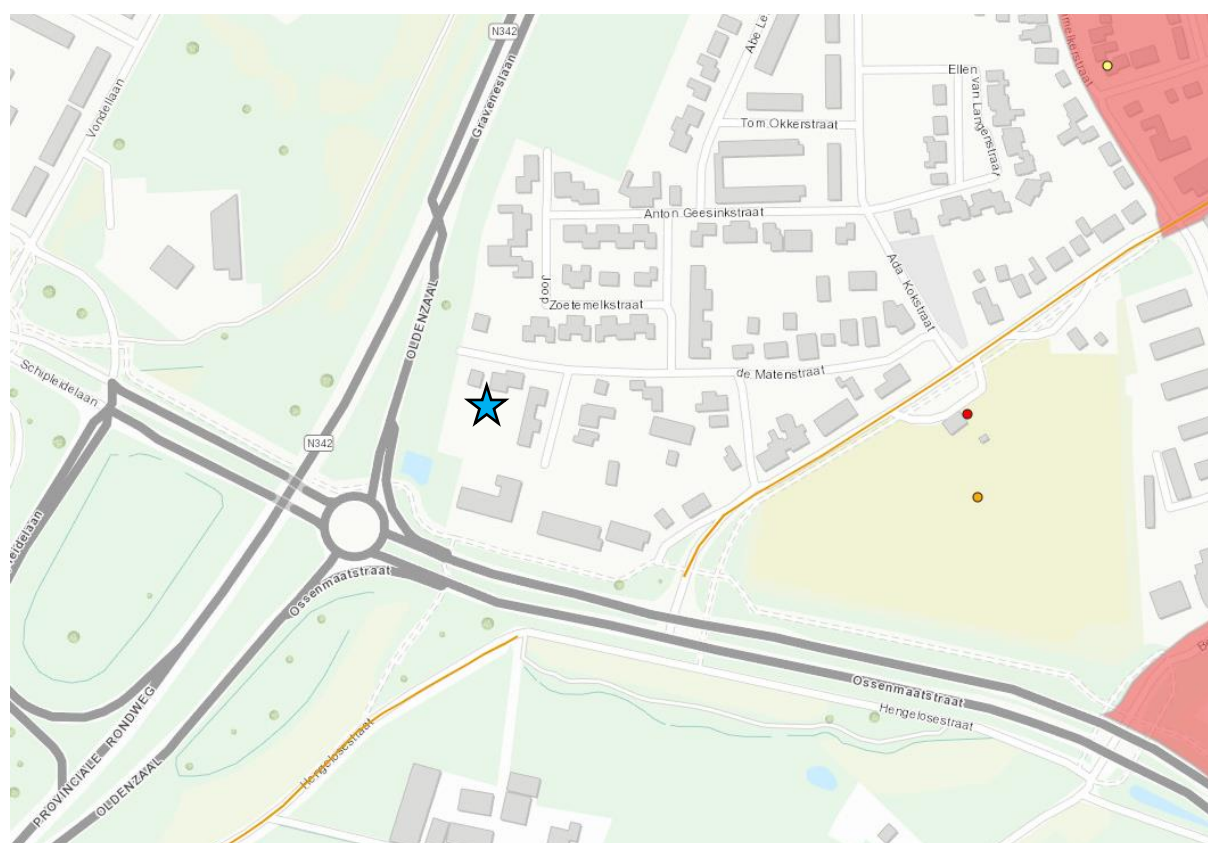
#### 4.5.1. Algemeen

De gemeenteraad heeft in maart 2014 de kadernota Cultureel Erfgoed 2014-2018 vastgesteld. In de nota, die een kapstok vormt voor het erfgoedbeleid van de gemeente Oldenzaal, zijn een aantal speerpunten

geformuleerd. Eén van die speerpunten is het ontwikkelen van een cultuurhistorische waardenkaart (CHWK). Het Oversticht heeft voor ons de digitale CHWK opgesteld. Daarbij zijn vanuit de samenleving het Milieu Overleg Oldenzaal, de Adviescommissie Kunst en Cultuur en de Monumentenraad betrokken. Zij hebben een belangrijke input geleverd in de vorm van het aandragen van elementen en structuren en zijn betrokken bij de waardering. De kaart is opgezet als een informatieve kaart met de karakterisering en waardering van onder andere het cultuurlandschap, cultuurhistorische objecten en elementen, gebouwde monumenten en karakteristieke gebouwen en erven.

#### 4.5.2. Onderzoek

De cultuurhistorische waardenkaart en de gemeentelijke monumentenlijst zijn geraadpleegd. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten gesitueerd. Als gevolg van het onderhavige initiatief gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.



Figuur 13: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

#### 4.5.3. Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige project.

### 4.6. Flora en Fauna

#### 4.6.1. Algemeen

##### Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in

een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

### **Natura 2000**

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

### **Soortbescherming**

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Het projectgebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel.

In het kader van de vergunningaanvraag is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2. Op basis van het onderzoek is gebleken dat als gevolg van onderhavig

project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten behoeve van eerder gekapte houtopstanden wordt aan de westzijde van het project groencompensatie gerealiseerd middels de aanplant van groen.

#### 4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor onderhavig project.

## 4.7. Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai

### 4.7.1. Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### **Wegverkeerslawaai**

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

#### 4.7.2. Onderzoek

In het kader van de vergunningaanvraag is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3.

Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde ten gevolge van de Rondweg N342 wordt overschreden ter plaatse van de noord- en zuidgevel. De hoogste geluidbelasting bedraagt 57 dB. De standaardwaarde wordt niet overschreden t.g.v. de Ossenmaatstraat. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de standaardwaarde stuiten naar verwachting op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

Het is realistisch om een hogere waarde dan de standaardwaarde aan te vragen van 54 dB voor de woning op de begane grond en 57 dB voor de woning op de eerste verdieping, ten gevolge van de Rondweg N342. Uit de berekeningen blijkt dat de gezamenlijke geluidbelasting de 53 dB overschrijdt op de noordgevel van beide woningen en op de zuidgevel van de woning op de eerste verdieping. Daarmee wordt voor deze gevels niet voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Extra geluidwerende voorzieningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Tegenover het plan is een gasontvangstation gelegen welke een milieucategorie van 3.1 heeft. Dit houdt in dat er een richtafstand van 30 voor een gemengd gebied. Het plan ligt binnen deze richtafstand. Ter plaatse is twee keer de locatie in de avondperiode bezocht (zie p. 6 van bijlage 3). Er is beide keren geen relevant geluid waargenomen afkomstig van het gasontvangstation. Akoestisch gezien heeft dit gasontvangstation geen invloed of bijdrage naar de woningen.

#### 4.7.3. Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woningen wordt een hogere waarde procedure gestart. Wanneer de hogere waarde voor de woningen wordt verleend bestaat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.8. Luchtkwaliteit

#### 4.8.1. Algemeen

De Wet milieubeheer is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### 4.8.2. Onderzoek

Het aantal woningen dat middels onderhavig project wordt gerealiseerd is dusdanig lager dan bovengenoemde criteria dat onverhoopt kan worden geconcludeerd dat dit project een 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit.

#### 4.8.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige project.

### 4.9. Bedrijven-en milieuzonering

#### 4.9.1. Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

#### **VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'**

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringlijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd.

In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Tabel 1: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

#### 4.9.2. Onderzoek

##### Type gebied

Een gemengd gebied wordt omschreven als een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld andere functies voor. In de bestaande situatie grenst de woonzorgbestemming die ter plaatse van het projectgebied geldt reeds direct aan een maatschappelijke dienstverlening bestemming. Ter plaatse is de brandweerkazerne van Brandweer Twente gesitueerd. Tegenover het projectgebied is de bestemming nutsvoorziening gevestigd. Op grotere afstand, is ten zuidoosten van het projectgebied de bestemming kantoor van toepassing. Geconstateerd wordt dat sprake is van een gebied met matige functiemenging, de functie wonen wordt afgewisseld met andere functies. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een gemengd gebied.

### **Milieuhindergevoelige functie**

De te realiseren woningen en garageboxen betreffen geen milieubelastende activiteiten. Hiervoor hoeft derhalve niet te worden getoetst of omliggende milieugevoelige functies last ondervinden van het onderhavige project als milieubelastende activiteit. Er dient wel te worden beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

### **Nabijgelegen milieubelastende activiteiten**

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd is beoordeeld in hoeverre milieubelastende functies aanwezig zijn in de omgeving van het projectgebied.

Op basis van de VNG-publicatie geldt voor brandweerkazernes een richtafstand van 50 meter vanwege het aspect geluid. In een gemengd gebied mag deze richtafstand worden verkleind naar 30 meter omdat enige hinder acceptabel is. De afstand van de nieuwe woningen tot de bestemming maatschappelijk van de brandweerkazerne bedraagt 31 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat de brandweer aan de zuidzijde van het pand uitrijdt en hier dan ook de meeste geluidsoverlast zal plaatsvinden. Eventuele geluidshinder ter plaatse van het projectgebied, ter plaatse van de nieuwe woningen, leidt niet tot aantasting van het goede woon- en leefklimaat. Tevens wordt de milieuhinderlijke functie niet in de gebruiksmogelijkheden beperkt.

Het gasontvangststation ten noorden van het projectgebied betreft een gebouw van de Gasunie. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter vanwege geluid (VNG-richtafstand) en 15 meter vanwege gevaar (activiteitenbesluit). De richtafstand voor geluid mag worden verkleind naar 30 meter omdat sprake is van gemengd gebied. Daarnaast is er in de avonduren 2 keer door een geluidsdeskundige een waarneming gedaan (zie ook p. 6 van bijlage 3). Hieruit blijkt dat er geen noemenswaardige geluidsniveaus zijn waar te nemen en daarmee zijn er t.a.v. het gasontvangststation geen extra geluidwerende maatregelen aan de woningen nodig. De vaste afstand voor gevaar mag niet worden verkleind. De afstand van de nieuwe woningen tot de nutsvoorzieningsbestemming is 15 meter. De daadwerkelijke afstand tussen de gebouwen is circa 22 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de afstanden voor gevaar. Er is geen sprake van aantasting van het goede woon- en leefklimaat. Tevens wordt de milieuhinderlijke functie niet in de gebruiksmogelijkheden beperkt.



Figuur 14: Milieuhinderlijke functies in de omgeving van het projectgebied

#### 4.9.3. Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig project.

### 4.10. Externe veiligheid

#### 4.10.1. Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

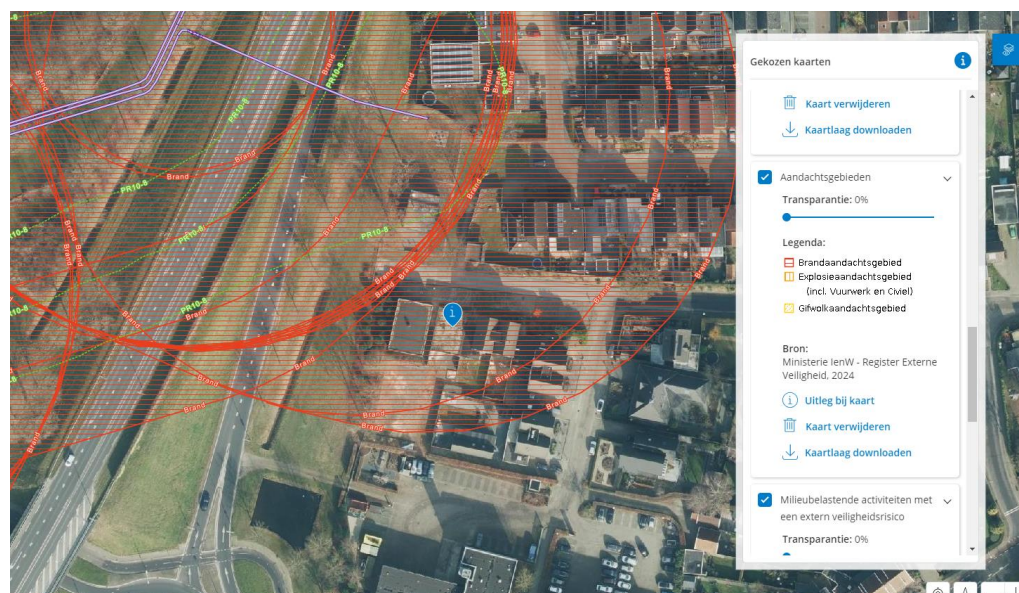
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

#### 4.10.2. Onderzoek

Met behulp van de veiligheidskaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het projectgebied aanwezig zijn (zie figuur 15).



Figuur 15: Uitsnede veiligheidskaart

In het projectgebied zijn geen risicobronnen gesitueerd. Op basis van de uitsnede ligt het projectgebied buiten het plaatsgebonden risicogebied van omliggende functies en activiteiten. Wel ligt het projectgebied in een brandaandachtsgebied, het groepsrisico is derhalve wel relevant en een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk.

Ten noorden van het plangebied is onderstaande buisleiding van de Gasunie gesitueerd:

Tabel 2: Overzicht buisleiding N-528-76

Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens	Afstand tot projectgebied
N-528-76	219.00	40.00	100 meter	50 meter	55 meter

Zoals uit de tabel blijkt, valt het projectgebied buiten de 100% letaliteitsgrens van de buisleiding maar binnen de 1% letaliteitsgrens.

De veiligheidsregio heeft het wettelijk adviesrecht als het gaat om externe veiligheid. Onderstaand is een opzet voor de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Eveneens gelden er aanvullende regels met betrekking tot brandveiligheid, deze zijn in het bouwplan zijn verwerkt.

### **Beperkte verantwoording groepsrisico**

In de bestaande (vergunde) planologische situatie mogen ter plaatse van het projectgebied enkel zorgwoningen worden gebouwd, met een maximum van twee woonlagen. In het verleden is de bebouwing in het projectgebied in gebruik geweest ten behoeve van een zorgwoonfunctie. Dit betreft een gevoelige functie en in het kader van externe veiligheid betreft de bebouwing daarmee een kwetsbaar object. Ter plaatse van het projectgebied zijn in bestaande (vergunde) planologische situatie dus reeds gevoelige objecten toegestaan.

In de beoogde situatie is sprake van een reguliere woonfunctie. Ook woningen betreffen kwetsbare objecten. Op basis hiervan wordt gesteld dat het gebruik in de beoogde situatie dus niet gevoeliger wordt. De beoogde ontwikkeling omvat twee woningen. Er is sprake van één gebouw en net als in de bestaande situatie twee woonlagen (één benedenwoning & één bovenwoning). Het aantal personen dat in de beoogde situatie binnen het projectgebied verblijft neemt dus niet (tot marginaal) toe. De hoogte van het groepsrisico zal dus niet significant toenemen.

Op basis van bovenstaande wordt aangenomen dat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Derhalve hoeft geen volledige verantwoording van het groepsrisico afgelegd te worden; er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan:

- De mogelijkheid tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen.

## Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit

### *Is het rampscenario te bestrijden?*

De mate van bestrijdbaarheid van een calamiteit is afhankelijk van de opkomsttijd brand, de bereikbaarheid van de locatie calamiteit en de bluswatervoorziening in de omgeving van de calamiteit.

Bij een calamiteit met de aardgasleiding is het scenario fakkelbrand maatgevend. Voor het scenario fakkelbrand geldt dat deze alleen geblust kan worden middels het afsluiten van de betreffende leiding(deel) door de leidingbeheerder. Het doven van het vuur na sluiting van de leiding neemt behoorlijk wat tijd in beslag. Middels het leggen van een waterscherm over de brandhaard kunnen de gevolgen van de fakkelbrand enigszins ingedamd worden. Hiervoor zijn wel aanzienlijke hoeveelheden water benodigd.

De opkomsttijd van de brandweer ter plaatse van de calamiteit is voldoende. Immers, direct ten zuiden van het projectgebied is een brandweerkazerne gelegen. De staat van de bluswatervoorziening ter plaatse is onbekend. Echter, gezien de aanwezigheid van een bluswatervijver direct ten westen van de brandweerkazerne, wordt aangenomen dat de staat van de bluswatervoorziening voldoende is. Naast het inzetten van de brandweer ligt de nadruk op het ontruimen van het effectgebied.

### *Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit te bestrijden?*

Het optreden van de brandweer zal zich in eerste instantie beperken tot het evacueren van mensen en het afzetten van het gevarengedebied. Daarna zal worden overgegaan tot het beperken van de omvang van de calamiteit binnen het plangebied.

## De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario (brand, explosie en/of toxische wolk).

### *Mogelijkheden zelfredzaamheid*

Voor het maatgevende rampscenario geldt dat het plangebied buiten de 100% letaliteitsgrens maar binnen de 1% letaliteitsgrens is gelegen.

### *Is het gebied voldoende ingericht om zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?*

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te ontvluchten is;
- goed te schuilen is.

### Alarmering:

Ter hoogte van de planlocatie is de WAS - dekking (sirene burgerbescherming) op orde. In geval van een calamiteit zal tevens NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen

#### Vluchtmogelijkheden:

Het plangebied is naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobronnen af. Daarnaast omvat het initiatief reguliere woningen. Aangenomen wordt dat toekomstige bewoners voldoende in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen ten tijde van een calamiteit.

#### Schuilmogelijkheden:

Voor het scenario fakkelbrand geldt, dat schuilen binnen de bebouwing, vooral in de directe nabijheid van de risicobron (hittestraling te intens), geen optie is.

#### Conclusie beperkte verantwoording groepsrisico

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen gasleiding N-528-76. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Het geringe groepsrisico neemt niet (tot marginaal) toe;
- Binnen het plangebied zijn alleen voldoende zelfredzame personen aanwezig.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

### 4.11. Verkeer en parkeren

#### 4.11.1. Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, worden in deze paragraaf de effecten beschreven van het project op de verkeer- en parkeersituatie.

#### 4.11.2. Onderzoek

Voor het projectgebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Niet stedelijk – gemeente Oldenzaal
- Stedelijke zone: Schil centrum
- Huur, appartement midden/goedkoop
- Kengetal voor de parkeerbehoefte en de verkeersgenerate: Het gemiddelde van de minimale en maximale bandbreedte.

#### **Verkeer**

Vanwege het toevoegen van nieuwe functies aan het projectgebied ontstaat verkeersgeneratie. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe met maximaal 35 voertuigbewegingen per dag. Hoogstwaarschijnlijk is het daadwerkelijke aantal bewegingen aanzienlijk lager omdat niet alle gebruikers van de garageboxen elke dag hun box zullen bezoeken.

Tabel 3: verkeersgeneratie beoogde situatie, gebruiksfase (motorvoertuigbewegingen per etmaal)

Stedelijkheidsklasse matig stedelijk, schil centrum			
Type woning	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale generatie

Koop, appartement, midden	5,4	2	10,8
Garagebox	2	12	24
		<b>Totaal</b>	<b>34,8</b>

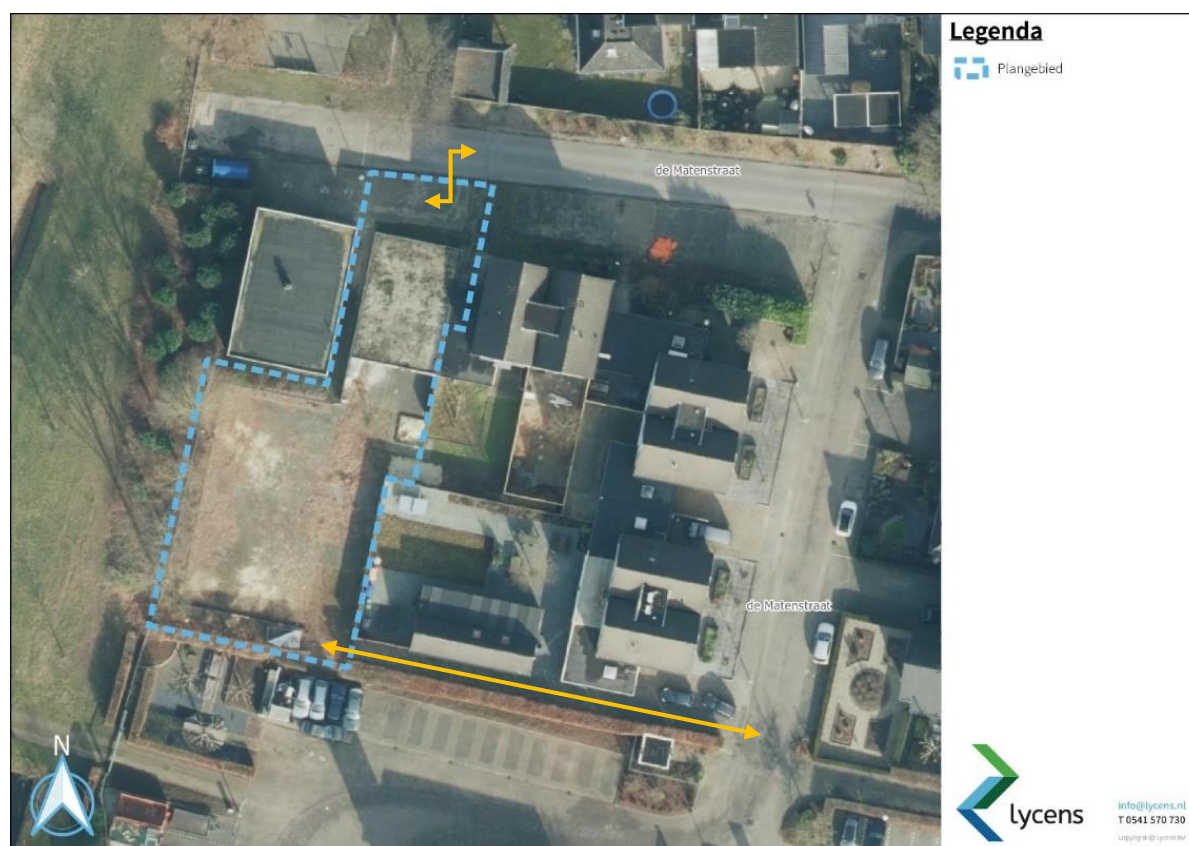
Al het verkeer wordt ontsloten op de De Matenstraat zoals weergegeven in Figuur 16. 100% van verkeer in beide locaties worden in oostelijke richting via De Matenstraat ontsloten. Vervolgens slaat het verkeer rechtsaf en komt het verkeer hier uit op een t-splitsing met Hengelosestraat. Gezien de inrichting van deze weg als ontsluitingsweg, gaat dit verkeer op deze weg direct op in het heersende verkeersbeeld.

### Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Oldenzaal is vastgelegd in het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Oldenzaal” (vastgesteld 28 november 2018). Op basis van Bijlage 1 van het bestemmingsplan is het projectgebied gesitueerd in de ‘Schil centrum’. De woningen worden uitgevoerd als appartementen met een bvo van meer dan 80 m2. Daarmee geldt per woning een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in 4 parkeerplaatsen voor de twee woningen, daarmee voldoet het project aan het beleid. Personen die gebruikmaken van de garageboxen kunnen tijdelijk parkeren in de garagebox of tijdelijk op de binnenplaats.

### 4.11.3. Conclusie

Het aspect verkeer & parkeren vormt geen belemmering voor het onderhavige project.



Figuur 16: Ontsluiting van het projectgebied

## 4.12. Kabels en leidingen

### 4.12.1. Algemeen

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### 4.12.2. Onderzoek

#### **Aardgastransportleidingen**

Ten noorden van het projectgebied is een buisleiding gesitueerd, de ingrepen in het projectgebied hebben geen invloed op deze leiding.

#### **Hoogspanningsleidingen**

In het projectgebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

#### **Rioolleidingen**

In het plangebied bevinden zich geen rioolleidingen. Ter plaatse van De Matenstraat is een gemengd transportriool aanwezig. Daarnaast ligt direct ten westen van het projectgebied een rioolleiding. Deze rioolleidingen vormen geen directe belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient in de voorgenomen ontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze leidingen.

#### **Watertransportleidingen**

In het projectgebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

#### **Straalverbindingen**

In het projectgebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

#### **Kabels en niet planologisch relevante leidingen**

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het projectgebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

### 4.12.3. Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13. MER toets

### 4.13.1. Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

#### 4.13.2. Onderzoek

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het projectgebied heeft in de bestaande situatie reeds een stedelijke bestemming (woonzorg), er is reeds bebouwing aanwezig en het volledige projectgebied is verhard. Geconstateerd wordt dat sprake is van een

stedelijk gebruik, er is daarmee in het onderhavige initiatief geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

#### 4.13.3. Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Voorliggende vergunningaanvraag voorziet in de ontwikkeling van twee woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het kostenverhaal wordt vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. Er is geen terinzagelegging, wel kunnen de artikelen 4:7 en 4:8 Awb worden toegepast binnen de 8 weken termijn (met eventuele verlenging van 6 weken). Als het bevoegd gezag na 8 weken geen besluit heeft genomen, is de vergunning van rechtswege verleend.

## 6. Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de twee woningen en 12 garageboxen, er zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

## Bijlage 1 – Digitale watertoets

## Bijlage 2 – Stikstofdepositieberekening

## Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek

## Bijlage 4 – Waterbergingsopgave

## Bijlage 5 – Waterbergingsvoorziening