

Ruimtelijke onderbouwing **Nutsschool, Oldenzaal**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing Nutsschool, Oldenzaal

Gemeente: Oldenzaal
Plannaam: Nutsschool, Oldenzaal
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Status: Definitief
Datum: Februari 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	39
8.1	VOOROVERLEG	39
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	40	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	41
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	44
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	45
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Hengelosestraat 31 te Oldenzaal. Op dit perceel bevindt zich Nutsschool Oldenzaal, een school voor basisonderwijs met circa 230 leerlingen met een buitenschoolse opvang verzorgd door Kinderdagverblijf Kiekeboe. Het oorspronkelijke schoolgebouw dateert uit 1960, welke nadien tweemaal is uitgebreid in 1982 en rond de eeuwwisseling. Bij het schoolgebouw bevindt zich een gymzaal uit 1920. De huidige bebouwing is functioneel en technisch sterk verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen die gesteld worden aan onderwijsgebouwen.

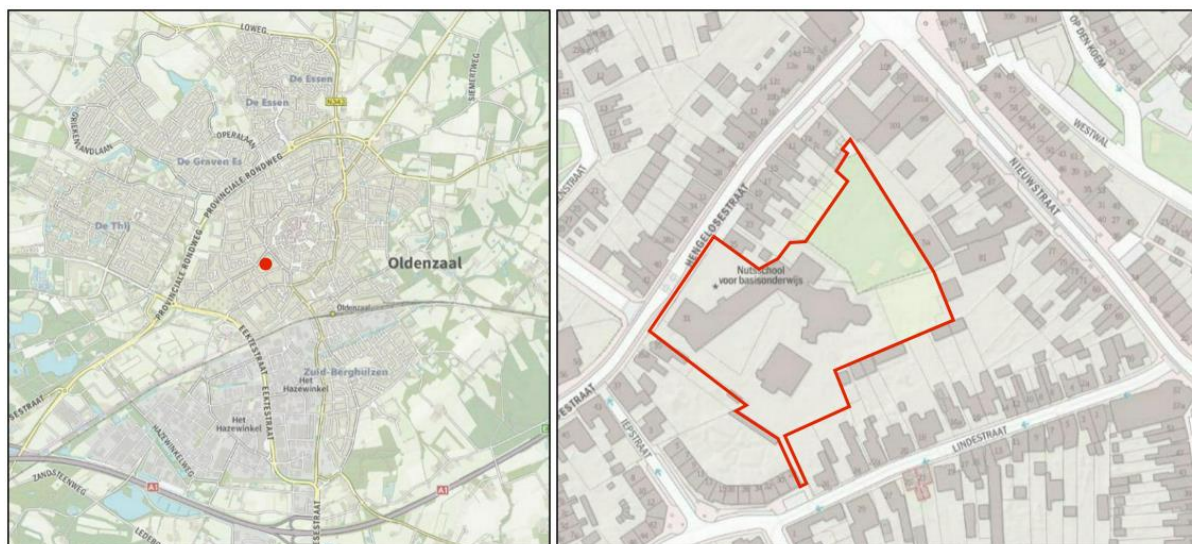
Het concrete voornemen is om de huidige bebouwing te slopen en op ongeveer dezelfde locatie vervangende nieuwbouw te realiseren. Het nieuwe schoolgebouw bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen en krijgt een maximale bouwhoogte van circa 8,2 meter. In het nieuwe schoolgebouw zullen de huidige functies (basisonderwijs, BSO en speelzaal) opnieuw worden ondergebracht.

Vorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Carmel - Inslag”, aangezien de vervangende nieuwbouw grotendeels buiten het aangegeven bouwvlak valt. In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Hengelosestraat 31 te Oldenzaal. Het projectgebied heeft een centrale ligging in de schil rondom de binnenstad. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en in Oldenzaal weergegeven.

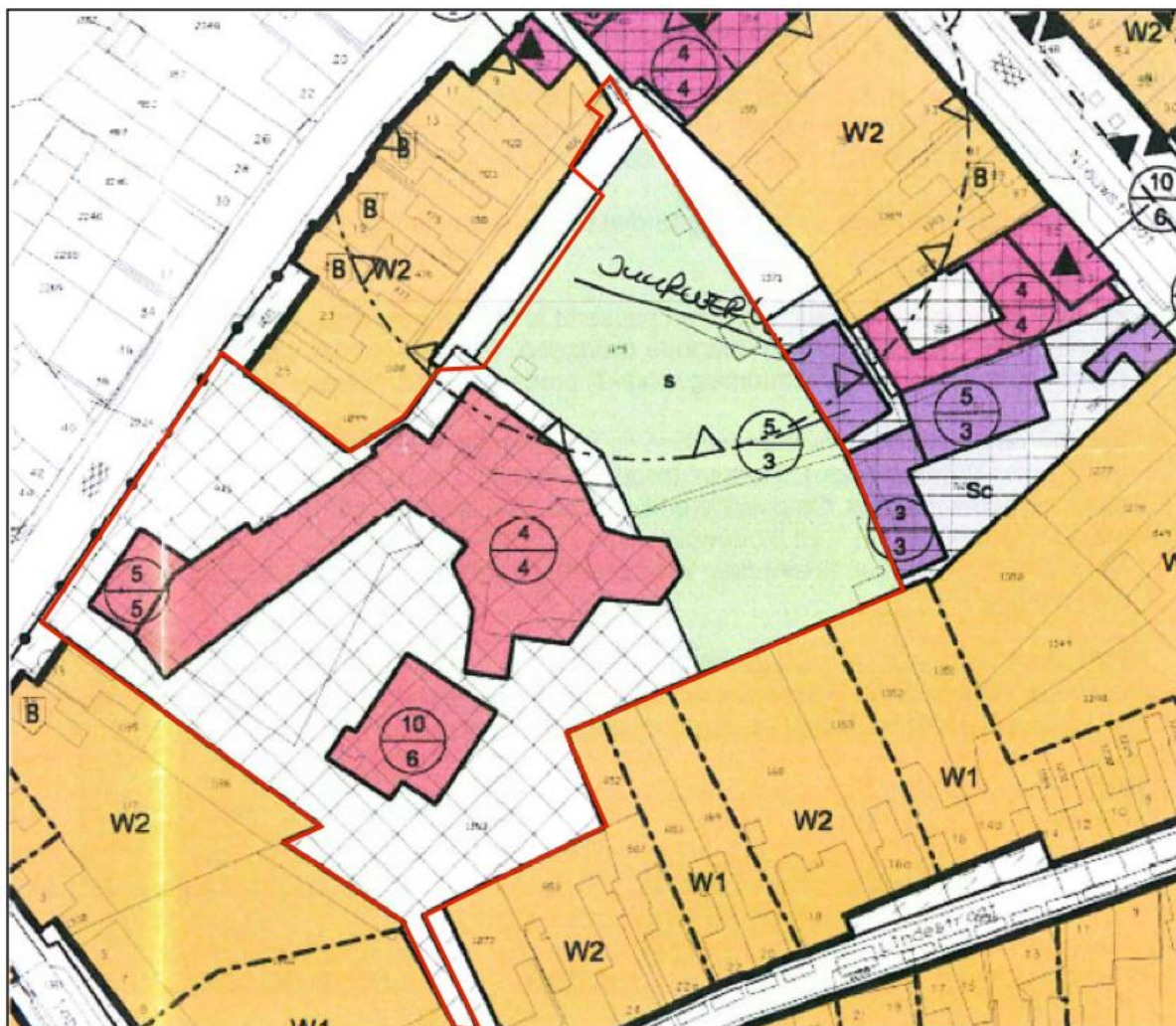


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte de directe omgeving en in Oldenzaal (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Carmel - Inslag”, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als ‘Maatschappelijke Dienstverlening’ en ‘Sport’. De beoogde nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de maatschappelijke bestemming, welke voorzien is van meerdere bouwvlakken met enkele maatvoeringsaanduidingen.

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijke Dienstverlening’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke dienstverlening met bijbehorende bebouwing, waaronder voorzieningen ten behoeve van waterbergend vermogen en (on)bebouwde terreinen. Op basis van de bouwregels moeten gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de hoogte en de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de op de verbeelding (plankaart) aangeduide hoogte en goothoogte bedragen.

1.3.3 Strijdigheid

Het realiseren van de vervangende nieuwbouw past qua gebruik binnen de geldende bestemming. De bouwvlakken zijn echter strak om de bestaande bebouwing gelegd, waarbij tevens een lage goot- en bouwhoogte geldt. Op deze onderdelen voldoet het voornemen niet aan het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Oldenzaal is voornemens het gewenste plan mogelijk te maken door met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat het gebruik van het achterterrein voor sport en spel in overeenstemming is met het toegestane gebruik.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie binnen het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Oldenzaal beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt aan de Hengelosestraat 31 te Oldenzaal en heeft een centrale ligging in de schil rondom de binnenstad. Globaal wordt het projectgebied begrensd door achtertuinen van woningen aan de noordwest-, zuid- en zuidwestzijde. Ten noordwesten grenst het projectgebied tevens aan de Hengelosestraat en aan de noordoostzijde bevindt zich een bedrijfsperceel.

Al in 1926 was op deze locatie een openbare lagere school gevestigd. Deze is omstreeks 1960 vervangen door het huidige schoolgebouw. Dit gebouw is in 1982 uitgebreid met de 6-hoekige klaslokalen en rond de millenniumwisseling nogmaals met de noordelijke aanbouw.

Het huidige schoolgebouw bestaat uit 1 bouwlaag (plat) met boeiboord, waarin de afzonderlijke lokalen zeer herkenbaar zijn. Naast het schoolgebouw bevindt zich de sporthal. Ten (noord)oosten van het schoolgebouw ligt het gemeentelijk sport-/ groengebied. De hoofdingang van de school bevindt zich aan de Hengelosestraat en de achteringang aan de zijde van de Lindestraat.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie in het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie in het projectgebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het concrete voornemen betreft het slopen van de huidige gedateerde bebouwing en het realiseren van vervangende nieuwbouw. In de nieuwbouw worden de bestaande functies opnieuw ondergebracht, te weten de Nutsschool (basisonderwijs), een buitenschoolse opvang en een speelzaal (ter vervanging van sporthal). Het aantal leerlingen van de Nutsschool en dat naar de BSO gaat blijft in principe gelijk aan het huidige aantal (circa 230 leerlingen).

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie is zowel gekeken naar wat vanuit stedenbouwkundig als vanuit verkeerskundig/milieukundig oogpunt het meest wenselijk is. Dit heeft geleid tot een situering van de vervangende nieuwbouw op nagenoeg dezelfde locatie als het bestaande schoolgebouw. De vervangende nieuwbouw wordt net als het bestaande schoolgebouw georiënteerd op de Hengelosestraat. Het gebouw zal gedeeltelijk uit twee bouwlagen bestaan en krijgt gebogen daken. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt circa 8,2 meter.

In afbeelding 3.1 en 3.2 is de situatietekening en een gevelimpressie van de beoogde situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde situatie (Bron: Te Kieft Architecten)



Afbeelding 3.2 Gevelimpressie beoogde bebouwing (Bron: Te Kieft Architecten)

Bij het schoolgebouw worden voor de verschillende groepen schoolpleinen gerealiseerd. De bomen op het voorplein, aan de zijde Hengelsestraat, kunnen niet worden gehandhaafd en zullen worden verwijderd. Ter plaatse van de parkeervoorzieningen worden vier nieuwe bomen aangeplant ter compensatie. De eiken en treurwilg aan de achterzijde van het perceel zullen wel worden gehandhaafd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

3.2.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Oldenzaal beschikt over een eigen parkeernota (Nota Parkeernormen). Voor het bepalen van de parkeernormen en de daaraan gekoppelde wenselijke hoeveelheid parkeerplaatsen, wordt als basis de CROW publicatie 317 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” toegepast.

In CROW publicatie wordt een bandbreedte aangehouden voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Bij de berekening van de gewenste aantallen gaat de gemeente bij uitbreidingsplannen uit van het gemiddelde van “minimum” en “maximum”. Bij inbreidingsplannen wordt gezocht naar een goede balans tussen “minimum en maximum”.

In de parkeernota wordt aangegeven dat op de gemeente Oldenzaal een stedelijkheidsgraad van het type ‘matig stedelijk’ van toepassing is.

Per gebied kan de parkeernorm verschillen. Het zal duidelijk zijn dat de parkeerbehoefte in centra anders is dan in woonwijken. Dit heeft onder anderen te maken met de aard van het gebruik en de al dan niet verkeersaantrekkende werking van voorzieningen. Ook is het zo dat iemand die in het centrum woont gemakkelijker kan kiezen voor een andere manier van vervoer, namelijk fietsen of lopen, dan iemand die elders in de gemeente woont. Daarnaast spelen bebouwingsdichtheid, de locatie van de voorzieningen en kennis van de plaatselijke omstandigheden een rol. Om bovengenoemde redenen heeft CROW gekozen voor een parkeerkental gebaseerd op een gebiedsindeling namelijk de indeling naar:

- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

Het projectgebied is gelegen in omgevingstype ‘Schil centrum’.

Qua functie dient in voorliggend geval uit te worden gegaan van 'Basisonderwijs'.

3.2.1.2 Uitgangspunten

Bovenstaand leidt tot het volgende beeld:

- Functies: Basisonderwijs (9 lokalen), BSO (2 lokalen);
- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk;
- Stedelijke zone: Schil centrum.

Het vorenstaande leidt tot onderstaande normen zoals opgenomen in de Nota Parkeren.

Functie	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten-gebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Kinderdagverblijf	1,0	1,2	1,4	1,5	100 m2 BVO	0%
Basisonderwijs	0,8	0,8	0,8	0,8	Per leslokaal	10%
Middelbare school	3,7	4,5	4,9	4,9	Per 100 leerlingen	11%
ROC	4,7	5,4	5,8	5,9	Per 100 leerlingen	7%

3.2.2 Parkeren

Uitgaande van genoemde uitgangspunten geldt voor de voorgenomen ontwikkeling de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Parkeerbehoefte	Totaal
Basisonderwijs	0,8 pp per leslokaal	7,2 parkeerplaatsen (0,8*9)
Buitenschoolse Opvang	0,8 pp per leslokaal	1,6 parkeerplaatsen (0,8*2)
Totaal		8,8 afgerond 9 parkeerplaatsen

Naast het schoolgebouw wordt een parkeervoorziening (zie afbeelding 3.1.) gerealiseerd met 12 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

Bovenstaande parkeerbehoefte betreft de reguliere situatie. Bij een school moet bedacht worden dat het halen en brengen van de basisonderwijsscholieren niet in de parkeernorm is opgenomen maar wel aandacht behoeft. Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen, ten behoeve van kortparkeren, is als vuistregel de volgende rekenmethode te hanteren:

norm Kiss & Ride bij basisscholen

- groepen 1 t/m 3: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,5 (reductiefactor parkeerduur) x 0,75 (reductiefactor aantal kinderen per auto) +
 - groepen 4 t/m 8: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25 (reductiefactor parkeerduur) x 0,85 (reductiefactor aantal kinderen per auto)
- = het totaal aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen.

In groep 1 tot en met 3 zitten maximaal 110 leerlingen en in groep 4 tot en met 8 maximaal 150 leerlingen. Gemiddeld ligt het percentage leerlingen dat wordt gebracht en opgehaald bij groep 1 t/m 3 tussen de 30-60% en bij groep 4 t/m 8 op 5-40%. Gelet op de goede bereikbaarheid en centrale ligging in Oldenzaal is uitgegaan van de laagste percentages.

Op basis van bovenstaande rekenmethode en uitgangspunten moet op basis van de Nota Parkeernormen in totaal 14 parkeerplaatsen aanwezig zijn ten behoeve van het halen en brengen. Op het terrein wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen (zie afbeelding 3.1), waarmee niet aan de gestelde K&R norm wordt voldaan. Echter is op de andere parkeervoorziening, waar langer geparkeerd mag worden, een buffer van circa 3-4 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is door de BSO sprake van een meer gespreide aanvang- en eindtijd ten opzichte van een situatie waarbij alleen sprake is van een basisschool. Gelet op het vorenstaande wordt dan ook gesteld dat ook ten aanzien van kortparkeren sprake is van een aanvaardbare situatie.

De bestaande fietsenstalling is aan de achterzijde van het schoolterrein dicht bij de achteringang. De plek van de nieuwe fietsenstalling zal zo dicht mogelijk bij de Hengelosestraat worden gesitueerd, ten noorden van het schoolgebouw. De aanbeveling is per 100 leerlingen zo'n 30 tot 40 fietsparkeerplaatsen. Hiermee zal rekening worden gehouden.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2.3 Verkeer

Wat betreft verkeersgeneratie wordt opgemerkt dat er sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij wordt uitgegaan van het bestaand leerlingenaantal. Oftewel ten gevolge van deze ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe en is van onevenredige aantasting van de verkeerskundige situatie ter plaatse geen sprake.

Wel wordt opgemerkt dat de Hengelosestraat een drukke invalsweg betreft met veel doorgaand verkeer. Zoals in een groot deel van de 'schil' rondom de binnenstad is ook hier een smal straatprofiel met aan weerszijden een fietsstrook en een stoep. Ter hoogte van de school nabij de Piet Heinstraat is een oversteekplaats waar verkeersbrigadiers kinderen laten oversteken. Voor de school zijn naast de Hengelosestraat de Piet Heinstraat en de Lindestraat de belangrijkste aanloop- / aanrijdroutes. De Lindestraat is een smalle woonstraat. Dit effect wordt nog eens versterkt doordat er langsparkeren is ingepast in het straatprofiel. Vlak bij de achteruitgang van de school is een strook met dwarsparkeren, maar de meeste parkeerplaatsen in gebruik zijn bij bewoners.

Op dit moment is de verkeerskundige situatie dan ook problematisch. Door de nieuwe inrichting met een nieuwe toegangsweg, met meer parkeerplaatsen en een kiss&ride voorziening hoeven mensen minder lang te zoeken naar een parkeerplek waardoor een verbetering van de verkeerskundige situatie verwacht wordt.

3.2.4 Conclusie

Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat het plan met betrekking tot de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' geen belemmering oplevert.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- de omvang van de bebouwing niet toeneemt;
- het leerlingenaantal gelijk blijft;
- de functie van de bebouwing en het perceel gelijk blijft;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen significante milieueffecten (zie hfd. 5/6) op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening';

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn

met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

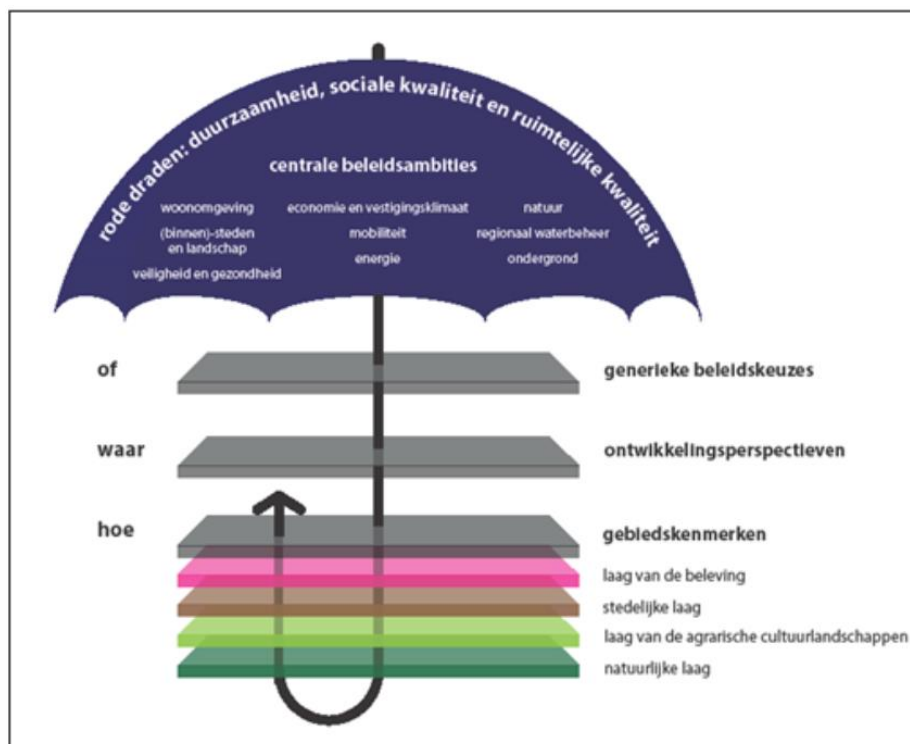
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' is artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op het betreffende artikel ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

In voorliggend geval is sprake van vervangende nieuwbouw van een onderwijsinstelling binnen de stad Oldenzaal. De vervangende nieuwbouw vindt plaats op hetzelfde perceel en nagenoeg op dezelfde locatie als het bestaande schoolgebouw. De gronden ter plaatse zijn reeds voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke dienstverlening', die stedelijke functies (o.a. onderwijs) mogelijk maakt. Van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving is dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

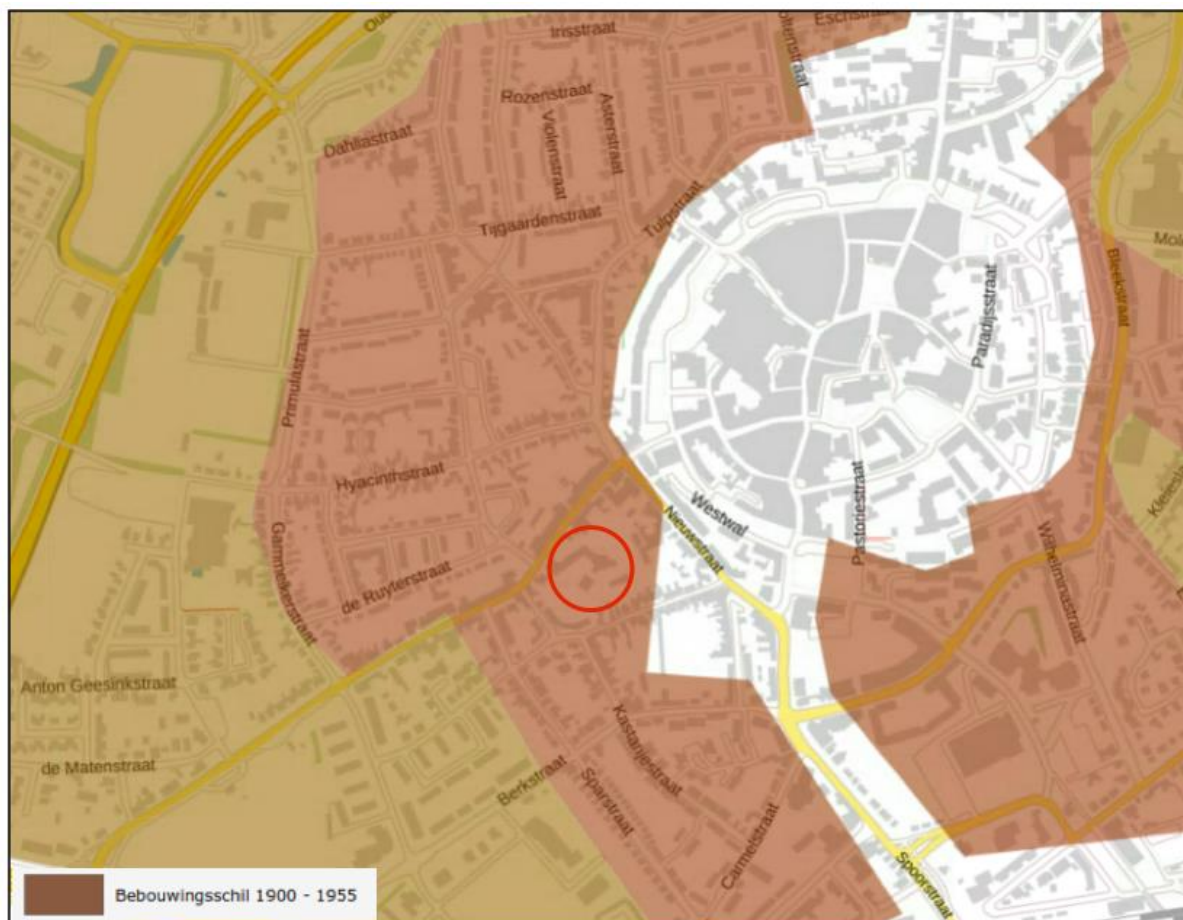
Voorliggend plan voorziet in een kwalitatieve verbetering van onderwijshuisvesting. Met plan zal weer worden voldaan aan de hedendaagse wensen en eisen die gesteld worden aan onderwijsgebouwen. De voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt passend in de omgeving. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze prominente locatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het projectgebied. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied van toepassing zijn.

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is gelegen in de gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 -1955”, dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De ontwikkeling voegt zich wat betreft maat en vormgeving goed in de omgeving. Met het situeren van het schoolgebouw is rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past, mede gelet op de huidige invulling, en hiermee in overeenstemming is met de kenmerken behorend bij de 'stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

4.3.1.1 Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

4.3.1.2 Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

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 woonwijken.

Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van belang.

Oldenzaal kent drie woonwijken aan de noordkant en één aan de zuidkant van het spoor. Elke wijk voorziet in haar eigen dagelijkse voorzieningen (onderwijs, welzijn, zorg en commercieel), heeft veel groen in de wijk en is gelegen aan het landschap. Duurzame vernieuwing met groen wonen, sterke verbindingen en voorzieningen en unieke landschappen. In dit gebied ligt de focus op:

1. klimaatbestendige herontwikkeling van De Thij: vergroenen van straten en fietsroutes, vernieuwing van het centrum, een actieplan voor verduurzamen van de woningen;

2. sterke verbindingen voor langzaam verkeer. Groen, fietsroutes en voorzieningen zijn optimaal verbonden. Nieuwe en vernieuwde routes tussen stad, wijken en landschap.
3. versterken van het unieke karakter van de groene lobben: een park met bovenwijkse voorzieningen, een landelijk landschap als woonkwaliteit en een natuurlijke aansluiting op het omringende landschap.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

Met het voornemen wordt invulling gegeven aan de gewenste kwaliteitsverbetering van huisvesting van onderwijsinstellingen, hetgeen een positief effect heeft op de algehele kwaliteit van de voorziening. Met het inrichten van het projectgebied is nadrukkelijk rekening gehouden met bijbehorende ruimtelijke aspecten als buitenruimte, groen, verkeer en parkeren. Doordat gedateerde bebouwing wordt gesloopt en er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd die past in de omgeving, vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Oldenzaal'.

4.3.2 Welstandsnota 2012

4.3.2.1 Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het projectgebied is ingedeeld in het deelgebieden 'Schil'.

4.3.2.2 Deelgebied 'Schil'

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

Hierna zijn de gestelde criteria opgenomen:

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Behoud van het tuinstedelijk karakter.
- Handhaven van de aanwezige samenhang in het bebouwingsbeeld.
- Handhaven van de herkenbare kwaliteit van de bijzondere bebouwing, zowel ten aanzien van de situering als ten aanzien van de historische kenmerken.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn aanhouden.

Massa en vorm

- Bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Rekening houden met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen, plinten, deurluifels, dakoverstekken, dak- en gevellijsten.

Materiaal, kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen in aardkleuren en dakpannen of leien toepassen.

Afwerking erven

- Daar waar vanuit de stedenbouwkundige en architectonische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, of een scheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2012

Bij het ontwerpen van de toekomstige bebouwing wordt rekening gehouden met de gestelde criteria. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter toetsing voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Oldenzaal.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie projectgebied

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze onderbouwing.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$

Ruimtelijke toets

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ in punt 1 en 3 t.g.v. het parkeren van het rijden en parkeren van auto's is hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaal waarbij de avondperiode maatgevend is met een overschrijding van 5 dB(A) in punt 1. Aan de bron zijn geen maatregelen mogelijk en een hoog scherm voor de gevel is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ in punt 4 en 5 t.g.v. stemgeluid op het speelplein is hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaal waarbij de dagperiode maatgevend is met een overschrijding van 7 dB(A) in punt 5. Aan de bron zijn geen maatregelen mogelijk en een hoog scherm voor de gevel is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

Conform het stappenplan dient het bevoegd gezag bij stap 3, een hogere grenswaarde, te motiveren waarom een concrete geluidbelasting acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Punt 1 en 3 (Hengelosestraat 35) is een woning op korte afstand van de Hengelosestraat (15 tot 23 m uit de weg) waardoor t.g.v. wegverkeer ook een hoge geluidbelasting L_{DEN} van ca 61 respectievelijk 58 dB ontstaat, zeer ruim boven de geluidbelasting t.g.v. het parkeren van auto's waardoor het parkeren ondergeschikt is met name in punt 1. Punt 3 kan als blinde gevel feitelijk als een 'dove gevel' worden beschouwd waarop de belasting niet wordt getoetst. Omdat deze gevel direct op de erfgrans ligt mag ook geen te openen raam worden gemaakt. De hoge geluidbelasting t.g.v. het parkeren in de punten 1 en 2 leidt niet tot een onaanvaardbare situatie e.e.a. ter beoordeling van het bevoegde gezag. Een voorwaarde voor een hogere geluidbelasting op de gevel is dat het binnenniveau in een verblijfsruimte is gewaarborgd op 35 dB(A) etmaal. Dat betekent voor de maatgevende avondperiode een minimale geluidwering van $(50 - 30) = 20$ dB(A). Volgens

de toelichting van het Bouwbesluit heeft een gevel met een ventilatierooster een geluidwering van 20 dB(A). De blinde gevel heeft een voldoende hoge geluidwering van ruim 45 dB(A).

Punt 5 is een woning op korte afstand van de Hengelsestraat waardoor t.g.v. wegverkeer ook een hoge geluidbelasting L_{DEN} van ca 61 ontstaat, zeer ruim boven de geluidbelasting t.g.v. stemgeluid waardoor dit geluid ondergeschikt is. Punt 5 kan als blinde gevel feitelijk als een 'dove gevel' worden beschouwd waarop de belasting niet wordt getoetst. Omdat deze gevel direct op de erfgrans ligt mag ook geen beweegbaar raam worden gemaakt. De hoge geluidbelasting t.g.v. het stemgeluid in de punt 5 leidt niet tot een onaanvaardbare situatie e.e.a. ter beoordeling van het bevoegde gezag. T.o.v. de huidige situatie wordt het stemgeluid in de nieuwe situatie ca 3 dB(A) minder omdat het schoolplein t.h.v. punt 5 nu veel groter is. Een voorwaarde voor een hogere geluidbelasting op de gevel is dat het binnenniveau in een verblijfsruimte is gewaarborgd op 35 dB(A) etmaal. De blinde gevel heeft een voldoende hoge geluidwering van ruim 45 dB(A).

Toets Activiteitenbesluit

Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven is er alleen een overschrijding van de norm in de punten 1 en 3 (Hengelsestraat 35) t.g.v. het parkeren. Hiervoor is al aangegeven dat maatregelen niet mogelijk zijn. Om het parkeren mogelijk te maken is een maatwerkvoorschrift nodig waarin het parkeren wordt toegestaan.

Piekgeluid L_{max}

Ruimtelijke toets

De richtwaarde voor piekgeluiden wordt in de punten 1 t/m 3 (Hengelsestraat 35) overschreden t.g.v. parkeren van auto's waarbij de avondperiode maatgevend is, maatregelen zijn niet mogelijk (zie ook par. 3.6 van het rapport).

Volgens stap 3 van de VNG mogen de piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer gemotiveerd buiten beschouwing blijven. Zoals ook onder par. 3.6 van het rapport aangegeven is in de punten 1 t/m 3 sprake van hoge geluidniveaus t.g.v. verkeerslawaaï op de Hengelsestraat met piekgeluiden van 70 tot 80 dB(A) in punt 1. De piekgeluiden t.g.v. parkeren liggen hier nog ruim onder. Het woon- en leefklimaat bij de woning Hengelsestraat t.g.v. de school blijft aanvaardbaar.

De richtwaarde voor piekgeluiden wordt in de punten 4 en 5 (Hengelsestraat 25) ruim overschreden t.g.v. stemgeluid in de dagperiode, extra maatregelen zijn niet mogelijk (zie ook par. 3.6 in het rapport, er staat al een dichte schutting). Omdat de speelplaats aan de zijde van de woning Hengelsestraat 25 kleiner wordt zal de frequentie van piekgeluiden door kinderen minder worden t.o.v. de huidige situatie. Bij de woningen aan de achterzijde (Lindestraat) blijven de piekgeluiden onveranderd t.o.v. de huidige situatie wat aanvaardbaar is.

Toets Activiteitenbesluit

Omdat stemgeluid buiten beschouwing mag blijven is er alleen een overschrijding van de norm in de punten 1 en 3 (Hengelsestraat 35) t.g.v. het parkeren. Hiervoor is al aangegeven dat maatregelen niet mogelijk zijn. Overdag worden de piekgeluiden niet getoetst omdat dit bij laden/lossen hoort conform overleg met de gemeente (zie par. 1.2 van het rapport).

Om het parkeren in de avond mogelijk te maken is een maatwerkvoorschrift nodig waarin dit wordt toegestaan.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering. Er is ter plaatse van omwonenden sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel dient ten behoeve van het parkeren in de avonden een maatwerkvoorschrift te worden genomen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie projectgebied

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

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de rapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Ter plaatse van boring 4 is een stort aangetroffen (verbrandingsresten, bitumen en puin). Het stortmateriaal bevindt zich van circa 0.80 tot 1.2 meter min maaiveld. De bodem onder de stort is tot een diepte van 1.5 meter min maaiveld sterk verontreinigd met PAK. De omvang van de stort wordt geschat op circa 10 m³ (circa 25 m² x 0.4 meter) en de omvang van de sterk verontreiniging met PAK onder de stort wordt geschat op circa 10 m³ (circa 25 m² x 0.4 meter).

Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (minder dan 25 m³ bodem is sterk verontreinigd). De geplande nieuwbouw van de school bevindt zich niet ter plaatse van de stort en de sterke PAK-verontreiniging en hierdoor is er geen saneringsnoodzaak.

Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met schone grond. Tevens mag de stort of de verontreinigde grond niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van bevoegd gezag (gemeente Oldenzaal).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie projectgebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging, temeer er sprake is van vervangende nieuwbouw. Ook bevindt het projectgebied zich niet binnen 50 meter van provinciale wegen of 300 meter van rijkswegen. Het uitvoeren van nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat

vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

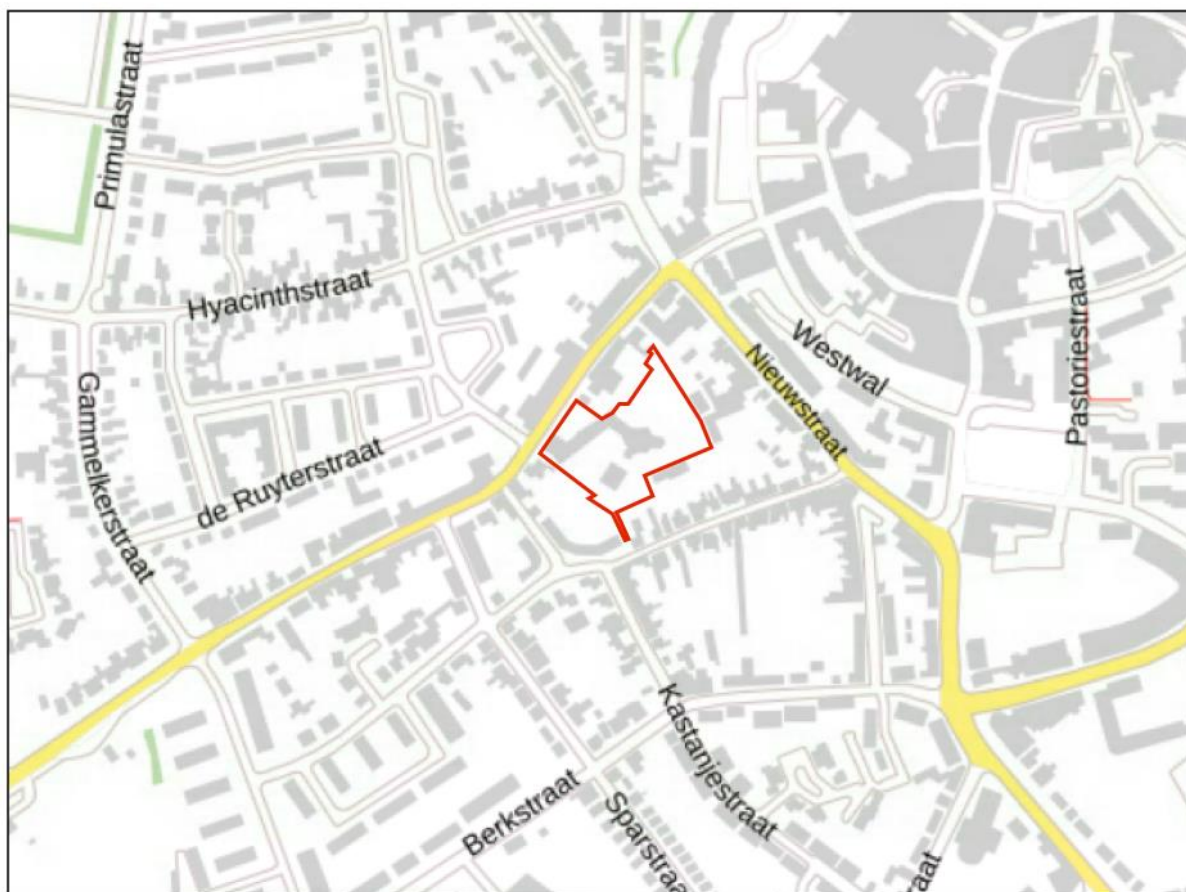
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1

Uitsnede Risicokaart (Bron: nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten opzichte van de huidige situatie komt het schoolgebouw niet dichterbij op gevaarlijke inrichtingen te liggen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het projectgebied is gelegen in Oldenzaal, centraal in de schil van de binnenstad. De Hengelsestraat betreft een drukke doorgaande weg en in de omgeving is sprake van enige functiemenging. Er wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

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

5.5.3 Situatie in het projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Een schoolgebouw voor basisonderwijs wordt op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als een categorie 2 inrichting. Voor een dergelijke inrichting geldt, uitgaande van gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten geldt geen richtafstand. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan. Het is echter toegestaan om gemotiveerd af te wijken van een richtafstand indien uit onderzoek blijkt dat aan alle normen uit wet- en regelgeving wordt voldaan. In voorliggend geval is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief geen belemmeringen met zich mee brengt ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wel dient ten behoeve van het parkeren in de avonden een maatwerkvoorschrift te worden genomen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Een schoolgebouw wordt aangemerkt als milieugevoelig object.

In de omgeving van het projectgebied zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horecagelegenheden en lichte bedrijvigheid aanwezig. De hiervoor genoemde functies zijn maximaal aan te merken als zijnde categorie 2 inrichtingen. Voor dergelijke inrichtingen geldt een grootste richtafstand van 10 meter (gemengd gebied). De afstand tussen het nieuwe schoolgebouw en omliggende milieubelastende objecten bedraagt meer dan 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd wordt dat

omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van een vervangend schoolgebouw op deze locatie.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' is gelegen op circa 1,6 kilometer afstand van het projectgebied (zie afbeelding 5.2).



Afbeelding 5.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Synbiosys Alterra)

Stikstofdepositie op natuurgebieden

Ondanks de onderlinge afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw genomen te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie en installaties).

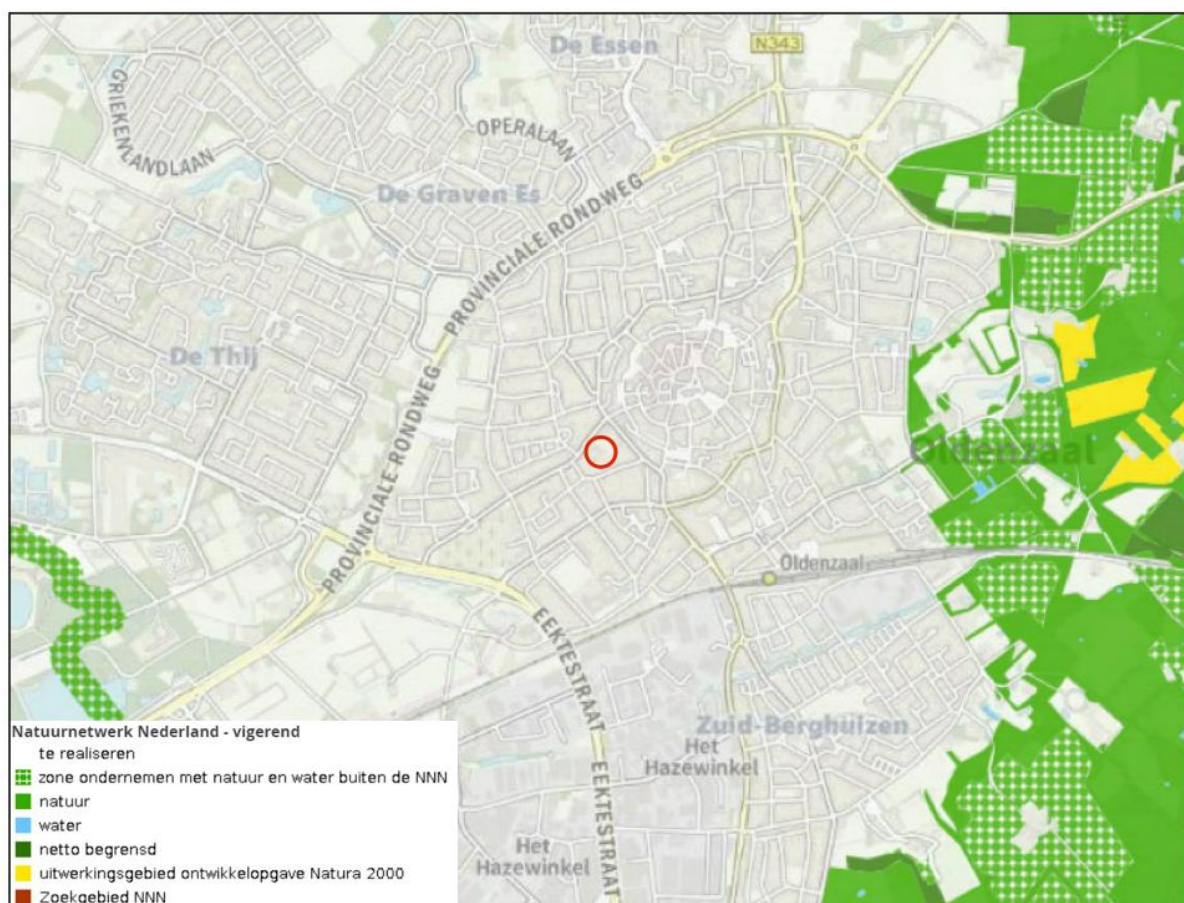
Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

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

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op circa 1 kilometer afstand van het projectgebied.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het projectgebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het projectgebied tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernwaarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Tevens wordt de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Situatie projectgebied

Er is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze onderbouwing.

Het projectgebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het projectgebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het projectgebied duiden. Er zijn in het projectgebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen.

Vermoedelijk nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in de bomen en struiken in het projectgebied. Deze nestplaatsen worden door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet negatief beïnvloed. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het projectgebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het projectgebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

5.6.3 Conclusie

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de NNN en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen significant nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie projectgebied

In het gebied zijn dekzandruggen en koppen met oude bouwlanden aanwezig zijn. Deze hebben een hoge archeologische verwachting. In de directe omgeving van het projectgebied is melding gemaakt van twee molens (de Grote en Kleine Jansmolen, V.ODZ 70/71). Gezien de attentiekring zouden hiervan nog resten in het gebied aanwezig kunnen zijn.

Gezien de oppervlakte van het projectgebied en de op basis van het verwachte bodemprofiel opgestelde hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze onderbouwing.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen off-site resten worden verwacht vanaf circa de Vroege Middeleeuwen, maar vooral uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Voorts kunnen in het projectgebied resten van krijgshandelingen uit met name de 80-jarige oorlog worden verwacht. Het gaat daarbij om resten van (kleinschalige) fortificaties/aarden wallen/gevlochten constructies en dergelijke door de aanvallers. In het meest noordoostelijke deel kunnen resten van de Kleine Jansmolen en voorgangers daarvan worden verwacht, evenals resten van bijgebouwtjes, die met de molens samenhangen. Naast resten van funderingen kunnen ophooglagen, uitbraaksleuven, aslagen, verbrande resten en dergelijke worden verwacht, ook buiten de oorspronkelijke molenlocatie. Deze resten bevinden zich vermoedelijk dicht onder het oppervlak of bouwvoor, maar funderingsresten en uitbraaksleuven kunnen ook op grotere diepte voorkomen. Op en rond de voormalige molenlocatie zijn echter geen bodemversturende werkzaamheden gepland.

Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het projectgebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het projectgebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het projectgebied uit te voeren en het projectgebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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

5.7.2.2 Situatie projectgebied

De te slopen bebouwing betreft geen monumentale bebouwing en wordt niet aangemerkt als karakteristiek. Daarnaast vinden met de ontwikkeling geen negatieve effecten (bijv. zichtontneming) plaats op omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Beoordeling

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,6 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie bijlage 3) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een

activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van deze onderbouwing.

Het afval- en hemelwater wordt gescheiden aangeboden. Het afvalwaterriool wordt aangesloten op de huidige riolering in de Hengelsestraat. Voor wat betreft het hemelwater geldt dat compenserende maatregelen dienen te worden getroffen in geval een toename aan verhard oppervlak. In voorliggend geval is van een toename van verhard oppervlak geen sprake, temeer een groot deel van het dak wordt uitgevoerd als vegetatiedak. Ter plaatse wordt hemelwater vastgehouden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voor de realisatie van de school en omliggend terrein evenals de kosten die gemoeid zijn voor de planologische procedure komen in beginsel voor rekening van de school c.q. de onderwijshuisvesting. De gemeenteraad heeft voor de realisatie van het plan vanuit onderwijs een krediet van 3,6 miljoen euro vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling is economisch uitvoerbaar is en het kostenverhaal is voor de gemeente anderszins verzekerd.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de ligging van het projectgebied en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen provinciale belangen worden geraakt. In voorliggend geval wordt dan ook afgezien van vooroverleg met de provincie.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 6.3.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf