



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oldenzaal, Prins Bernhardstraat 2

Gemeente Oldenzaal

Datum: 1 juli 2020

Projectnummer: 200329

ID: NL.IMRO.0173.BP06003-va02

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Bodem	19
3.3	Geluid	20
3.4	Luchtkwaliteit	21
3.5	Bedrijven en milieuzonering	23
3.6	Externe veiligheid	24
3.7	Water	28
3.8	Flora en fauna	31
3.9	Archeologie	32
3.10	Cultuurhistorie	32
3.11	Verkeer en parkeren	34
3.12	Economische uitvoerbaarheid	36
4	Wijze van bestemmen	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Algemene toelichting op de verbeelding	37
4.3	Algemene toelichting op de regels	37
4.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	37
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.1	Vooroverleg/inspraak	39
5.2	Vaststellingsprocedure	39
5.3	Tussenuitspraak Raad van State	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4: Advies brandweer regio Twente
- Bijlage 5: Notitie quickscan Flora en fauna
- Bijlage 6: Aerius-berekening
- Bijlage 7: Vaststellingsbesluit d.d. 24 september 2018
- Bijlage 8: Tussenuitspraak Raad van State d.d. 8 april 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Prins Bernhardstraat 2 in Oldenzaal is momenteel een woning aanwezig die bekend staat als 'Villa De Rozenhof'. Het voornemen bestaat om de woning te verbouwen ten behoeve van zorgappartementen en daarnaast een nieuwe woonzorgvoorziening op het perceel te ontwikkelen. De woonzorgvoorziening krijgt een kleinschalig karakter met zorg op maat in het exclusieve segment. Een dergelijke voorziening is momenteel niet aanwezig in Oldenzaal en is dan ook een aanvulling op het huidige woonzorgaanbod in de gemeente.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein' biedt niet de juiste juridisch-planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Prins Bernhardstraat 2 in Oldenzaal. Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Oldenzaal en ligt tussen (en op korte afstand van) de binnenstad en het trein- en busstation. Ook bevindt de locatie zich in de nabijheid van medische voorzieningen, zoals de polikliniek en het gezondheidscentrum. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie D, nummer 1302. Navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied in Oldenzaal (rode cirkel)

bron: Google Maps

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein'. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de planlocatie de bestemming 'Wonen' toegekend. Voorts is er voor de bestaande villa een bouwvlak opgenomen waar een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Ten slotte is hier ook de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de functie wonen met dien verstande dat – op onderhavige locatie – het aantal woningen beperkt dient te blijven tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Tevens zijn bij direct recht aan huis verbonden beroepen toegestaan. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak liggen. Onderstaande afbeelding toont het betreffende deel van het geldende bestemmingsplan.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.

De nieuwbouw voor de onzelfstandige wooneenheden is voorzien op een locatie buiten het aangegeven bouwvlak en past daarmee niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Ook geldt voor de bestaande villa dat slechts het bestaande aantal woningen juridisch-planologisch is toegestaan (ter plekke bedoeld voor één woning). Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

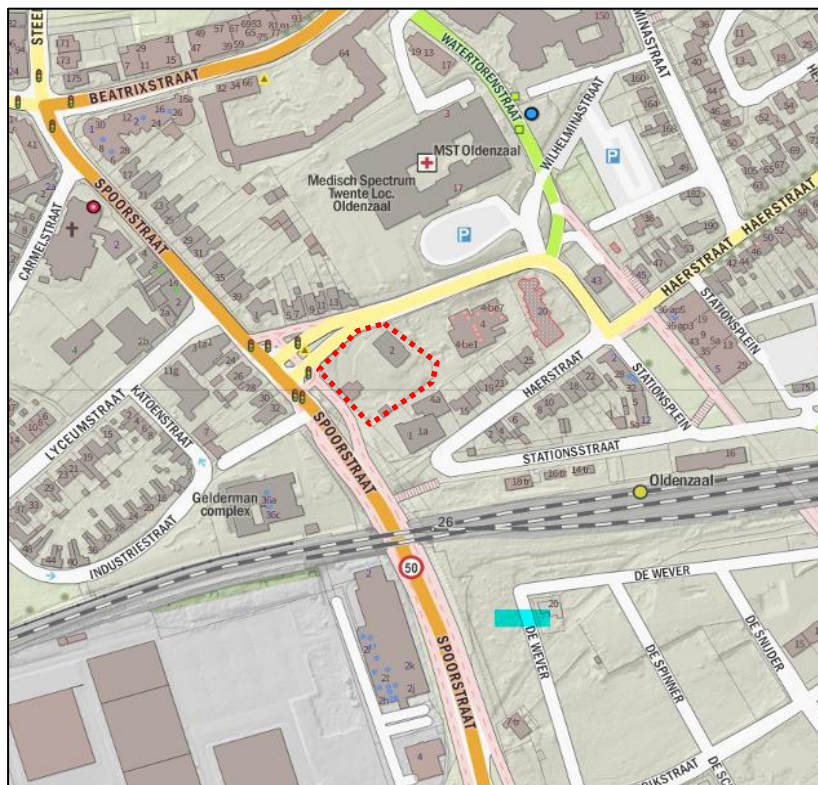
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

'Villa De Rozenhof' is gevestigd op het adres Prins Bernhardstraat 2 te Oldenzaal. Deze villa maakte oorspronkelijk deel uit van het textielcomplex Gelderman, waarvan het voormalige kantoorgebouw en de fabriekspanden aan de overzijde van de Spoorstraat liggen.

Het plangebied ligt globaal tussen de spoorzone en de binnenstad van Oldenzaal. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en woningen terug te vinden. Zo bevindt zich het station van Oldenzaal op zeer nabije afstand (zo'n 200 meter) en is op het adres Prins Bernhardstraat 17 'Poliklinieken MST Oldenzaal' gevestigd. Dit maakt dat de omgeving functioneel gezien een divers karakter heeft. Gezien dit diverse karakter is de bebouwing in de omgeving ook zeer verschillend op het gebied van korrelgrootte, maatvoering en stedenbouwkundige uitstraling. Ten aanzien van de woningen rondom de planlocatie kan gesteld worden dat voornamelijk statige, gedetailleerde twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen met samengestelde kapvormen zijn terug te vinden.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

De planlocatie zelf is momenteel in gebruik ten behoeve van wonen en ook als zodanig ingericht. Dit betekent dat de aanwezige villa in gebruik is als woning en de bijgebouwen als garage en buitenverblijf (vrijstaande serre).

De rest van het plangebied is ingericht met verharding, onder andere ten behoeve van parkeren, en als tuin met opgroeiende beplanting. De planlocatie zelf is vrijwel volledig omringd met een haag en daarmee afgeschermd van de omgeving.

Villa De Rozenhof is gebouwd in de jaren 1907-1909 en heeft een rechthoekige 'foot-print'. De villa bestaat uit één bouwlaag met zadeldak (ruwweg noord-zuid) en heeft in de voor- en achtergevel een steekkap met topgevel. Sinds de bouw heeft het gebouw diverse functiewisselingen en, als gevolg van deze functiewisselingen, verbouwingen ondergaan aan zowel de binnen- als buitenzijde. Dit betekent dat enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn verdwenen. Hierdoor kent het pand geen monumentale status, maar gezien de historie die het pand heeft en de betekenis hiervan voor de geschiedenis van Oldenzaal en Twente is het pand vanuit cultuurhistorisch oogpunt karakteristiek en daarmee behoudenswaardig te noemen. Deze bescherming is juridisch-planologisch ook gewaarborgd in dit bestemmingsplan.



Huidige situatie plangebied (Bron: IAA Architecten).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Woonzorgconcept 'De Rozenhof'

Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van het woonzorgconcept 'De Rozenhof'. Binnen dit woonzorgconcept worden onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Ten behoeve van de ontwikkeling zal de bestaande villa worden verbouwd en wordt daarnaast een nieuwe zorginstelling gerealiseerd. De villa zal een exclusieve kleinschalige woon- en zorgvoorziening voor (alleenstaande) ouderen met PG problematiek, op basis van zorgarrangementen naar keuze, vormen. Het zal dan gaan om een achttal onzelfstandige wooneenheden. De nieuwe woonzorginstelling (39 onzelfstandige wooneenheden) zal bestaan uit:

- Terminale Zorg Hospice.
- Exclusieve zorgappartementen voor jongeren/ouderen, die een zorgvraag hebben. Uitbreiding van mate van zorg kan tot op het niveau van kleinschalig wonen met complete verzorging.
- Tijdelijke opvang van zorgbehoevenden, die hun behandeling hebben afgerond bij andere zorgaanbieders en die niet binnen de locatie van de betrokken zorgaanbieder kunnen verblijven, maar toch nog enige vorm van zorg behoeven alvorens terugkeer naar de eigen woning of zorginstelling kan plaatsvinden.

- Tijdelijke opvang voor herstellende zorg van zorgbehoevenden uit revalidatiecentrum of ziekenhuis in de laatste fase van het traject/behandeling tot terugkeer naar de eigen woning. Hiervan kan sprake zijn indien de zorgbehoevende een verpleeghuis onwenselijk acht, er voor terugkeer naar de eigen woning eerst meerdere aanpassingen aan de woning dienen plaats te vinden en/of de zorgbehoevende de focus wil leggen op de laatste herstelfase met intensieve ondersteuning.

Gelet op het brede zorgaanbod van dit woonzorgconcept draagt het plan bij aan het aanvullen en versterken van het bestaande ziekenhuis, diverse vormen van eerste- en tweedelijnszorg, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidsgerelateerde diensten en 24-uurs zorg. Een dergelijke voorziening is momenteel nog niet in Oldenzaal aanwezig.

Het plan sluit aan op de behoefte om meer betaalbare kwaliteit te bieden op het gebied van gastvrijheid en zorg. Tevens sluit het voornemen aan bij de ontwikkelingen in de wet- en regelgeving van de gezondheidszorgsector die zich richt op de volgende uitgangspunten:

- Mensen moeten passende ondersteuning kunnen krijgen.
- Mensen willen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden en hun eigen mogelijkheden gebruiken (zelfredzaamheid).
- Ouderen en mensen met een beperking willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen.
- Het is goed als mensen elkaar ondersteunen en meer naar elkaar omzien.
- De kwaliteit van zorg moet verbeteren.
- De zorg moet betaalbaar blijven.

De planlocatie

De keuze om het woonzorgconcept op de planlocatie aan de Prins Bernhardstraat 2 te Oldenzaal te ontwikkelen hangt samen met een aantal gunstige locatieomstandigheden. Zo is de locatie goed bereikbaar, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Dit komt voort vanuit de nabijgelegen Spoorstraat, die een snelle toegang biedt tot de rijksweg A1 en door de directe nabijheid van het spoorweg- en busstation van Oldenzaal, vanwaar diverse verbindingsmogelijkheden per bus en trein mogelijk zijn. Naast de goede bereikbaarheid van de locatie is ook de nabijheid van de binnenstad van Oldenzaal met haar voorzieningen een positief aspect. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse maatschappelijke functies aanwezig. Denk daarbij aan 'Poliklinieken MST Oldenzaal' (Prins Bernhardstraat 17) en het naastgelegen gezondheidscentrum (Prins Bernhardstraat 4) waarin onder andere een apotheek, huisartsenpraktijk en tandarts zijn gevestigd. De ontwikkeling van het plangebied met een woonzorgconcept maakt dan ook dat sprake is van een verdere clustering van zorgfuncties waartoe synergievoordelen kunnen ontstaan, bijvoorbeeld met het uitwisselen van kennis en verdere onderlinge samenwerking. Dit levert niet alleen voordelen op voor de functies zelf, ook voor zorgbehoevenden is het handig dat allerlei zorgvoorzieningen dicht bij elkaar aanwezig zijn.

Zoals eerder gesteld zal de karakteristieke villa behouden blijven en worden getransformeerd ten behoeve van de nieuwe functie. Dit betekent dat enkel inpassende ingrepen zullen plaatsvinden. Enkel voor de realisatie van de nieuwbouw zal de sloop van de twee aanwezige bijgebouwen moeten plaatsvinden. De nieuwbouw wordt achter en naast de bestaande villa gesitueerd.

De locatie van de nieuwbouw (het bouwvlak) is mede afgestemd op de oorspronkelijke relatie tussen het voormalige kantoorgebouw en de fabriekspanden van Gelderman, alsmede op de kroon van de te behouden beeldbepalende boom aan de Spoorstraat. Tussen beide gebouwen zal een verbinding worden gemaakt.

Het nieuwe gebouw wordt gebouwd in de rooilijn van de bebouwing van de Spoorstraat en zal bestaan uit 3 bouwlagen met een kap. De begane grond wordt ingericht met diverse voorzieningen, zoals een restaurant en medisch gerelateerde functies. Op de verdiepingen worden de onzelfstandige woonzorgeenheden ontwikkeld. Onder het gebouw zal een ondergrondse parkeervoorziening worden aangelegd. Gezien de omvang van het plangebied (circa 3.000 m²) is er met de nieuwbouw nog voldoende ruimte om de huidige groene inrichting en uitstraling te behouden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde situatie van het plangebied.



Beoogde inrichting plangebied (Bron: IAA Architecten).



3D-impressie beoogde situatie plangebied, gezien vanaf de Prins Bernhardstraat (Bron: IAA)

Ruimtelijke uitgangspunten

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn door de gemeenteraad uitgangspunten geformuleerd welke tevens criteria inhouden ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning zullen deze criteria worden gebruikt als toetsingskader.

Onderstaand volgt een overzicht van deze 13 ruimtelijke uitgangspunten¹ behorende bij het raadsvoorstel/-besluit van 19 september 2016, waarin tevens is aangegeven hoe het (aangepaste) schetsplan zich verhoudt tot deze uitgangspunten c.q. hoe hieraan wordt voldaan met het (aangepaste) schetsplan. Bij de toetsing van het schetsplan aan de 13 uitgangspunten, zoals verwoord in de matrix behorende bij het raadsbesluit van 19 september 2016 is geconstateerd dat het (aangepaste) schetsplan hieraan voldoet.

- 1 De villa blijft in haar huidige vorm bestaan en zal blijvend zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De zichtrelatie tussen de villa en het voormalige kantoor van Gelderman blijft in stand (zie hiervoor de door Het Oversticht uitgevoerde herbeoordeling d.d. maart 2014).
- 2 De goothoogte bedraagt maximaal 9 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter. Binnen deze maximale hoogte mag een gebouw in drie lagen met kap worden gerealiseerd.
- 3 Het gebouw is qua vormgeving en materiaalgebruik ondergeschikt/niet concurrerend aan de villa met een helder bouwvolume waarin terughoudend wordt omgegaan met dakkapellen en wordt voorzien van een zadelpak of afgeleide hiervan.
- 4 Aan te houden afstanden tot villa en perceelsgrenzen:
 - Twee meter tot de villa.
 - Vijf meter tot de perceelsgrenzen.
 - Hoekpunt gevel Spoorstraat gemeten vanuit het verlengde van het pand van schoonmaakorganisatie Visscher, tenzij hierdoor onvoldoende afstand tot de beeldbepalende bomen in de zuid-westhoek van het perceel ontstaat (zie punt 5).
- 5 De in de zuid-westhoek van het perceel aanwezige beeldbepalende boom wordt gehandhaafd; de afstand van het gebouw tot de boom dient minimaal 10 meter te zijn.

Toelichting:

Volgens het Handboek Bomen 2014 van het Norminstituut Bomen moet de afstand van 'n boom tot bebouwing worden bepaald op basis van de kroondiameter x 0,6. De genoemde afstand van 10 meter is gebaseerd op luchtfoto's.

¹ Met dien verstande dat:

- punt 13 is gewijzigd in: met initiatiefneemster is afgesproken dat het peil van de bestaande villa als *maximale* peil voor het nieuwe gebouw zal worden gehanteerd. Dit peil wordt in het toekomstige bestemmingsplan (juridisch) vastgelegd.

- 6 De geplande bebouwing zal het zicht op de karakteristieke villa niet beperken. De bestaande situatie met omringende haag en aanwezige toegevoegde garage ontleent de villa aan het zicht.
- 7 De later toegevoegde garage wordt verwijderd.
- 8 De omringende beukhaag wordt verwijderd.
- 9 Het overblijvende terrein wordt groen ingericht (maximaal 60% verharding), waarbij het zicht op de villa in stand blijft.
- 10 Parkeren voor bewoners en personeel wordt gerealiseerd onder het gebouw (volledig ondergronds parkeren). Bezoekersparkeren is op maaiveld mogelijk mits zorgvuldig in het groen ingepast (zie punt 9).
- 11 Parkeren op eigen terrein volgens de op het moment van het in procedure brengen van het bestemmingsplan geldende CROW-normen.
- 12 Perceelontsluiting vanaf de huidige ontsluiting of verder richting ziekenhuis.
- 13 De bestaande hoogteverschillen op het perceel worden geaccentueerd. Als peil wordt de hoogte in meters ten opzichte van het N.A.P. gehanteerd; dit peil wordt nader door de gemeente aangegeven.

Toelichting:

Een van de uitgangspunten van Oldenzaal-Centraal is dat de bestaande hoogteverschillen op het perceel worden geaccentueerd. Hierin kan (juridisch) worden voorzien door in het ruimtelijk plan het peil vast te leggen. Hierdoor ontstaan conform Oldenzaal-Centraal hoogtesprongen in het gebouw.

Beeldkwaliteitscriteria nieuwbouw

De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen onder punt 3 van bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten: het nieuwe gebouw is qua vormgeving en materiaalgebruik ondergeschikt aan de villa. Er wordt terughoudend omgegaan met dakkapellen. De gevels zijn gematerialiseerd in een lichte steen. Dit wordt verder verfijnd in de uitwerking van het bouwplan.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen in de Structuurvisie niet voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel. Het plangebied ligt niet in een nationaal landschap en raakt ook geen van de nationale belangen uit het Barro. Om deze reden vormen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied krijgt de bestemming 'Maatschappelijk' en wordt daarom gezien als een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een 'woonzorginstelling'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet met de realisatie van een kleinschalige woonzorginstelling in een behoefte. Het maakt de realisatie van maximaal 47 zorgwoningen mogelijk. In Oldenzaal zijn reeds woonzorgcentra aanwezig. Dit zijn echter grootschaliger, meer reguliere centra. Het voornemen voorziet in een relatief kleinschalige voorziening waar zorg op maat wordt geboden en waarbij de focus ligt op het exclusievere segment. Een vergelijkbare voorziening is in Oldenzaal nog niet aanwezig. Dat terwijl er binnen de regio Twente (zie paragraaf 2.1.1, regionale woonvisie) en in de gemeente (zie paragraaf 5.1, woonvisie Oldenzaal) wel vraag is naar kleinschalige woonzorgvoorzieningen.

De behoefte aan een kleinschalige woonzorginstelling in het exclusievere segment wordt op deze locatie opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De locatie is momenteel al bebouwd en wordt omringd door woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en andere stedelijke functies. Er is sprake van een binnenstedelijke inbreidingslocatie. De voorgenomen locatie is, met name vanwege het feit dat het plangebied deel uitmaakt van een woonservicegebied, uitermate geschikt voor een woonzorgvoorziening. Het feit dat sprake is van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied blijkt voorts uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein', waarbij het stationsgebied en omgeving zijn opgenomen;
- op basis van het gemeentelijk - en provinciaal beleid is aangewezen als 'woonwijk';
- op basis van de Wegenverkeerswet is aangewezen als 'bebouwde kom'.

Bovendien is er gedeeltelijk sprake van transformatie, waarbij de voormalige woning (Villa De Rozenhof) een nieuwe invulling krijgt waarmee verval wordt voorkomen en het voortbestaan van een karakteristiek gebouw gewaarborgd is. Al met al is er sprake van een uitgesproken voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdamijsie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken. Binnen de stedelijke netwerken zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.



Gebiedstypen stedelijke omgeving met aanduiding plangebied (globaal geel omlijnd) (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie kenmerken, ontwikkelingen en ambities voor de gebiedstypen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Het plangebied maakt onderdeel uit van de gebiedstypen 'historische centra, binnensteden' en 'bebouwingsschil 1900-1955' (zie hiervoor gepresenteerde afbeelding).

Binnen de historische centra, binnensteden geldt dat het beleid gericht is op de instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen, bebouwing, vestigingswerken en walburgen. Deze bescherming dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Ontwikkelingen binnen dit gebiedstype dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren. Ten aanzien van nieuwe bebouwing streeft de provincie naar een individueel en afwisselend beeld wat past in de structuur van de omgeving.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaatsvinden 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. Er is ruimte voor vrijheid voor individueel opdrachtgeverschap, mits er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet deels in de transformatie en herbestemming van de bestaande Villa De Rozenhof, waarbij de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft en in de regels van dit bestemmingsplan worden vastgelegd. Naast deze transformatie zal ook nieuwbouw worden gerealiseerd. Deze nieuwbouw wordt qua schaal, korrelgrootte, maatvoering en positie ingepast in de omgeving.

Daarmee past de ontwikkeling zowel functioneel als stedenbouwkundig gezien op deze locatie en staat de ontwikkeling de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie niet in de weg.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling wordt aan de Prins Bernhardstraat 2 in Oldenzaal een voormalige woning getransformeerd ten behoeve van onzelfstandige woonzorgeenheden en wordt een nieuw gebouw ontwikkeld, ook met onzelfstandige woonzorgeenheden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in de behoefte van zorgbehoevenden die op zoek zijn naar zorgeenheden in het exclusievere segment waarbij zorg op maat wordt aangeboden. De ontwikkeling van dergelijke kleinschalige woon-zorginstellingen is ook in regionaal verband aangestipt in de woonvisie van de regio Twente (zie paragraaf 2.1.1, regionale woonvisie). Naast het feit dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en het voorziet in een behoefte, past de ontwikkeling ook functioneel en stedenbouwkundig gezien in de omgeving van het plangebied. Dit tezamen maakt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Twente

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld, met als titel 'Natuurlijk wonen in Twente'. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. Recent zijn op basis van de regionale woonvisie concrete woonafspraken tussen de provincie en gemeenten gemaakt. De gemeenten en corporaties vertalen de regionale woonvisie verder naar lokale woonafspraken, programma's en concrete plannen.

Toetsing

Binnen de regionale woonvisie zijn een aantal vraagstukken opgenomen die in vrijwel alle gemeenten binnen de regio gelden. Het adequaat huisvesten van ouderen, zorgvragers en andere kwetsbare groepen is daarbij een aandachtspunt, evenals behoud en versterking van leefbaarheid. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan zorg- en dienstverlening toe. Daarbij komt dat met de scheiding tussen wonen en zorg veel zorgvastgoed leeg komt te staan, terwijl de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen wel groot is in de regio en in absolute zin door de vergrijzing zal toenemen. De regionale woonvisie constateert dat ook onder ouderen die technisch gezien nog in staat zijn zelfstandig te wonen (en dus geen 'tehuisindicatie' krijgen), veel behoefte bestaat aan een woonvorm waarbij onderlinge ontmoeting, activiteiten en zorg in een beschutte omgeving voor handen zijn. Zij voelen zij zich in hun eigen woonomgeving kwetsbaar, eenzaam en/of onveilig. In toenemende mate zijn er ontwikkelaars en andere partijen die hierop inspelen. Ook zijn er steeds vaker groepen mensen die zelf een gezamenlijke passende woonvorm vinden dan wel (laten) ontwikkelen. Naast deze opgave die de regionale woonvisie typeert, streven zij ook naar ontwikkelingen op inbreidingslocaties en de herbestemming en herontwikkeling van leegstaand vastgoed. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van een kleinschalige woonzorginstelling met mogelijkheden tot ontmoeting in bestaand stedelijk gebied door middel van transformatie en inbreiding past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van de regionale woonvisie Twente.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

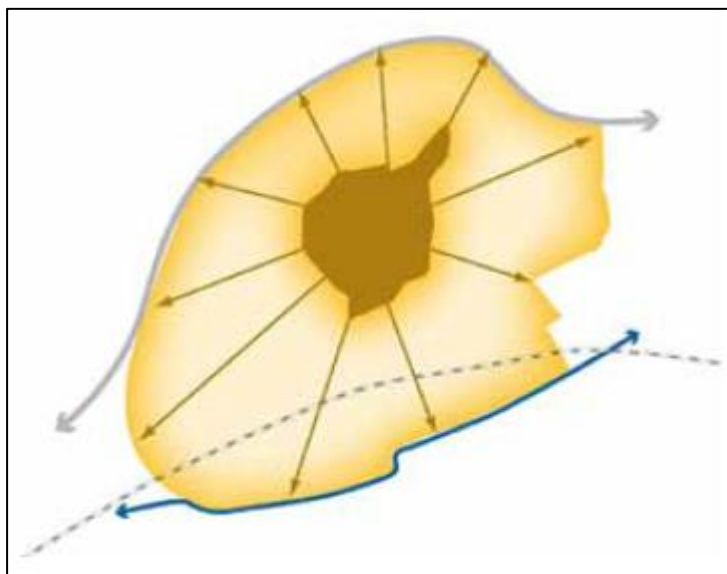
Structuurvisie Oldenzaal

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. De Structuurvisie is een document waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. Met deze structuurvisie slaat de gemeente Oldenzaal een nieuwe weg in. Zij wil initiatiefnemers en ondernemers meer ruimte geven hun plannen en dromen te verwezenlijken. Uiteraard wel in onderling overleg en op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal ten goede komt. In een interactief proces met mensen van binnen en buiten Oldenzaal zijn vier strategische ingrepen in de stad bepaald:

- 1 Vergroten van het stedelijk kerngebied.
- 2 Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal.
- 3 Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers.
- 4 Vitale, onderscheidende en intieme wijken.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk kerngebied (zie navolgende afbeelding). In de structuurvisie wil men dit stedelijk kerngebied verder vergroten en de stedelijke kwaliteiten in dit gebied concentreren waarbij de verbinding wordt gelegd met het landschap. De vergroting van het stedelijk kerngebied maakt dat je nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum betreft. De verwachting is dat onder andere de spoorzone een gebied is waar de komende jaren nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.



De vergroting van het stedelijk kerngebied (Bron: Provincie Overijssel).

Concreet betekent het vergroten van het stedelijk kerngebied dat de historische binnenstad geen plaats is waar de detailhandelsfuncties worden geclusterd. De gebieden hieromheen zullen het de stadsentrees vormen die de bezoekers van Oldenzaal welkom heten. Het zuidelijk deel van het stedelijk kerngebied, waartoe het plangebied behoort, krijgt een divers karakter waarbij wonen en werken worden gecombineerd. De kwaliteit van het gebied kenmerkt zich door de combinatie van hergebruik van cul-

tuurhistorische panden, aantrekkelijke straatjes en hoogwaardige nieuwe architectuur. Het stationsgebied wordt integraal onderdeel van het stedelijk kerngebied. Met de realisatie van dit plan wordt het zorgcluster in het stationsgebied verder uitgebreid en de combinatie van wonen en werken gelegd. Daarmee kan gesteld worden dat voorliggende ontwikkeling de doelstellingen van de structuurvisie niet in de weg staan.

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

De Woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Oldenzaal zet in de woonvisie in op de volgende speerpunten:

- Doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens).
- Wonen en zorg.
- Stedelijke vernieuwing.
- Verduurzaming bestaande voorraad.
- Programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Toetsing

Ten aanzien van het thema wonen en zorg wil de gemeente inspelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1.000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonconcepten is beperkt (vanwege extra-muralisering). 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 via planologische medewerking.

Met de ontwikkeling het plangebied met een kleinschalig woonzorgconcept wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar (kleine) woon-zorginstellingen, mede ingegeven door demografische ontwikkelingen. Deze ontwikkeling past daarmee binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. een verkennend bodemonderzoek² in het plangebied uitgevoerd.

² Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. (2017). Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardstraat 2 te Oldenzaal. Projectnummer: MT-17378. 30 november 2017.

Uit dit onderzoek volgt dat in geen van de geanalyseerde parameters, zowel in de grond als in het grondwater, is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Overigens is de omvang van het onderzoeksgebied beperkt tot het toekomstige bouwvlak voor de nieuwbouw omdat de nieuwe bestemming in dit opzicht niet gevoeliger is dan de huidige.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Spoorstraat, Prins Bernhardstraat en de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgen de volgende conclusies:

- De geluidbelasting vanwege de Spoorstraat bedraagt maximaal 59 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde, Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Prins Bernhardstraat bedraagt maximaal 63 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Spoorlijn Oldenzaal-Hengelo bedraagt maximaal 62 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd:

	Hoogste geluidbelastingen (L _{den}) in dB		
	Spoorstraat	Prins Bernhardstraat	Spoorlijn Hengelo-Oldenzaal
Hoogst aan te vragen hogere waarde	59	63	62

³ SAB (2018). Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï. Prins Bernhardstraat 2, Oldenzaal. Projectnummer 170285. 16 april 2018.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure zal een procedure voor hogere grenswaarden worden doorlopen. In de vergunningenfase zal aanvullend onderzoek gedaan worden naar de benodigde gevelmaatregelen om aan de normen uit het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

3.4 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woonzorginstelling bestaande uit 47 onzelfstandige wooneenheden. Deze ontwikkeling leidt tot een toename van circa 111 verkeersbewegingen per weekdagemaal (zie daarvoor paragraaf 3.11). Hierbij gaat het nagenoeg uitsluitend om personenauto's. Raadpleging van de NIBM-tool (versie 2017) heeft uitgewezen dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. In het onderstaande zijn de resultaten van de NIBM-tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		111
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Volgens het Besluit gevoelige bestemmingen betreft het een gevoelige functie in de zin van het aspect luchtkwaliteit. Het plangebied ligt niet binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de NSL-monitoringstool geraadpleegd om te kunnen constateren of er sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Na raadpleging blijkt dit niet het geval te zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone.

Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In de directe omgeving is een mix aan functies terug te vinden (wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen). Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woon-zorginstelling wordt op basis van de VNG-brochure geconstateerd dat sprake is van zowel een milieuhinderveroorzakende als een nieuwe milieugevoelige functie.

Externe werking (milieuhinderveroorzakend)

Een woon-zorginstelling past het beste bij 'verpleeghuizen' uit de VNG-brochure. Binnen gemengde gebieden geldt voor verpleeghuizen (milieucategorie 2) enkel een richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie bevindt zich op het adres Haerstraat 15 op minimaal 20 meter afstand (gemeten vanaf het bestemmingsvlak tot aan de dichtstbijzijnde gevel). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en kan worden gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking (milieugevoelig)

De nabije functies waarvan het plangebied hinder kan ondervinden zijn in onderstaande tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende milieucategorie, de daaruit volgende grootste richtafstanden voor een gemengd gebied en afstand tot het plangebied.

Bestemming	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot plangebied
Gemengd (bedrijven, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening)	Max. 2	10 meter	> 10 meter
Maatschappelijk	Max. 2	10 meter	> 20 meter
Winkels	Max. 1	0 meter	> 80 meter
Kantoor	Max. 1	0 meter	> 35 meter
Bedrijf: - Kunststofverwerkingsbedrijf - Overige bedrijven	Max. 3.2 Max. 2	50 meter 10 meter	> 100 meter > 100 meter

Uit de tabel volgt dat in alle gevallen voldaan kan worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Daarom is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woonzorgvoorziening te verwachten. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Gemeentelijk beleid

Het groepsrisico vraagt om een bestuurlijke afweging. De gemeente Oldenzaal beschikt over door het college van B&W en de gemeenteraad vastgesteld externe veiligheidsbeleid.

Voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Oldenzaal is een inventarisatie uitgevoerd van de risicobronnen binnen de gemeente. De risicobronnen zijn weergegeven op een signaleringskaart behorende bij het externe veiligheidsbeleid.

In haar externe veiligheidsbeleid heeft de gemeente Oldenzaal bepaald dat voor woongebieden geldt dat beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties niet binnen de PR 10^{-6} contour van een risicobron mogen liggen.

Ten aanzien van de oriënterende waarde voor het groepsrisico voor wonen heeft de gemeente in haar externe veiligheidsbeleid aangegeven dat:

- Een toename van het groepsrisico door risicobronnen niet is toegestaan;
- Een toename van het groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied onder voorwaarden wel is toegestaan, mits:
 - Invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi;
 - De oriënterende waarde voor het groepsrisico in nieuwe situaties als grenswaarde wordt beschouwd.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Hengelo – Bad Bentheim (D) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Om die reden is door AVIV een onderzoek externe veiligheid⁴ uitgevoerd en zijn risicoberekeningen gedaan. De conclusies voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn als volgt.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone voor het spoortraject Hengelo – Bad Bentheim (D) gemeten vanaf het midden van het spoor is gelijk aan 0 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel in de huidige als de toekomstige situatie ruim kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim (D) is het groepsrisico voor de huidige situatie circa 19 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen plannen neemt het groepsrisico marginaal toe, het groepsrisico is dan circa 18 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Voor het groepsrisico is in de regelgeving een verantwoordingsplicht voorgeschreven.

⁴ AVIV (2014), Externe veiligheid spoor Oldenzaal bestemmingsplan Rozenhof. Project: 142708. 8 juli 2014.

In het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) is aangegeven dat deze verantwoording niet hoeft te worden gedaan als het groepsrisico kleiner blijft dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Het eerste is hier het geval.

Conform de geldende regelgeving dient de commandant van de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen in het kader van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Advies Brandweer Twente

Bij brief van 10 september 2014 heeft de Brandweer Twente advies⁵ uitgebracht over het plan. De Brandweer sluit zich aan bij de conclusie dat een verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wettelijk gezien niet vereist is. Deze situatie vereist echter wel een beschouwing van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Vanwege de veronderstelde aanwezigheid van niet-zelfredzame personen acht de brandweer het aanbevelenswaardig om alsnog een verantwoording op te stellen om een goede ruimtelijke afweging te maken.

De Veiligheidsregio hanteert – op basis van de vervoerde stoffen – de volgende scenario's ten aanzien van calamiteiten:

- plasbrand als gevolg van transport van brandbare vloeistoffen (bv. benzine);
- koude/warme BLEVE als gevolg van transport van brandbare gassen (bv. lpg);
- emissie van een toxische stof als gevolg van transport van brandbare vloeistoffen en gassen (bv. ammoniak).

Gelet op de frequentie van vervoer wordt voornamelijk rekening gehouden met een plasbrand en een BLEVE. Een toxisch incident kan zich ondanks de lagere frequenties van vervoer desondanks voordoen, waarbij de effecten (afhankelijk van onder andere de weersomstandigheden en windrichting) zich over het hele plangebied kunnen uitstrekken. De effecten van een plasbrand reiken deels over de planlocatie. Gelet op de mogelijke effecten en de hoeveelheid transport is een BLEVE scenario leidend bij de beoordeling.

Verantwoording groepsrisico

Bij de verantwoording van het groepsrisico moet aandacht worden besteed aan de volgende elementen:

- een indicatie van de economische nut- en noodzaak van het plangebied op deze locatie;
- mogelijke bronmaatregelen;
- mogelijke maatregelen ten aanzien van ruimtelijke ordening (zonering);
- mogelijke maatregelen ten aanzien van beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

⁵ Brandweer Twente (2014), Advies externe veiligheid - Villa de Rozenhof. Kenmerk: 14007148. 10 september 2014.

Economische nut- en noodzaak

De voorgenomen locatie is, vooral vanwege het feit dat het deel uitmaakt van een woonservicegebied, functioneel gezien uitermate geschikt en gewenst als woonzorgvoorziening. Met het realiseren van het woonzorgconcept op deze plek is sprake van een verdere clustering van zorgorganisaties. Immers in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het voormalige ziekenhuis MST (locatie Oldenzaal), gezondheidscentrum Oldenzaal en verpleeg- en verzorgingstehuis Gereia. Het voormalige ziekenhuis wordt tegenwoordig gebruikt als polikliniek en in het gezondheidscentrum zijn onder meer een apotheek, huisartsen-, tandartsen en fysiotherapiepraktijken ondergebracht.

Mogelijke bronmaatregelen⁶

De mogelijkheden van het gemeentebestuur om bronmaatregelen te treffen bij het spoorvervoer zijn zeer beperkt. De kaders daarvoor worden op landelijk niveau door ministeries bepaald. In dat kader heeft de minister van Verkeer en Waterstaat opdracht gegeven tot de ontwikkeling van een zogenaamd Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen, onder andere voor het spoorvervoer. Binnen dit basisnet spoor wordt gekeken naar bronmaatregelen. Door deze maatregelen zal het groepsrisico dalen.

Eén van de voorgenomen maatregelen is het warme-BLEVE-vrij samenstellen van de treinen, waarbij tussen wagons met brandbare vloeistoffen en wagons met brandbare gassen een afstand van 18 meter wordt aangehouden. De kans op het worst-case BLEVE-scenario neemt daardoor af. De hoogte van het groepsrisico zal hierdoor aanzienlijk dalen.

Ook toepassing van de maatregel ATBvv6 heeft een gunstige invloed op de hoogte van het groepsrisico. ATBvv zal worden toegepast bij complexe situaties, waar sprake is van wissels waar verkeersstromen elkaar kunnen kruisen. Het is vooralsnog de vraag of gemeenten met een dergelijke complexe situatie, die zonder maatregelen een knel- of aandachtspunt kenden, nu ook nog van ATBvv worden voorzien. Voor Oost-Nederland is deze vraag nog actueel in Deventer, Zwolle, Rijssen, Wierden en Oldenzaal. Het is vooralsnog onbekend of Prorail gekeken heeft welke seinen in deze stationsgebieden van ATBvv moeten worden voorzien.

Mogelijke maatregelen ten aanzien van ruimtelijke ordening (zonering)

Het plangebied bestaat uit één perceel en is daarmee te klein om een zonering in aan te brengen. Wel is het zo dat de ingang/uitgang van de gebouwen en de entree van het perceel van het spoor af gericht zijn.

Mogelijke maatregelen ten aanzien van beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Ter hoogte van het plangebied wordt – aan de overzijde van het spoor – in het kader van de realisatie van de ontwikkelingslocatie Oldenzaal Centraal, deelgebied Bisschop Balderikstraat, voorzien in open water dat bij incidenten beschikbaar is als bluswater voor de brandweer.

⁶ Bron: Royal Haskoning (2011), Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bisschop Balderikstraat e.o. 9W1531.01, 10 februari 2011.

Daarbij komt dat de brandweerkazerne van Oldenzaal (Ossenmaatstraat 1 te Oldenzaal) op minder dan 5 minuten rijden van het plangebied ligt en het plangebied via meerdere routes te bereiken is. Daarbij hoeven zij het spoor van Oldenzaal niet te doorkruisen en is een eventueel risico van wachten bij spoorwegovergangen in geval van een ramp niet van toepassing. Ook zijn er voldoende opstelplaatsen voor de brandweer op de planlocatie.

De Rozenhof zal zich houden aan de geldende bedrijfshulpverleningsregels (BHV) en zullen dus ook zorgen voor een BHV-team en oefeningen/instructies naar bewoners zoals dat gebruikelijk is in de sector. In verband met de aanwezigheid van niet zelfredzame bewoners zal daarop specifiek worden getraind. Tevens zal er een calamiteitenplan worden opgesteld met een lokale aanvulling. Dit zal in lijn zijn met het geldende calamiteitenplan van de gemeente Oldenzaal. Tenslotte komt er een ontruimingsplan.

Conclusie

Op basis van de afwegingen en de gekozen maatregelen kan worden gesteld dat er sprake is van een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de externe veiligheidsrisico's van de spoorlijn. Het aspect 'externe veiligheid' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten.

Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

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 kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid: de waterkeringen worden op orde gebracht, proberen te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap er voor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaan het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

- 1 In normale omstandigheden werken we aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden willen we droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden willen we wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen willen we in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doen ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaan ze nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Gemeentelijk beleid

Wat betreft gemeentelijk beleid ten aanzien van de wateropgave is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 leidend. In dit plan, op 29 maart 2016 door de gemeenteraad van Oldenzaal is vastgesteld, staan de voorschriften beschreven op het gebied van waterberging en riolering in Oldenzaal.

Toetsing

De bestaande villa is reeds aangesloten op de riolering van de Prins Bernhardstraat. Dit zal ongewijzigd blijven met de ontwikkeling van het plan. Voor de nieuwbouw zal worden aangesloten op de riolering aan de Spoorstraat. De toename aan afvalwater als gevolg van deze ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot een capaciteitsprobleem van de riolering om deze toename te kunnen verwerken.

Ten aanzien van hemelwater geldt dat de ontwikkeling zorgt voor een toename van circa 450-500 m² aan verhard oppervlak. De oppervlakte aan verharding voor de ontsluiting en het parkeren op maaiveld wijzigt nagenoeg niet ten opzichte van de huidige situatie. De toename betreft het zuidwestelijke deel van de nieuwbouw (het deel van de nieuwbouw dichtbij de villa is momenteel al verhard oppervlak in verband met het zwembad met omliggende bestrating).

Ter voorkoming van overbelasting van het gemeentelijk riool wordt het hemelwater niet afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater moet worden afgekoppeld van het rioolstelsel en op eigen terrein worden geborgen. Als gevolg van de te verhard oppervlakken geldt een bergingsopgave van 40 mm. In het plangebied is voldoende onverhard terrein aanwezig. Uitgangspunt is dan ook dat hemelwater via de natuurlijke weg in de bodem kan infiltreren. Hiertoe zijn meerdere infiltratiemethoden denkbaar. Mocht infiltratie niet mogelijk zijn, dan wordt het hemelwater afgevoerd via het vernieuwde (gemengde) rioleringsstelsel.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

3.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Door Eelerwoude is in september 2017 een quick scan Flora en fauna⁷ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling tot een beperkt verlies leidt van leefgebied van enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is sprake van de algemeen geldende zorgplicht. Negatieve effecten op soorten waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling zijn uit te sluiten. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Om inzichtelijk te maken of de stikstofemissie als gevolg van de planvorming ook leidt tot negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn als gevolg van stikstofemissie. De AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage 6.

⁷ Eelerwoude (2017), Notitie quickscan Flora en fauna. Projectnummer: 8399. 5 september 2017.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

3.9 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is aangewezen als 'bebouwde kom'. Dit gebied is in principe nog niet nader onderzocht. Voor een naastgelegen locatie heeft reeds archeologisch onderzoek (kenmerk V.ODZ.58) plaatsgevonden. Uit dit onderzoek bleek dat deze locatie dat het gebied een lage archeologische verwachting heeft vanwege het ontbreken van archeologische vondsten en een sterk verstoorde bodemopbouw. Destijds is dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen. Gelet op deze conclusies en het feit dat de bodemingrepen slechts een kleine oppervlakte betreft, wordt in beginsel verwacht dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Oldenzaal.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De bestaande villa heeft geen monumentale status, maar is vanuit cultuurhistorisch oogpunt wel behoudenswaardig. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde is in de regels de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt de villa een nieuwe functie en wordt het toekomstperspectief verbeterd.

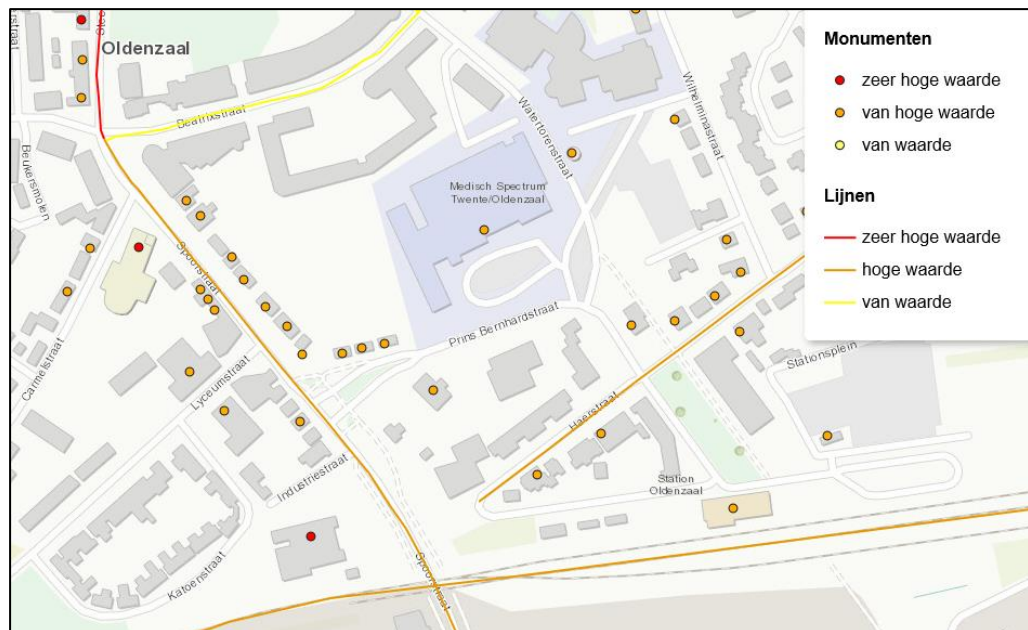
Uit het rapport 'De Geldermanvilla Rozenhof herbekeken' van Het Oversticht d.d. maart 2014 volgt dat de cultuurhistorische waarde van de villa op deze plek (tegenover het kantoor en de fabriek van Gelderman) voor de geschiedenis van Oldenzaal en voor die van de textielindustrie in Twente het belangrijkste argument vormt voor het behoud van de villa. Voor die waarde is het volgens dit rapport van belang dat een zichtrelatie met op zijn minst het tegenover gelegen kantoor in stand blijft (het aspect van de 'ensemblewaarde'), want 'daarzonder gaat het om een gewone, sterk verbouwde villa met kantoorfunctie'.

Overigens heeft Het Oversticht in april 2006 een aantal panden in het Stationsgebied onderzocht om vast te stellen welke monumentale waarden zij vertegenwoordigden. Villa Rozenhof was hier eveneens onderdeel van. Daarbij is aangegeven dat niet de architectuurhistorische waarde, de ensemblewaarde, de gaafheid en/of de zeldzaamheid, maar de cultuurhistorische waarde het belangrijkste argument is voor behoud van het huis. Voor die waarde is het van belang dat een zichtrelatie met op zijn minst het kantoor in stand blijft ('ensemblewaarde').

De ensemblewaarde en de te behouden/herstellen zichtrelatie heeft dan ook aan de basis gestaan van de situering van de nieuwbouw.



Door de situering van de bouwvlakken en de in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting is de genoemde zichtrelatie geborgd.



Cultuurhistorische waardenkaart Oldenzaal

bron: www.oldenzaal.nl

Het bovenstaande is in overeenstemming met hetgeen is vermeld op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Oldenzaal. Hierop is de huidige villa aangegeven als 'monument (MIP-project, geen status als gemeentelijk monument) van hoge waarde' en het voormalige kantoor van Gelderman als monument (gemeentelijke monumentenlijst) als gemeentelijk monument van zeer hoge waarde'.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad wordt voor Oldenzaal uitgegaan van 'matig stedelijk' en qua stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

In de toekomstige situatie worden de gebouwen feitelijk ingericht met onzelfstandige wooneenheden die worden verhuurd en waarbij de mogelijkheid bestaat om een bepaalde vorm van zorg af te nemen. Op grond van het CROW, waarin kengetallen/criteria voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een functie zijn opgenomen, behoort de nieuwe functie tot de categorie 'Verpleeg- en verzorgingshuis'. Voor deze categorie zijn echter geen getallen m.b.t. de verkeersgeneratie opgenomen.

⁸ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Daarom is (worst-case) uitgegaan van de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'. Immers wanneer geconstateerd wordt dat de verkeersgeneratie, afkomstig van deze functie, die in de praktijk méér verkeer zal genereren dan de functie 'Verpleeg- en verzorgingshuis' (waar alleen het verkeer van bezoekers en personeel van belang is), reeds voldoet, dan is de verkeersgeneratie van de functie 'Verpleeg- en verzorgingshuis' evenzo acceptabel. Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie levert dat 110,45 (2,35 x 47 wooneenheden) mvt/etmaal op.

Uit de gemeentelijke verkeersgegevens blijkt dat over de Prins Bernhardstraat circa 6.200 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Voor de Spoorstraat gelden circa 13.500 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien deze verkeersintensiteiten en het huidige verkeersbeeld op de Prins Bernhardstraat en de Spoorstraat is de verwachting dat het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld en er zich geen belemmeringen voordoen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ook met het parkeren en laden en lossen van vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading is rekening gehouden bij de inrichting van het plangebied. Overigens zal dit zelden plaatsvinden aangezien de meeste leveranciers gebruikmaken van bestelbusjes in plaats van vrachtverkeer.

Parkeren

De gemeente Oldenzaal kent geen gemeentelijke parkeernormen⁹. Daarom zijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte van voorliggende ontwikkeling ook de kencijfers van het CROW gehanteerd. Hierbij is, vanwege de realisatie van onzelfstandige woonzorgeenheden binnen de hoofdfunctie Maatschappelijk, uitgegaan van de parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingshuis. Dit is passend aangezien de bewoners niet de beschikking zullen hebben over een auto. Voor deze functie geldt een norm van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief bezoekersparkeren). Met de initiatiefnemers is overeengekomen om uit te gaan van de maximale kencijfers. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte van voorliggend plan dan 33 parkeerplaatsen (0,7 x 47).

Een groot aantal van deze parkeerplaatsen (26 stuks) zal worden voorzien in de ondergrondse parkeergarage die zal worden gerealiseerd onder de nieuwbouw. Deze parkeerplaatsen zullen worden gebruikt voor de bewoners en het personeel. Bezoekers kunnen parkeren op de (7) bovengrondse parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd zullen worden. Na het realiseren van de nieuwbouw is er voldoende ruimte om de overige benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Hiermee wordt voorzien in het benodigde aantal van 33 parkeerplaatsen.

De parkeernorm is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

⁹ Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 28 november 2018 een Parapluplan Parkeernormen, alsmede een parkeernota vastgesteld. Overigens maakt voorliggend bestemmingsplan geen deel uit van dit Parapluplan Parkeernormen. In de parkeernota wordt voor de niet genoemde functies, waaronder 'verpleeg- en verzorgingshuis' verwezen naar de CROW-publicatie 2017, waarbij het gemiddelde van het genoemde aantal minimale en maximale kencijfers dient te worden gehanteerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.12 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Oldenzaal en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Voor de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet gemaakt waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

4.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregel en algemene gebruiksregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komt één hoofdbestemming voor, namelijk 'Maatschappelijk'. Deze bestemming zal nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan.

Maatschappelijk

Aan de gronden van het plangebied is de bestemming Maatschappelijk toegekend, omdat de gronden bedoeld zijn voor een woonzorginstelling: 'een instelling ten behoeve van een zorgfunctie, waar 24-uurs nabije zorg met toezicht wordt geleverd en waar zorg en wonen niet van elkaar zijn gescheiden, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen'. Hierbij geldt dat maximaal 47 onzelfstandige wooneenheden zijn toegestaan.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en dienen te voldoen aan de maximale bouw- en goothoogten die op de verbeelding van dit plan staan vermeld middels de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Villa De Rozenhof is tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', zodat de cultuurhistorische waarde van dit gebouw beschermd is. Bedrijfswoningen zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouwregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Vermeldenswaardig is wel dat in de algemene gebruiksregels (artikel 6) een parkeerregeling is opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de parkeernorm uit het CROW.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met dit plan worden geen rijksbelangen geschaad. De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 2 (bijzondere doeleinden), waardoor vooroverleg niet nodig is. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Voor het plan is geen gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. De initiatiefnemer van het plan heeft de zorgplicht om zelf actief met direct omwonenden te communiceren. De uitkomst hiervan zal voorafgaand aan de vaststelling in het plan worden verwerkt.

5.2 Vaststellingsprocedure

Het plan zal gedurende zes weken voor eenieder als ontwerp ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie en indien van toepassing wordt het plan naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd. Het (eventueel gewijzigde) bestemmingsplan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad, waarna belanghebbenden beroep in kunnen stellen tegen het vaststellingsbesluit.

5.3 Tussenuitspraak Raad van State

Op 8 april 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan ten aanzien van dit bestemmingsplan (201809237/1/R3). deze uitspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

De Afdeling heeft de raad opgedragen:

- voor zover mogelijk alsnog te onderbouwen waarom voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van de woon- en zorgvoorziening is uitgegaan van de hoofdcategorie 'gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen' en de functie 'verpleeg- en verzorgingshuis' uit de CROW-publicatie;
- Draagkrachtig te motiveren dat het plan, wat betreft het aspect parkeren, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In paragraaf 3.11 is hiertoe een nadere motivering opgenomen. Daarnaast is in de regels de definitie van het begrip woonzorginstelling als volgt aangepast: 'een instelling ten behoeve van een zorgfunctie, waar 24-uurs nabije zorg met toezicht wordt gele-

verd en waar zorg en wonen niet van elkaar zijn gescheiden, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen’.

Hiermee sluit dit begrip beter aan bij de hoofdbestemming Maatschappelijk en bij de beoogde functie: een zorginstelling met onzelfstandige wooneenheden. Met deze aanpassing is ook het begrip ‘zorgwoning’ uit de regels geschrapt en is een definitie van het begrip ‘onzelfstandige wooneenheid’ toegevoegd. Ten slotte is artikel 3.1.1 onder a aangepast naar aanleiding van deze wijzigingen. Met inachtneming van deze aanpassing wordt het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld.