

Bestemmingsplan **Woonzorglocatie Carmelstraat**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN

WOONZORGLOCATIE CARMELSTRAAT

Plannaam: Woonzorglocatie Carmelstraat
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-ID: NL.IMRO.0173.BP03021-va01
Datum: Juni 2021



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.1	HET PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	AANLEIDING	9
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	9
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE.....	11
4.1	INLEIDING.....	11
4.2	OPZET VAN DE REGELS	11
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	12
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	14
5.1	BELEID.....	14
5.2	MILIEU	23
5.3	WATER.....	33
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.5	ECOLOGIE.....	38
5.6	VERKEER EN PARKEREN	39
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	42
6.1	INSPRAAK.....	42
6.2	VOOROVERLEG.....	42
6.3	ZIENSWIJZEN.....	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		43
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 3	ADVIES VEILIGHEIDSRÉGIO TWENTE	46
BIJLAGE 4	VERANTWOORDING GROEPSRISICO	47
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK INSTALLATIES	48
BIJLAGE 6	STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	49
BIJLAGE 7	NATUURWAARDENONDERZOEK	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende jaren de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de vergrijzing neemt de komende jaren het aantal senioren toe en gaat het aandeel van de beroepsbevolking afnemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een veranderende vraag naar type woningen ontstaat en de vraag toeneemt naar woonvoorzieningen voor ouderen met ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod.

Op het perceel aan de Carmelstraat in Oldenzaal (gelijknamige gemeente) bevindt zich een braakliggend terrein. Dit braakliggende terrein staat onder andere bekend als de voormalige locatie van de school de Sluis. Dagelijks Leven (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plaatse een woonzorgvoorziening te realiseren.

Dagelijks Leven is als organisatie actief in de verpleegkundige zorg voor mensen met verregaande geheugenproblemen. De zorgorganisatie werkt overal in Nederland aan de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen midden in de wijk/samenleving. Om de zorg optimaal uit te kunnen voeren is de organisatie bezig met het ontwikkelen van een nieuwe woonzorgvoorziening aan de Carmelstraat in Oldenzaal.

Het concrete voornemen betreft de bouw van een woonzorgvoorziening ten behoeve van 24 uren verpleeghuiszorg voor mensen met verregaande geheugenproblemen waaronder dementerende ouderen. De voorziening zal bestaan uit twee bouwlagen met in totaal 21 woonzorgeenheden (inclusief 1 kamer t.b.v. crisisopvang en 1 familiekamer), een en ander met bijbehorende algemene ruimten. Tot slot worden er parkeervoorzieningen aangelegd. Naast een parkeervoorziening voor de woonzorgvoorziening, zijn tevens extra openbare parkeerplaatsen beoogd. Deze extra openbare parkeerplaatsen dienen de bestaande parkeerdruk rondom het plangebied te verlichten.

Omdat het geldende bestemmingsplan de ontwikkeling niet mogelijk maakt is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Carmelstraat, grofweg tussen het woonperceel Carmelstraat 37 en de kerk aan de Spoorstraat 2, in Oldenzaal. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode ster en omlijnning) in de kern Oldenzaal en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Oldenzaal en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Carmelstraat' bestaat uit de volgende stukken:

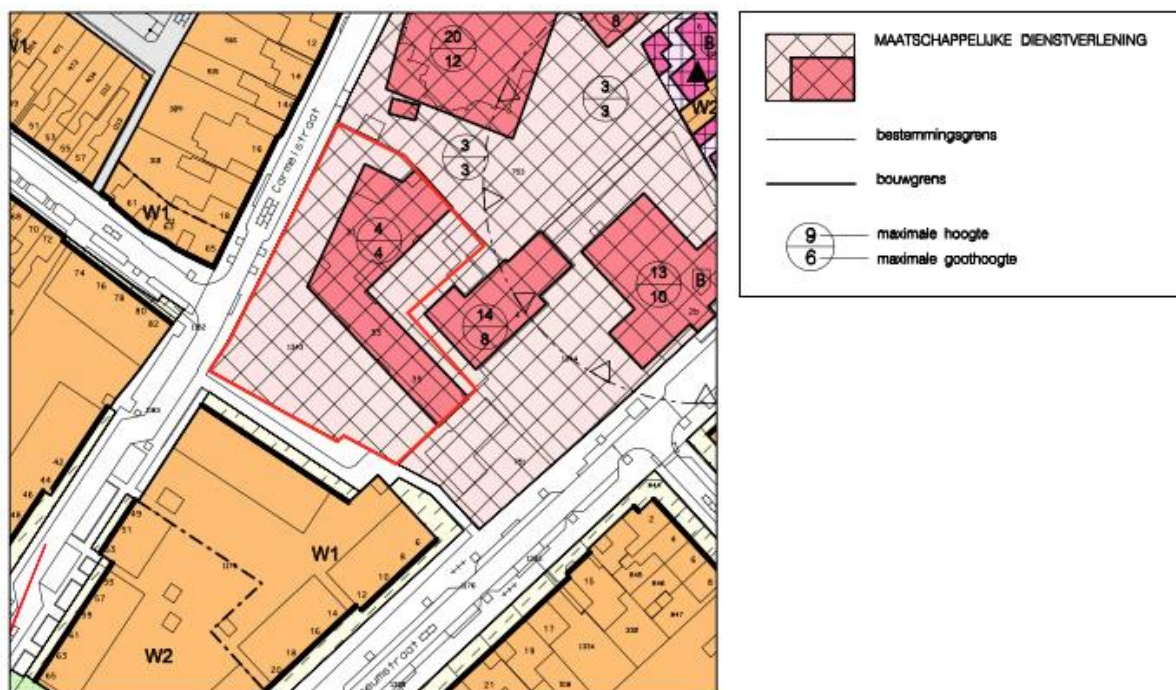
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP03021-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Carmel-Inslag". Dit bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hier met de rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke dienstverlening' met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduiding.

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijke dienstverlening' zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening en de bestaande bedrijfswoning(en).

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogtes. In voorliggend geval bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter.

1.4.3 Strijdigheid

De bouw van de gewenste woonzorgvoorziening ter plaatse van het plangebied is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien geldende bouw- en gebruiksregels ontoereikend zijn.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen.

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Eerst wordt het voornemen getoetst aan de beleidskaders op verschillende niveaus. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Tot slot wordt in dit hoofdstuk de economische haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Oldenzaal. De ruimtelijk-functionele structuur in de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door maatschappelijke functies, kleinschalige detailhandel, dienstverlenende functies, woonpercelen en de bijbehorende infrastructuur.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie een braakliggend en onbebouwd terrein (zie afbeelding 2.1). Langs de randen van het plangebied komen opgaande begroeiing en bomen voor. Aan de zijde waar het plangebied aan de Carmelstraat grenst (noordwesten), is de oude erfafscheiding van de in het verleden op de locatie gevestigde school nog aanwezig (zie afbeelding 2.2).

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Carmelstraat opgenomen. Het plangebied is hierop met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 *Straatbeelden plangebied vanaf de Carmelstraat (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven, realiseert initiatiefnemer overal in Nederland kleinschalige woonzorgvoorzieningen midden in de wijk/samenleving. De vraag naar dergelijke voorzieningen zal, mede gelet op de demografische ontwikkeling in Nederland, steeds verder toenemen. Ook in Oldenzaal is sprake van een behoefte aan dit type voorzieningen. Initiatiefnemer is dan ook voornemens om ook hier een dergelijke kleinschalige woonzorgvoorziening te realiseren.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De geplande woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen (o.a. dementerende ouderen) bestaat uit twee bouwlagen met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6,2 en circa 9,2 meter. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de zuidzijde. In de woonzorgvoorziening worden 21 woonzorgeenheden (inclusief 1 kamer t.b.v. crisisopvang en 1 familiekamer), kantoor en/of nachtzusterruimte voor personeel en verschillende gezamenlijke ruimtes als twee woonkamers, een wasruimte, een grootkeuken en een dagbestedingsruimte gerealiseerd. Er wordt een buitenberging op het achterterf geplaatst met een omvang van circa 12 m².

Overdag verblijven de cliënten, zo mogelijk, in één van de twee woonkamers en de activiteitenruimte alwaar de dagelijkse behandeling en verzorging centraal staat. De locatie en iedere verblijfsruimte in het gebouw zijn voorzien van hoogwaardige domotica waarmee op iedere zorgvraag, technische hulpmiddelen ter ondersteuning van de zorgverlening ingelogd kunnen worden.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt parkeergelegenheid gerealiseerd. Hierbij gaat het niet alleen om parkeerplaatsen (6) ten behoeve van de woonzorgvoorziening, maar tevens extra openbare parkeerplaatsen (16) om de bestaande parkeerdruk rondom het plangebied te verlagen. Bij de positionering van de parkeerplaatsen is de locatie nadrukkelijk bepaald. De in afbeelding 3.1 weergegeven positionering heeft een minimale impact op het straatbeeld.

Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied ontsloten op de Carmelstraat. Voor een nadere uitwerking van de aspecten verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

In afbeelding 3.1 is ter impressie de situatietekening van de gewenste ontwikkeling opgenomen. In afbeelding 3.2 is een impressiebeeld van de gewenste bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste ontwikkeling (Bron: Weusten Liedenaum architecten)



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Weusten Liedenaum architecten)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, hoogten en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);

In paragraaf 4.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

4.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven met specifieke aandacht voor strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven de bevoegdheden van Burgemeester en wethouders weer om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de regels met betrekking tot de te hanteren parkeerbehoefte beschreven.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

4.3 Wijze van bestemmen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Maatschappelijk (Artikel 3)

Nagenoeg het gehele plangebied is voorzien van een maatschappelijke bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, een woonzorginstelling (met

maximaal 21 onzelfstandige wooneenheden) met bijbehorende dagbesteding en parkeervoorzieningen (ter plaatse van de hiervoor opgenomen aanduiding), met onder meer bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

De reden dat er een aanduiding voor de parkeervoorziening is opgenomen komt voort uit de totstandkoming van de plannen in samenspraak met de welstand. Hier is namelijk bepaald dat de parkeervoorzieningen uitsluitend op de in de tekening aangewezen locaties mag plaatsvinden.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van de woonzorgvoorziening en het bijgebouw is door middel van een aanduiding bepaald wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

Het deel van het plangebied waar openbare parkeerplaatsen zijn voorzien, alsmede de toegangsweg, hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder andere wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op zowel het verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens parkeervoorzieningen toegestaan.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt het volgende geconstateerd.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen (o.a. dementerende ouderen). Het gaat om 21 woonzorgeenheden. Deze eenheden zijn bedoeld voor de lokale behoefte in Oldenzaal.

In paragraaf 5.1.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente Oldenzaal. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Oldenzaal behoefte is naar dergelijke woonzorgvoorzieningen. Kortheidshalve wordt voor de behoefteonderbouwing verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woonzorgvoorziening.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

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

5.1.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de in dit bestemmingsplan ontsloten ontwikkeling niet in de weg.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het

jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- Of - generieke beleidskeuzes;
- Waar - ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of- generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

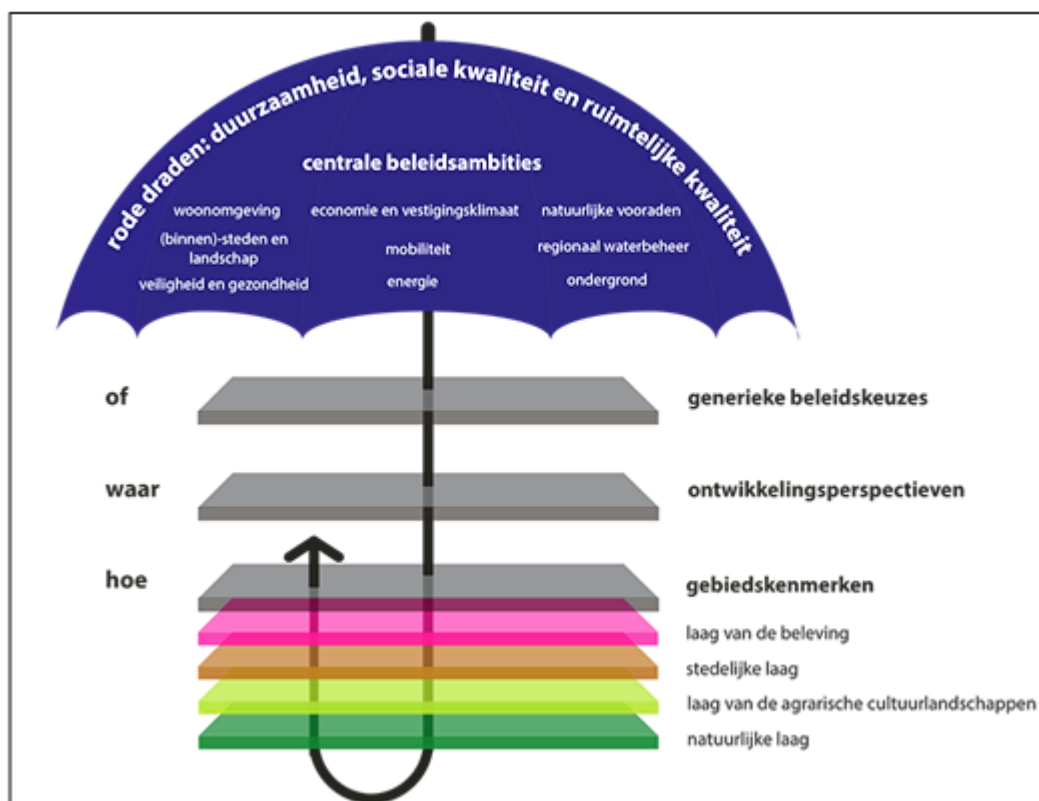
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe- gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is het artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van toepassing. Op dit artikel wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharde leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Voorliggend plan betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling die voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in het bestaand bebouwd gebied van Oldenzaal.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in extra ruimtebeslag op de groene omgeving en is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Afbeelding 5.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart, waarbij het plangebied met de rode cirkel indicatief is weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelperspectief'

In voorliggend geval is sprake van een transformatie van een voormalige schoollocatie naar een woonzorgvoorziening. De behoefte aan een dergelijke voorziening wordt in paragraaf 5.1.3 nader toegelicht. De woonzorgvoorziening wordt voorzien van zonnepanelen op het dak en het pand wordt niet aangesloten op het gasnet, maar wordt door middel van een warmtepomp verwarmd. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie.

Daarnaast wordt, zoals ook in paragraaf 5.3 wordt benoemd, in het plangebied voorzien in voldoende infiltratievoorzieningen om het voornemen eveneens klimaatbestendig te maken.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven omdat deze oorspronkelijke waarden niet

1. De 'Stedelijke laag'

Afbeelding 5.3 Uitsnede Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing

De voorgenomen woonzorgvoorziening wordt qua schaal en omvang ingevoegd tussen de bestaande bebouwing. Hoewel het niet ongebruikelijk is dat een dergelijke voorziening qua omvang afwijkt van bijvoorbeeld woningen, kenmerkt de voorgenomen bebouwing zich juist door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierdoor voegt het pand zich goed tussen de bestaande woonbebouwing ten noorden en westen van het plangebied. Qua materialiseren is eveneens rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkeling past binnen de geldende gebiedskenmerken van de 'stedelijke laag'.

5.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Woonvisie Oldenzaal

Algemeen

De woonvisie Oldenzaal 2016 -2020 is op 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal hebben de basis gevormd voor de geactualiseerde woonvisie. Oldenzaal zet in op 5 speerpunten, namelijk:

1. doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens)
2. wonen en zorg
3. stedelijke vernieuwing
4. verduurzaming bestaande voorraad
5. programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Ten aanzien van voorliggend plan is met name het speerpunt 'wonen en zorg' van belang. Hierna wordt nader ingegaan op dit speerpunt.

Wonen en zorg

Bij wonen en zorg is de inzet om in te spelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere 1- en 2 persoons huishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonvormen is beperkt (vanwege extramuralisering). De gemeente zet in op levensloopbestendige woningen en ontmoeting. Daarnaast stimuleert de gemeente vanuit het scheiden van wonen en zorg de totstandkoming van kleine complexen (zelfstandige woningen voor doelgroepen in elkaars nabijheid, ook vanuit de ontmoetingsgedachte) via planologische medewerking.

Toetsing van het initiatief aan de woonvisie Oldenzaal

De gewenste woonfuncties kunnen niet worden aangemerkt als zelfstandige reguliere woningen. Er is daarmee geen sprake van een planologische toename van het aantal woningen, waardoor nadere toetsing niet noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat ondanks het bovenstaande als gevolg van het voornemen wordt bijgedragen aan de behoefte aan woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare doelgroepen (in dit geval: mensen met geheugenproblemen).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Oldenzaal.

5.1.3.2 Huisvestingsopgave Wonen met Zorg

Algemeen

In het verlengde van het gestelde in de Woonvisie Oldenzaal omtrent de toenemende vraag naar woon-zorg combinaties, is door Companen onderzocht hoe groot deze behoefte is en gaat zijn. In voorliggend geval zijn hoofdzakelijk de resultaten voor de doelgroep ouderen relevant.

Huisvestingsopgave intramuraal ouderen

De conclusies ten aanzien van intramurale huisvesting zijn als volgt:

- Het aantal dementerende ouderen zal toenemen tot plusminus 1220 in 2037. Ongeveer 366 ouderen bevinden zich in een stadium van dementie waarmee zorg met verblijf (intramuraal) is geïndiceerd.
- Er is evenwicht in vraag en aanbod in 2017.
- Er ontstaat een tekort in PG-aanbod dat oploopt tot 2037 in een bandbreedte tussen 150 en 350 woningen.
- De grootste opgave mag rondom het aanbod voor ouderen met dementie verwacht worden.
- Er moet aandacht zijn voor de kwalitatieve vraag. Men wil zoveel mogelijk in eigen omgeving blijven om het eigen netwerk in stand te kunnen houden

Toetsing van het initiatief aan de 'Huisvestingopgave Wonen met Zorg'

Zoals blijkt uit het onderzoek 'Huisvestingopgave Wonen met Zorg' zal in de (nabije) toekomst een tekort aan woonzorgvoorzieningen ontstaan, waarbij de grootste opgave voor de doelgroep dementerende ouderen wordt verwacht. De voorgenomen ontwikkeling speelt hierop in, door juist voor deze doelgroep een woonzorgvoorziening in de eigen omgeving te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de behoefte naar woonzorgvoorzieningen in de gemeente Oldenzaal.

5.1.3.3 Welstandsnota 2012

Algemeen

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen welstandsnota. De welstandsnota bepaalt de welstandstoetsing in de gemeente Oldenzaal. Doel van de welstandsnota is ook het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

De ambitie van de gemeente Oldenzaal is om met het welstandsbeleid de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal te behouden en zo mogelijk te vergroten. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De welstandsnota is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Schil'.

Welstandsbeleid 'Schil'

De Schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter. Verspreid in de Schil bevinden zich veel bijzondere voorzieningen, zoals kerken, zorgtehuizen, een ziekenhuis, scholen en grote horecagelegenheden. Opvallend zijn de forse beeldbepalende bedrijfspanden op belangrijke plekken. Binnen de Schil bevinden zich enkele verbindingswegen tussen de uitvalswegen winkels.

Er is een patroon van gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen in rijen, maar ook twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Bij particuliere panden verspringen de voorgevels, terwijl het bezit van de woningbouwvereniging een meer uniforme rooilijn heeft.

De meeste bebouwing bestaat uit twee lagen plus kap, waarvan meest zadeldaken, variërend in richting, en kleine gevelopeningen. De begane grond bezit vaak een horizontale gerichtheid, de bovenverdieping een verticale. De gevels zijn vooral uit baksteen opgetrokken, echt rood bij oudere woningen en zandkleurig bij nieuwere.

Grijze of rode gebakken pannen vormen de dakbedekking. De overwegend houten kozijnen geven door een lichte tint in combinatie met een kleurtje een vrolijke aanblik. Details en ornamenten zijn sober gehouden, behalve bij de vooroorlogse woningen. Decoraties van metselwerk, voeg- en knipwerk komen voor bij individuele, voornamelijk panden. Op zij- en achtererven heeft men bijgebouwen van allerlei aard geplaatst. Storende elementen zijn de carports en deels de overkappingen bij voordeuren, die wel vaak beeldbepalend zijn.

Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2012'

De in voorliggend bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling is reeds afgestemd, getoetst en goedgekeurd door de welstandscommissie van de gemeente Oldenzaal. Een nadere toets aan de welstandsnota is dan ook niet benodigd.

5.1.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5.2 Milieu

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologisch & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 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 bestemmingsplan of het nemen 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

De geplande woonzorgeenheden worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

In voorliggend geval is door Munsterhuis geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ingegaan op de geluidsbelasting van wegen, spoorwegen en van de nabij gelegen school gevestigd aan de Lyceumstraat 2b. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen ten aanzien van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. De geluidsbelasting van de school komt in paragraaf 5.2.5 aan de orde.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

De wegen langs de te realiseren woonzorgvoorziening betreffen 30 km/uur wegen. Dit betreffen de Carmelstraat en de Lyceumstraat. Hierover vindt enkel bestemmingsverkeer plaats. Het geluid van deze wegen naar de toekomstige zorgappartementen is niet relevant.

Ten noorden van de woonzorgvoorziening ligt de Spoorstraat, op circa 100 meter. Doordat de Antoniuskerk en de Franciscusschool de Spoorstraat volledig afschermt ten opzichte van de eenheden binnen de woonzorgvoorziening is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Spoorstraat niet relevant en zal deze onder de grenswaarden van de Wet Geluidhinder liggen. Wegverkeerslawaaï ten gevolge van de nabijgelegen wegen is daarom niet van invloed op de woonzorgvoorziening.

Ter plaatse van het plangebied wordt voor wat betreft wegverkeerslawaaï, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Railverkeerslawaaï

Ten zuiden van het plangebied ligt het spoor Hengelo-Oldenzaal op circa 180 meter afstand. Doordat de vele woningen aan de Industriestraat en Lyceumstraat en de Franciscusschool voor afscherming zorgen ten opzichte van eenheden binnen de woonzorgvoorziening is de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer van de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal niet relevant en zal deze onder de grenswaarden van de Wet Geluidhinder liggen. Ook uit een indicatieve berekening blijkt dat ten gevolge van het railverkeerslawaaï de hoogste geluidbelasting ter plaatse van de woonzorgvoorziening maximaal Lden 40 dB (etmaalwaarde) bedraagt. Het railverkeerslawaaï ten gevolge van het nabijgelegen spoor is daarom niet van invloed op de nieuwbouw. Ter plaatse van het plangebied is voor wat betreft railverkeerslawaaï, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. In paragraaf 5.2.5 wordt nader ingegaan op industrielawaaï als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaaï geen belemmering vormt.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten veldwerk

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 13 boringen verricht, waarvan 1 tot 2.60 meter diepte welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bovengrond globaal bestaat uit matig fijn zand met in de ondergrond grof zand en vanaf 2.10 meter diepte een kleilaag. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen (baksteen). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 0.90 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met kwik, lood en PAK;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG I) zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoeksrapport (bijlage 2). In de bovengrond (BG II), de ondergrond (OG) en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De boven- en ondergrond (BG I, BG II en OG) voldoen aan de achtergrondwaarden uit het tijdelijk handelingskader en is altijd toepasbaar.

5.2.2.3 *Conclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 **Luchtkwaliteit**

5.2.3.1 *Algemeen*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende

mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het plangebied ligt echter niet binnen de vastgestelde zones voor rijks- of provinciale wegen.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

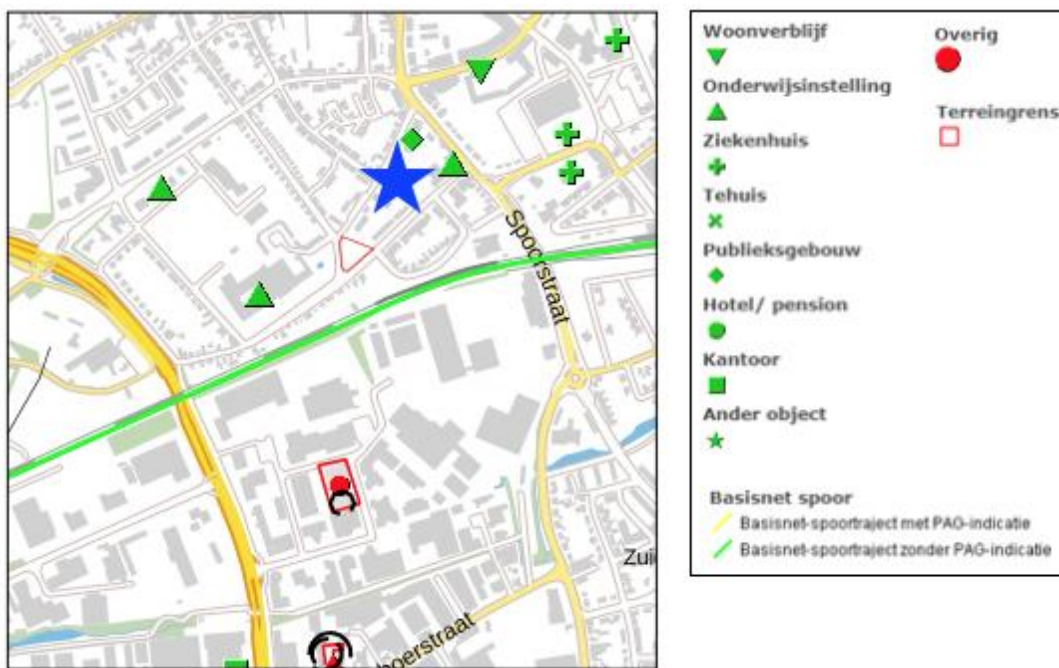
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is met de blauwe ster aangegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor ten zuiden van het plangebied;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorweg

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 180 meter, bevindt zich een spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Veiligheidsregio Twente heeft geadviseerd om aandacht te schenken aan het groepsrisico. Het advies van de Veiligheidsregio Twente is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. In het kader van voorliggend plan is door de Omgevingsdienst Twente een notitie voor de verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De volledige notitie is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de conclusie ingegaan:

Als gekeken wordt naar de wet- en regelgeving is de conclusie dat de realisatie van het plan voldoet mits de volgende maatregelen worden geborgd:

- Het creëren van vluchtroutes vanuit het gebouw welke van de bron(spoor) af gericht;
- De mogelijkheid om de mechanische ventilatie van het object eenvoudig en handmatig te kunnen uitschakelen;
- De gebruikers/begeleiders van het gebouw voor te lichten over het gewenste gedrag bij een incident met gevaarlijke stoffen. Bedrijfsnoodplan actualiseren m.b.t. het gewenste gedrag (schuilen/vluchten) bij een incident.

Dit in ogenschouw nemende wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige risico's voor het plangebied worden veroorzaakt.

Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Gelet op bovenstaande overwegingen en de getroffen en geadviseerde toekomstige maatregelen en voorzieningen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, wordt geadviseerd onderhavige situatie acceptabel te achten.

Externe veiligheidsbeleid gemeente Oldenzaal

Het externe veiligheidsbeleid van Oldenzaal stelt dat er bij voorkeur geen objecten met minder zelfredzame personen worden geprojecteerd binnen het invloedsgebied van een risicobron.

De ontwikkeling voldoet hier niet aan. Het is namelijk een object met 24 uurs zorg (minder zelfredzame personen) en is gelegen binnen het invloedsgebied (op 180 meter) van het doorgaand spoor.

- De ontwikkeling is dus niet in de geest van het lokale externe veiligheidsbeleid van de gemeente Oldenzaal. Geadviseerd wordt om hier bestuurlijke aandacht voor te vragen.

Gevoelige functies

Voor het overige komen er rondom het plangebied verschillende gevoelige functies voor (groene aanduidingen). De voorgenomen ontwikkeling vormt, aangezien het geen risicovolle functie betreft, geen bedreiging voor deze functies.

5.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is. Wel dient bestuurlijk worden overwogen of het plan in het kader van externe veiligheid aanvaardbaar is.

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.2.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het plangebied ligt tussen woonfuncties en diverse maatschappelijke functies, dienstverlenende functies en detailhandel. Het plangebied en de omgeving kunnen daarom het best worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'woonzorgvoorziening' wordt niet expliciet genoemd in de basiszoneringslijst. In verband daarmee is uitgegaan van de functie die het meest met deze functie te vergelijken is, namelijk een verpleeghuis.

Voor verpleeghuizen (SBI-code 2008/871) geldt milieucategorie 2, met als grootste richtafstand 30 meter voor het aspect 'geluid'. Op basis van het gebiedstype 'gemengd gebied' kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten zijn gelegen op een afstand van circa 12 meter (woningen aan de Carmelstraat en de Kastanjestraat) ten opzichte van de woonzorgvoorziening. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan. Desondanks is in voorliggend geval een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De geluidsbelasting van de woonzorgvoorzieningen is afkomstig van installaties. Om de geluidsbelasting van de installaties op de omliggende geluidsgevoelige objecten inzichtelijk te maken, is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woning van derden in de dag, avond en nachtperiode maximaal respectievelijk 29, 28 en 26 dB(A) bedraagt. De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit worden niet overschreden.

Op basis van het vorenstaande kan worden gesteld dat van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden geen sprake is.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Andersom dient te worden beoordeeld of de nieuwe functie belemmerend werkt voor omliggende bestaande functies.

Langs de Spoorstraat en de Lyceumstraat bevindt zich een aantal relevante milieubelastende functies. In de onderstaande tabel zijn deze functies met bijbehorende richtafstanden en afstand tot de woonzorgvoorziening opgenomen:

Functie (adres)	Milieucategorie	Grootste richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Horeca (Lyceumstraat 2)	1	0 meter	55 meter
Basisschool + Twentsch Logopediecentrum (Lyceumstraat 2b)	2	10 meter	0 meter (20 meter gemeten vanaf het speelterrein)
Kerk (Sporstraat 2)	2	10 meter	13 meter
Detailhandel/dienstverlening (Sporstraat 4-8a, 10-10a, 12, 14-20)	1	0 meter	Ten minste 50 meter

Uitsluitend ten aanzien van de basisschool wordt niet voldaan aan de richtafstand. De richtafstand geldt alleen voor het milieuaspect 'geluid'. Zoals in paragraaf 5.2.1 reeds is aangegeven, is in voorliggend geval door Munsterhuis geluidadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is onder andere ingegaan op de geluidsbelasting van de basisschool ten opzichte van de woonzorgvoorziening. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Ten gevolge van de basisschool is in onderhavige situatie het mogelijke geluid van spelende kinderen op de speelplaats van de school alsmede het geluid vanuit de aanwezige gymzaal van belang.

Speelplaats

In eerste instantie blijkt dat de afstand conform de VNG vanaf het speelterrein gedeelte naar de woonzorgvoorziening ruim 20 meter bedraagt. Het speelterrein wordt nagenoeg volledig afgeschermd door de bestaande gymzaal en een aanwezige schutting, zodat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Gymzaal

Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is er verschil tussen een gymzaal behorend bij een onderwijsinstelling en een sporthal. In onderhavige situatie is geen sprake van een sporthal. De gymzaal is wel in gebruik voor recreatieve sportbeoefening na schooltijd. In de avonduren vinden 2 keer volleybalactiviteiten plaats en 1 keer zelfverdediging activiteiten.

Stemgeluid en geluid behorend bij de sportbeoefening in een pand telt mee in de beoordeling van de geluidsbelasting op woningen. Uitgaande van een klas met 30 leerlingen zal het geproduceerde geluid vooral vanwege bewegingen en stemgeluid worden veroorzaakt en de instructies van de leerkracht. Uitgangspunt voor de inschatting is een - voor Arbo (leerkracht) - nog toelaatbaar geluidniveau van gemiddeld 80 dB(A) in de gymzaal gedurende 4 uur per dag in de dagperiode.

Op basis van de fysieke eigenschappen van de gymzaal alsmede op basis van een akoestische berekening (zie bijlage 1), wordt geconcludeerd dat de gymzaal geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woonzorglocatie.

Omgekeerde werking

Anderzijds zal - het door de rijbewegingen op de parkeerplaatsen van het terrein van de woonzorgvoorziening - veroorzaakte geluid richting de school geheel afgeschermd worden, zodat dit andersom geen negatieve invloed heeft op de geluidbelasting naar de school. Ook is het aantal rijbewegingen ter plaatse zo beperkt dat het indirecte lawaai eveneens niet relevant is voor de woningen van derden.

5.2.5.4 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande wordt gesteld dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2.6 Besluit milieueffectrapportage

5.2.6.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage 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). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

5.2.6.2 Beoordeling

Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een woonzorgvoorziening met 21 woonzorgeenheden. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

Voor deze ontwikkeling is een stikstofberekening met behulp van de AERIUS-calculator uitgevoerd (bijlage 6). Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase, geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. 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 Besluit 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. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van een kleinschalige woonzorgvoorziening. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt (zie paragraaf 5.6). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies (zie paragraaf 5.2.5). Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.6.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Europees beleid

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

5.3.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.3.1.3 *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.4 *Beleid waterschap vechtstromen*

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.1.5 *Gemeentelijk beleid*

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 29 maart 2016 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2016-2020 (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. De komende vijf jaar wil het college € 6,5 miljoen investeren in rioolvervanging, aanleg van blauwe aders, afkoppelen en vervanging 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;
- toegroeien naar een robuuster rioolstelsel 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.

Hemelwaterbeleid gemeente Oldenzaal

De taakopvatting van de hemelwaterzorgplicht van gemeente Oldenzaal is als volgt: De gemeente zorgt in bestaand gebied voor de afvoer en verwerking van hemelwater, met uitzondering van gebieden waar drukriolering aanwezig is en in (recent gebouwde) wijken waarbinnen de particulier zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterbehandeling.

Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het gemeentelijk hemelwaterbeleid als volgt:

Drukriolering:

In gebieden met drukriolering verzamelt de gemeente Oldenzaal géén hemelwater in. De particulier verwerkt bij voorkeur het hemelwater op eigen terrein of voert het hemelwater af naar oppervlaktewater. Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

Het hemelwaterbeleid is geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de ambitie van de gemeente Oldenzaal en het beleid van Waterschap Vechtstromen.

Particuliere nieuwbouw:

Bij nieuwbouw waarbij het verhard oppervlak toeneemt met minimaal 100 m² moet de eigenaar het hemelwater op eigen terrein verwerken of rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal de volgende berging te hebben (berekend over alle verharding ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie):

- 30 millimeter (30 liter per m² verhard oppervlak) bij inbreidingen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze bergingseis komt overeen met de ambitie van Oldenzaal om op termijn geen wateroverlast te hebben bij de standaard bui 09;
- 40 millimeter (40 liter per m² verhard oppervlak, beleid waterschap) bij uitbreidingen. Het betreft nieuwbouw (buiten bestaand stedelijk gebied) waarvoor het beleid van Waterschap Vechtstromen geldt (watertoets).
- In overeenstemming met de gemeente kan de vereiste voorziening à € 750,-- per m³ berging (prijspeil 2016) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.

Er dient een bovengrondse overloop / afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

- Indien berging op eigen terrein niet mogelijk is, kan de gemeente toestemming geven om het hemelwater en afvalwater gescheiden aan te leveren (tot aan de erfgrans), ongeacht het stelseltype van de bestaande riolering (conform Bouwbesluit 2012).
- Er dient een bovengrondse overloop / afvoer aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Doelen

Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht is het hoofddoel van de gemeente Oldenzaal het zorgen voor de afvoer en verwerking van hemelwater waarvan men zich wenst te ontdoen. Daarnaast zijn ook de volgende doelen geformuleerd:

- a. Reduceren kans op wateroverlast / anticiperen op klimaatverandering.
- b. Ontwikkeling van een robuust hemelwatersysteem.
- c. Vervuiling van oppervlaktewater en bodem voorkomen.
- d. Verminderen van de afvoer van schoon hemelwater richting de RWZI.
- e. Informeren van inwoners en bedrijven.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het Vechtstroom is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Uit de beoordeling is gebleken dat de normale procedure van toepassing is. Doordat er sprake is van een normale procedure, is contact geweest met het waterschap. Met het waterschap is het vervolg van deze subparagraaf besproken en akkoord bevonden.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Er wordt tevens geen oppervlaktewater toegevoegd.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Afvalwater

De te realiseren woonzorgvoorziening wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel dat onder de Carmelstraat ligt.

Hemelwater

De gemeente streeft ernaar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling – geen extra waterberging noodzakelijk. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd. Eventuele maatregelen om hemelwater (vertraagd) af te voeren worden bij de uitwerking van de plannen onderzocht. Gedacht wordt om in het plangebied infiltratievoorzieningen te realiseren. Hierbij wordt aangesloten bij een bergingsnorm van 40 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

5.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan ten aanzien van het aspect 'water', uitvoerbaar is.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

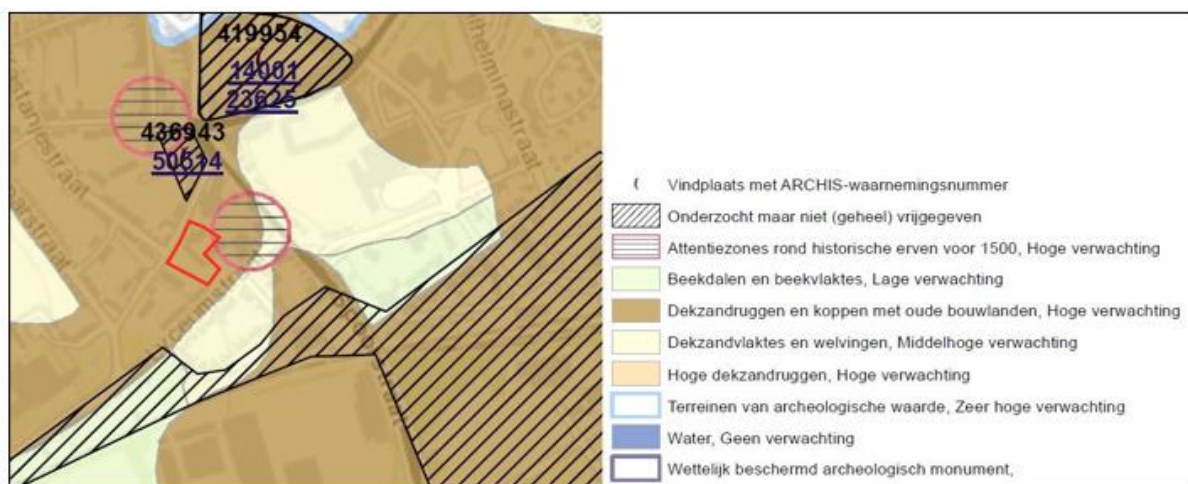
5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.4.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Oldenzaal beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk in een gebied waarvoor een archeologisch enkel onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter van 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Aangezien het oppervlak van 2.500 m² niet wordt overschreden en een deel van de bodem als gevolg van eerdere ontwikkelingen reeds geroerd is, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In afbeelding 5.5 is de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven, het plangebied is indicatief aangeduid met het rode kader.



Afbeelding 5.5 Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Oldenzaal)

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.4.2.2 *Situatie plangebied*

Op basis van de Cultuur Historische Waardenkaart van de gemeente Oldenzaal, bevinden zich in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel cultuurhistorische waarden aanwezig.

Aan de Spoorstraat 2 bevindt zich een rijksmonument. Het gaat om de Rooms Katholieke neogotische basilicale kruiskerk, H. Antonius van Padua. Daarnaast bevinden zich aan de Carmelstraat 6 en 12 monumentale woonhuizen.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt op voorhand uitgesloten dat het voornemen resulteert in een aantasting van de monumentale panden in de omgeving van het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4.3 **Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Tot slot vormen cultuurhistorische aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 **Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.5.1 **Gebiedsbescherming**

5.5.1.1 *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Dit betreft een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen, zijn door BJZ.nu zijn twee berekeningen gemaakt, namelijk: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder worden de rekenresultaten weergegeven.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.5.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op circa 920 meter afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.5.2 Soortenbescherming

5.5.2.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.5.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Zowel de grondgebonden zoogdieren, als vogels, bezetten een rust- en/of voortplantingsplaats langs de randen van het plangebied. Omdat deze rand niet negatief beïnvloed wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

5.5.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De gemeente Oldenzaal beschikt daarnaast over de beleidsregel 'Nota parkeernormen'. Hierin heeft de gemeente de parkeernormen per functie bepaald. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid, waarbij wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad

'matig stedelijk' (bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied kan het gebied aangemerkt worden als 'schil centrum'.

5.6.2 Parkeren

In de 'Nota parkeernormen' kan de woonzorgvoorziening het best worden vergeleken met de functie 'Aanleunwoning, zorgwoning'. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. In voorliggend geval worden 21 woonzorgeenheden gerealiseerd. Hiervan is echter een woonzorgeenheid bedoeld voor spoedopvang, en zal dan ook niet altijd in gebruik zijn. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt daarom uitgegaan van 20 woonzorgeenheden.

Uit de parkeernorm en het aantal woonzorgeenheden blijkt dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Van deze parkeernorm wordt echter gemotiveerd afgeweken.

Het in voorliggend bestemmingsplan voorgenomen te realiseren woonzorggebouw is bedoeld voor mensen met verregaande geheugenproblemen (o.a. dementie). Gelet op de doelgroep is aannemelijk dat de bewoners niet zelf over een auto beschikken. De parkeerbehoefte ter plaatse zal daardoor hoofdzakelijk afkomstig zijn van bezoekers en medewerkers.

In de 'Nota parkeernormen' geldt een bezoekersparkeernorm van 0,3 parkeerplaats per wooneenheid. Met 20 permanente wooneenheden, is er sprake van een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Zoals in paragraaf 3.2 is beschreven worden ter plaatse van het plangebied 6 parkeerplaatsen voor de woonzorgvoorziening gerealiseerd. Daarnaast worden tevens 16 extra openbare parkeerplaatsen voorzien. Met de 6 te realiseren parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woonzorgvoorziening. De parkeerbehoefte van medewerkers en eventueel de parkeerbehoefte die ontstaat wanneer de woonzorgeenheid voor spoedopvang in gebruik is, kan dan worden opgevangen op (een deel van) de 16 openbare parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat het plangebied in het verleden in gebruik is geweest ten behoeve van een basisschool. Voor een dergelijke functie geldt een aanzienlijk hogere parkeernorm. Wanneer de gewenste situatie wordt vergeleken met de oude situatie, is ter plaatse van het plangebied en het omliggende gebied per saldo sprake van een verlichting van de (bestaande) parkeerdruk.

5.6.3 Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de verkeersgeneratie gelden dezelfde uitgangspunten als voor het parkeren. Dit betekent een gezondheidszorg, verpleeg- en verzorgingstehuis met 21 woonzorgeenheden gelegen in 'matig stedelijk gebied' en in het gebiedstype 'schil centrum'. Omdat voor de meest vergelijkbare functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' geen verkeersgeneratie kengetallen voorhanden zijn is in dit geval aangesloten bij de functie 'serviceflat'. Opgemerkt wordt dat deze functie naar verwachting een iets hogere verkeersgeneratie kent dan een verpleeg-/verzorgingstehuis. Dit komt doordat een deel van de bewoners van een serviceflat doorgaans wel beschikken over een eigen auto. Bij de woonzorgvoorzieningen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft is dit niet het geval.

Voor een serviceflat geldt op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,35 per woonzorgeenheid. Gelet op het aantal te realiseren woonzorgeenheden (21) leidt het initiatief tot een totale verkeersgeneratie van afgerond 50 motorvoertuigen per weekdagemaal.

Het verkeer kan eenvoudig en veilig worden ontsloten op de Carmelstraat. De omliggende infrastructuur kan de geringe toename van verkeersbewegingen op eenvoudige wijze afwikkelen.

5.6.4 Conclusie verkeer en parkeren

Onderhavige ontwikkeling levert met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering op.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is er een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oldenzaal. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie Overijssel

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan ter beoordeling aan de provincie Overijssel worden toegezonden.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden. In dit kader is reeds overleg gevoerd met het waterschap. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.3.2 bij deze toelichting.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 februari 2021 tot en met 6 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze naar voren gebracht. Reclamant uit zorgen over de installaties op het dak. Reclamant vreest geluidhinder, met name in de nachtperiode.

Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de woonzorgvoorziening. Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen in deze toelichting. Tevens is in paragraaf 5.2.5 nader aandacht besteed aan dit onderdeel.

Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de plannen. Met het toevoegen van de onderzoeksresultaten, alsmede een vertaling daarvan in paragraaf 5.2.5, maakt dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Advies veiligheidsregio Twente

Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek installaties

Bijlage 6 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7 Natuurwaardenonderzoek