

Bijlagen 2021
18 mei 2021
Nr. 20/5
Reg.nr. INTB-21-05014
Bijlagen: 4

Agendapunt: 13



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Carmelstraat'.

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Al geruime tijd worden er voorbereidingen getroffen om aan de Carmelstraat een ontwikkeling van een woonzorglocatie voor mensen met geheugenproblematiek mogelijk te maken. In september 2020 heeft uw raad ingestemd met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling. Hiermee wordt geregeld dat zowel het bestemmingsplan als de benodigde vergunningen gelijktijdig ter inzage komen te liggen.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonzorglocatie van Dagelijks Leven met een maximum van 21 onzelfstandige woonzorg-eenheden (inclusief 1 kamer t.b.v. crisisopvang en 1 familiekamer), in maximaal twee bouwlagen met kap. Ook maakt het bestemmingsplan, naast de parkeerplaatsen voor Dagelijks Leven, de realisatie van openbare parkeerplaatsen mogelijk. Dit om de toenemende parkeerdruk rondom de Carmelstraat te verlichten.

Uit de benodigde planologische onderzoeken blijkt dat de inpassing van een woonzorglocatie op de voornoemde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. De Brandweer adviseert om wel een nadere afweging te maken met betrekking tot het groepsrisico omdat de woonzorglocatie binnen de invloedssfeer van 180 meter van het spoor ligt en de locatie niet in lijn is met het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid (minimale afstand van 300 meter voor niet-zelfredzame personen). Zie paragraaf kanttekeningen.

Argumenten

Ontwikkeling voorziet in behoefte

Uit onderzoek van Alzheimer Nederland en uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat het aantal inwoners met geheugenproblemen in de gemeente Oldenzaal de komende jaren sterk zal toenemen. Op basis van cijfers van TNO en Alzheimer Nederland zullen er tussen nu en 2030 gemiddeld jaarlijks 23 extra inwoners binnen de gemeente Oldenzaal worden geconfronteerd met dementie. Na 2030 zal dit aantal verder stijgen. Dit beeld wordt bevestigd in de "Huisvestingsopgave Wonen en Zorg" van 5 februari 2018. Ook is het terug te zien in de lange wachtlijsten. Het onderzoek geeft ook blijk van de behoefte aan intramuraal wonen voor ouderen (Hoofdstuk 2.4 – aanbevelingen beleids- en procesmatig). De locatie van de Carmelstraat leent zich uitstekend voor een maatschappelijke functie als Dagelijks Leven.

Uit de vastgestelde Woonvisie 2016-2020 blijkt Wonen en Zorg één van de speerpunten te zijn. Aan initiatieven die bijdragen aan één van deze speerpunten wordt actief meegewerkt.

Geen belemmering volgens onderzoek in het kader van de Wet Bibob

In het kader van de grondtransactie is een Bibob-onderzoek ingesteld naar de ontwikkelende partij. Eerder heeft ons college ingestemd met de conclusies van het Riec. De resultaten van het Bibob-onderzoek vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Kantttekeningen

Externe veiligheidsbeleid gemeente Oldenzaal

Het externe veiligheidsbeleid geeft aan dat bij voorkeur geen bestemmingen geprojecteerd worden binnen het invloedgebied van een risicobron voor minder zelfredzame personen. Te denken valt aan scholen, kinderdagverblijven of zorginstellingen. Het plangebied ligt op circa 180 meter uit het spoor (Bad Bentheim – Hengelo). Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Binnen de zone van 200 meter is extra aandacht noodzakelijk voor het groepsrisico. Ook ligt het plangebied binnen 330 meter van het spoor. Dit is de effectafstand bij het ontstaan van een (Warme) Blevé.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hier niet aan. Als er wel voor wordt gekozen om een dergelijke bestemming te projecteren binnen deze zones, moet er specifiek op dit onderdeel advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Twente en vindt een afweging plaats van mogelijke alternatieven, nut, noodzaak en eventuele maatregelen om bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te vergroten.

De Omgevingsdienst Twente en de Veiligheidsregio Twente hebben over deze ontwikkeling hun advies uitgebracht. Het advies is opgenomen in het bestemmingsplan.

In het advies is onder andere ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico dat uitgevoerd is voor het bestemmingsplan 'Villa Rozenhof'. Dit plangebied ligt op circa 90 meter uit het spoor. De gemeente Oldenzaal heeft in 2014 een groepsrisicoberekening laten uitvoeren (*Aviv, 8-juli-2014, project 142708*). De Omgevingsdienst concludeert uit de resultaten dat in dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Dat betekent dat er ingegaan moet worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio Twente geeft de volgende overwegingen mee:

- *Bestrijdbaarheid*

Het plangebied is vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar voor hulpdiensten in geval van een incident. De capaciteit van de wegen is voldoende. Rondom de planlocatie bevinden zich voldoende ondergrondse brandkranen die kunnen worden ingezet bij een incident. Secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen zijn echter pas op grote afstand voorhanden.

- *Zelfredzaamheid*

Wanneer zich een incident bij een risicobron voordoet is het van belang dat mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit kan door schuilen of vluchten uit het bedreigde gebied. In het plangebied gaat het om een vestiging van verminderd zelfredzame personen. Deze personen hebben hulp nodig m.b.t. zelfredzaamheid.

De planlocatie valt binnen de theoretische dekking van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Wanneer de mensen/begeleiders zijn gealarmeerd dan is het vervolgens van belang dat er mogelijkheden zijn om van de risicobron af te vluchten. Hier dient onder andere met de plaatsbepaling van de nooduitgangen en vluchtroutes rekening mee te worden gehouden.

Het toepassen van eenvoudig handmatig uitschakelbare ventilatie is een maatregel om de overlevingskansen van bewoners te vergroten. Daarnaast is de BHV-organisatie laten voorbereiden op handelingsperspectieven in geval van (dreigende) spoorincidenten een maatregel die een positieve werking heeft.

Uit deze overwegingen geeft de Veiligheidsregio de volgende adviezen:

1. neem een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico op in het bestemmingsplan;
2. borg (omgevingsvergunning) de technische mogelijkheden tot het eenvoudig en handmatig uitschakelen van de mechanische ventilatie van het object.
3. draag zorg voor communicatie omtrent incidentscenario's en borg deze in de bedrijfsnoodorganisatie;

4. borg (omgevingsvergunning) dat vluchtmogelijkheden van de bron af gericht zijn;
5. benut mogelijkheden (gebiedsgericht) binnen de spoorzone om de bluswatervoorziening te optimaliseren.

De adviezen van de Omgevingsdienst Twente en de Veiligheidsregio Twente zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zijn de adviezen gedeeld met de ontwikkelende partij zodat zij daar in hun bedrijfsvoering naar kunnen handelen.

In overleg met de Brandweer zijn bovenstaande punten besproken hoe dit geborgd/geïnterpreteerd moet worden.

- Advies 1: is meegenomen in de stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwplan / bestemmingsplan.
- Advies 2 en 3: dit kan niet worden afgedwongen in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, maar zal deel uitmaken van de later aan te vragen omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand (beter bekend als de voorheen genaamde gebruikersvergunning).
- Advies 4 en 5: dit is in het huidige stadium niet meer af te dwingen, maar is meer genoemd om aandacht te vragen voor toekomstige projecten. De genoemde opmerkingen vormen echter geen belemmering om het plan niet door te laten gaan. Punt 4 voldoet, gelet op het bouwplan, al nagenoeg aan het advies, maar zou bij betrokkenheid in een eerder stadium van dit plan mogelijk tot een betere situering van het pand hebben geleid. Punt 5 is op dit soort procedures niet van toepassing maar meer als aandachtspunt genoteerd. Van toepassing is dit bijvoorbeeld als er een volledig nieuwe wijk wordt ontwikkeld. De huidige inrichting van bluswatervoorziening op deze locatie is voldoende toereikend.

Overleg en inspraak

In november 2019 heeft er een informatieavond voor de omliggende 200 adressen plaatsgevonden. Tijdens deze avond heeft de ontwikkelende partij hun plan gepresenteerd en konden er vragen worden gesteld aan de gemeente. Ook raadsleden waren uitgenodigd. Er is een projectpagina op de gemeentelijke website geplaatst met meer informatie (www.oldenzaal.nl/project/woonzorgvoorziening-carmelstraat). Separaat is, voorafgaand aan publicatie ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning, gezamenlijk nogmaals een informatiebulletin verstuurd aan de omliggende 200 adressen.

Ingediende zienswijze

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.

Reactie op zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze is er gezamenlijk (Gemeente, Dagelijks Leven en reclamant) een bezoek gebracht aan een Dagelijks Leven-locatie in Wierden.

Naar aanleiding van dit bezoek is afgesproken om een aanvullend onderzoek in te stellen waarbij de geluidbelasting op de gevel (en perceelsgrens) in kaart wordt gebracht. De geluidnormen die van toepassing zijn om de zienswijze van reclamant te beoordelen zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Conform het Activiteitenbesluit gelden er voor de dag-, avond- en nachtperiode andere grenswaarden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen voldoen aan de geldende normen voor de verschillende etmaalperioden (dag, avond en nacht). Ook voldoet de geluidbelasting op de perceelsgrens aan de geldende normen. Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Twente. De Omgevingsdienst kan instemmen met de conclusies uit het onderzoek.

Nr. 1094



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021 , nr.20/5, reg.nr. INTB-21-05014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

het bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Carmelstraat', identificatie: NL.IMRO.0173.BP03021-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2021

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman