

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS GEMEENTE DINKELLAND



COLOFON

In opdracht van

St. Nicolaasstichting

Uitgevoerd door

IAA Architecten
Stedenbouw en Landschap

Contactpersoon

De heer ing. N. Luttikhuis

Projectnummer

2006228.2LL

Datum

November 2009

IAA Architecten
Stedenbouw & Landschap
M.H. Tromplaan 55
Postbus 729
7500 AS Enschede
Telefoon: (053) 480 44 44
Fax: (053) 480 44 88
Email: info@iaa-architecten.nl
www.iaa-architecten.nl

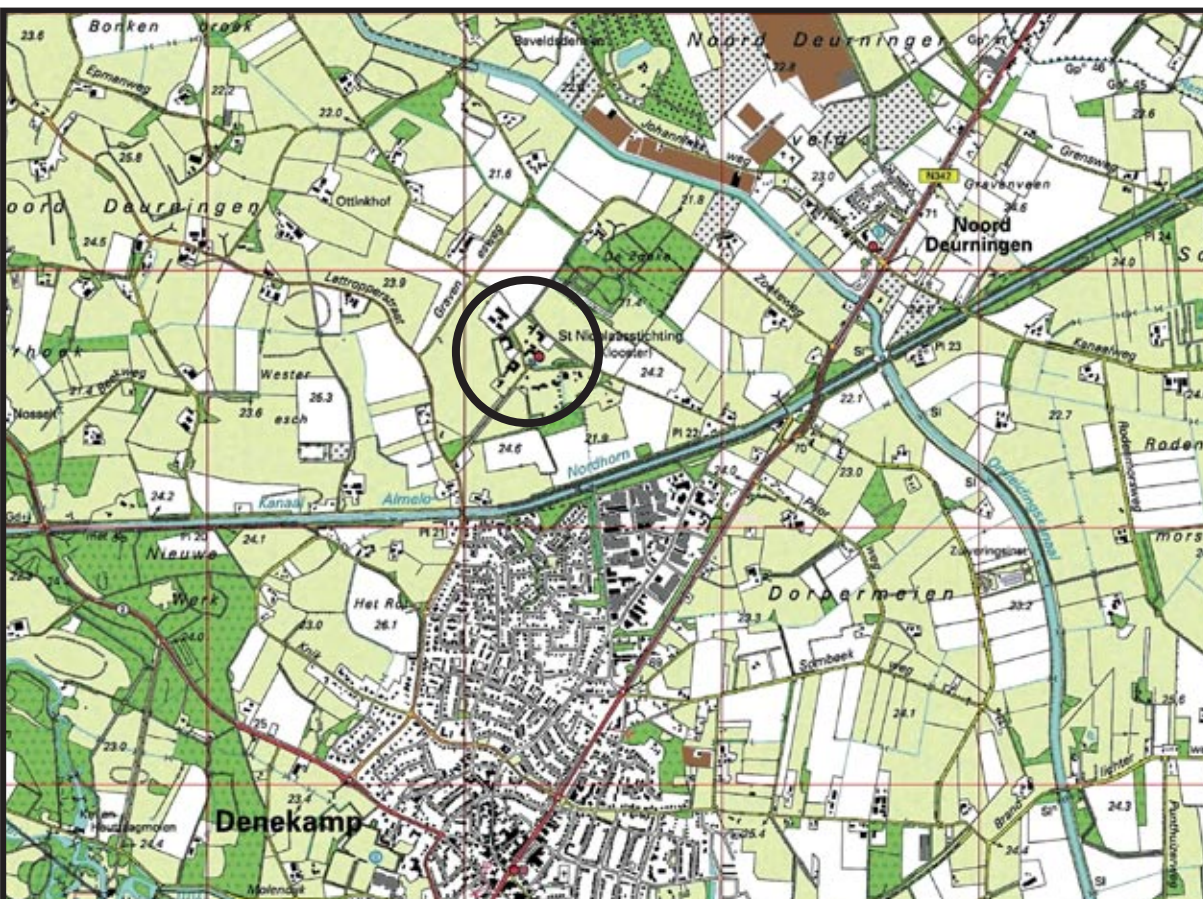
BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS

INHOUD

1	INLEIDING		6	UITVOERBAARHEID	
1.1	Aanleiding	9	6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
1.2	Begrenzing plangebied	9	6.2	Resultaten vooroverleg	71
1.3	Analoog en digitaal bestemmingsplan	9	6.3	Resultaten inspraak	73
1.4	Leeswijzer	11	7	JURIDISCHE TOELICHTING	
			7.1	Toelichting juridisch systeem	75
			7.2	Planopzet	75
2	BESTAANDE SITUATIE			BIJLAGEN	
2.1	Landschap en cultuurhistorie	13		Bijlage 1 Onderzoek luchtkwaliteit	
2.2	Zorggroep Sint Maarten	17		Bijlage 2 Watertoets	
2.3	AveleijnSDT	18		Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek	
2.4	Bebouwing & infrastructuur	19		Bijlage 4 Quicksan flora en fauna	
2.5	Groen	21		Bijlage 5 Ecologisch veldonderzoek	
2.6	Water	21		Bijlage 6 Ontheffing Flora- en faunawet	
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN			Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek	
3.1	Concept	23		Bijlage 8 Aanvullend verkennend Bodemonderzoek	
3.2	Te amoveren bebouwing	23		Bijlage 9 Nader bodemonderzoek	
3.3	Groenstructuur	23		Gravenallee 14	
3.4	Waterstructuur	27		Bijlage 10 Nader bodemonderzoek	
3.5	Functieverdeling / infrastructuur	27		Gravenallee 24	
3.6	Bebouwing	29		Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek	
4	BELEID			Bijlage 12 Verkeersnotitie	
4.1	Nationaal	34		Bijlage 13 Landschapsovereenkomst	
4.2	Provinciaal	35		Bijlage 14 Welstands-/monumentencommissie	
4.3	Regionaal	42			
4.4	Gemeentelijk	46			
5	OMGEVINGSASPECTEN				
5.1	Milieu	53			
5.2	Water	56			
5.3	Flora en Fauna	59			
5.4	Bodem	63			
5.5	Archeologie / Cultuurhistorie	68			
5.6	Verkeer	69			

TOPOGRAFISCHE KAART



LUCHTFOTO KLOOSTER



BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

AveleijnSDT en Zorggroep Sint Maarten zijn twee grote zorginstellingen met meerdere locaties in Nederland. Een van deze locaties bevindt zich in Denekamp, op het terrein van de St. Nicolaas-stichting, in de directe omgeving van het klooster St. Nicolaas. Het huidige aanbod van voorzieningen voldoet niet meer aan de gestelde eisen, zodoende hebben AveleijnSDT en Zorggroep Sint Maarten de handen ineen geslagen en de wens uitgesproken om aan de zuidoostzijde van het kloostercomplex een tweetal nieuwe complexen te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, waarbij de positionering van de nieuwbouw ten opzichte van het kloostergebied, zorgvuldig is afgewogen. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de landschappelijke inrichting.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan van de voormalige gemeente Denekamp. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Klooster St. Nicolaas' voorziet in een herziening van het vigerend bestemmingsplan en vormt de juridische vertaling van de voorgenomen ontwikkeling zoals deze is neergelegd in het stedenbouwkundig plan 'St. Nicolaasklooster Denekamp'. Voor een nadere toelichting op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Denekamp ligt in het noordoosten van de gemeente Dinkelland. De gemeente ligt in het oosten van Overijssel en grenst aan de Duitse grens met in de nabijheid de Duitse gemeenten Nordhorn, Lage en Neuenhaus.

Ten noorden van de bebouwde kom van Denekamp ligt het klooster St. Nicolaas. Het klooster en het omliggende bebouwde gebied vormen tezamen het plangebied van dit bestemmingsplan. De centrale as in het plangebied wordt gevormd door de Gravenallee.

1.3 ANALOOG EN DIGITAAL BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan klooster St. Nicolaas wordt ontwikkeld volgens het SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen). Dit houdt in dat naast de analoge versie van het bestemmingsplan ook een digitale raadpleegbare versie wordt gemaakt. De benaming van de bestemmingen en de kleuren op de plankaart zijn via een standaard opgezet. Op deze wijze zijn alle bestemmingsplannen die volgens de SVBP zijn opgesteld, met elkaar te vergelijken. Voor wat betreft de inhoud van het plan is een digitaal plan een kopie van een analoog plan.

KLOOSTERGEBIED



KLOOSTERGEBIED - DE KAPEL



BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS

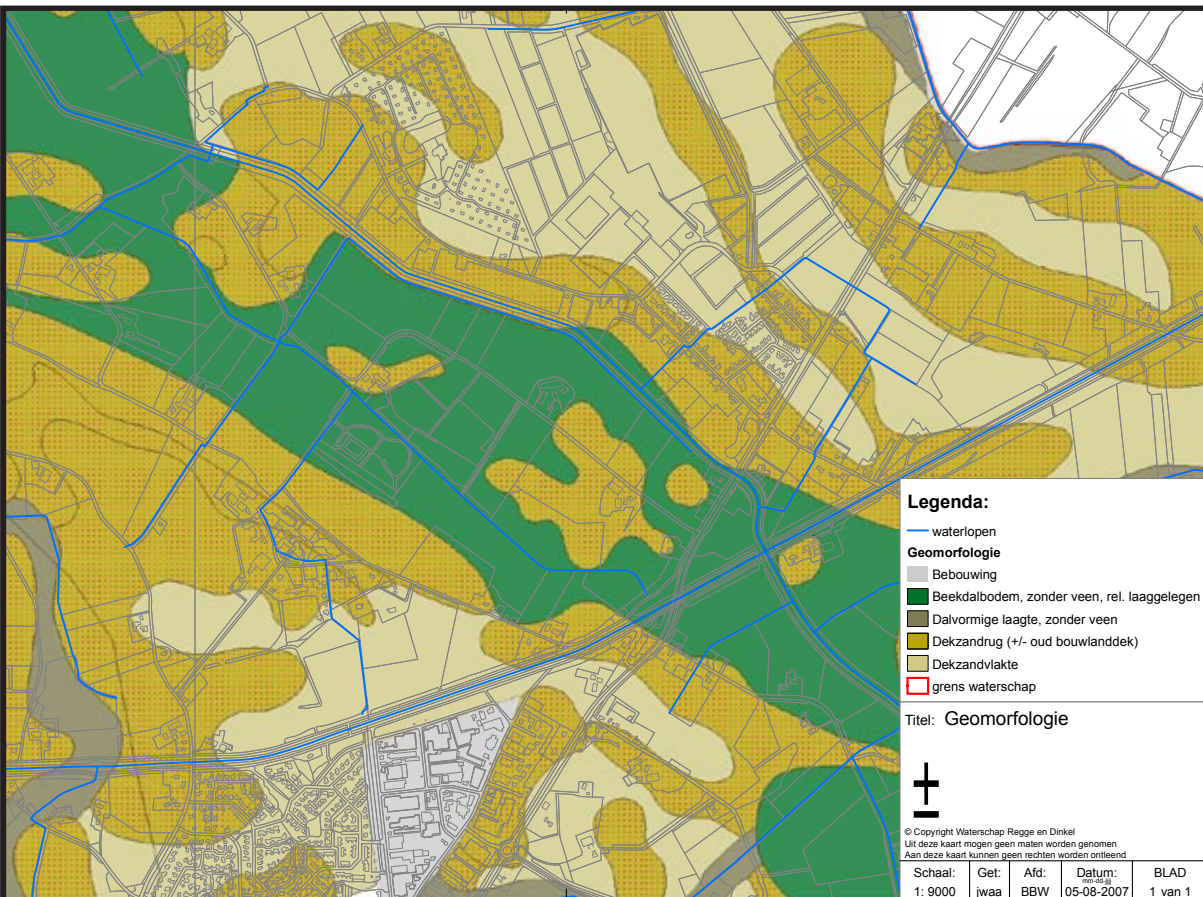
1 INLEIDING

1.4 LEESWIJZER

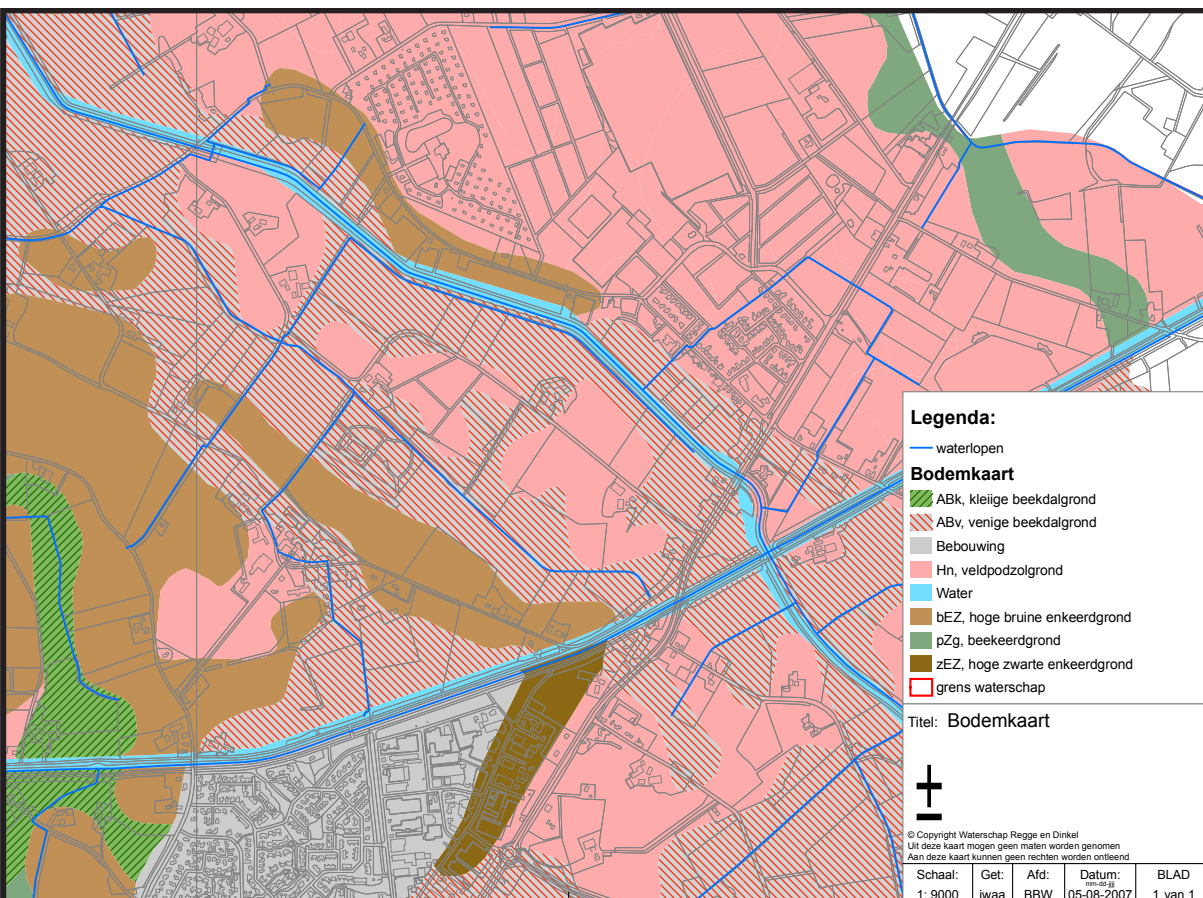
In de toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- de ontstaansgeschiedenis van het St. Nicolaas en het landschap en een beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan 'St. Nicolaasklooster Denekamp' (hoofdstuk 3);
- een weergave van het relevant ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, het waterschap, de regio en de gemeente (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de omgevingsaspecten die mede bepalend zijn voor de ontwikkeling van het plangebied (hoofdstuk 5);
- een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6);
- een toelichting op het juridisch systeem en de planopzet (hoofdstuk 7).

GEOMORFOLOGIE



BODEMKAART



2.1 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

2.1.1 LANDSCHAP

Geografisch gezien ligt Denekamp in de regio Twente, in het oosten van Nederland aan de grens met Duitsland. Twente heeft een natuurlijke begrenzing in het westen door het stroomgebied van de Regge en de stuwwallen van de Sallandse heuvelrug en in het oosten door het Dinkeldal. In het zuiden is het gebied natuurlijk begrensd door het stroomgebied van de Buurserbeek en ten noorden van Almelo door een uitgestrekt oud veengebied.

Geomorfologie

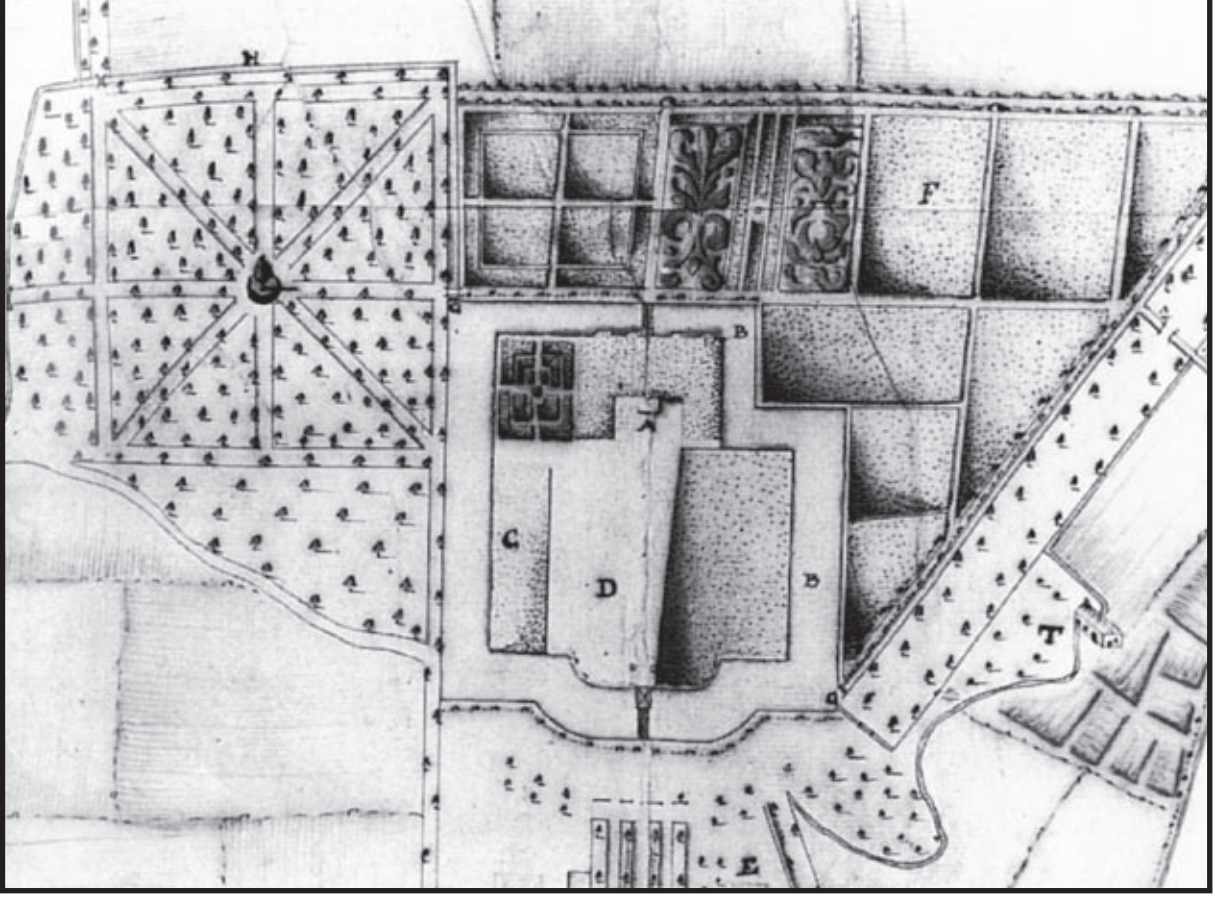
In het Pleistoceen kreeg het Twentse natuurlandschap in grote lijnen zijn huidige structuur. In de voorlaatste ijstijd, ook wel het Saalien genoemd (ongeveer 200.000 tot 125.000 jaar geleden), heeft het toen oprukkende landijs de vorm van het huidige Twentse landschap in grove lijnen bepaald. In stuwwallen zijn laagpakketten uit de ondergrond door het ijs opgeduwd, geplooid en over elkaar heen geschoven. Dit leidt op het maaiveld tot een patroon van elkaar afwisselende lagen. Onder het landijs werd keileem afgezet. Keileem is een taai en stug sediment, gevormd uit kei, leem, grind en stenen, die door de gletsjer min of meer zijn fijngegreven. Plaatselijk is het later bedekt door jonger materiaal, elders is het geërodeerd. Ten westen van het Oost-Nederlandse plateau ligt de keileem op circa 30 meter onder het maaiveld. Op het Oost-Nederlandse plateau zelf ligt het keileem vaak ondiep waarbij het plaatselijk dagzoomt. De Twentse stuwwallen worden gevormd door de Kuiperberg, de Braamberg bij Ootmarsum, en de Tankenberg en de Lonnekerberg bij Oldenzaal en Enschede.

In Twente werden de stuwwallen gevormd door Tertiaire kleien en Pleistocene afzettingen (van west naar oost verschillend in ouderdom), waaronder veel keileem. De geringe doorlatendheid en steilte van de Twentse stuwwallen maken het mogelijk dat hier -in tegenstelling tot de zeer droge Sallandse heuvels- bovenop vaak landbouw kan worden uitgeoefend. De grondwaterspiegel volgt hier namelijk sterk het reliëf. Naast de stuwwallen komen in Twente nog een aantal kleine hoogten voor die een duidelijke noord-zuid strekking hebben en die ongetwijfeld ook door het ijs zijn beïnvloed. Hierin zijn de stuwingen echter zwak of niet waarneembaar. Deze hoogten worden aangeduid als glaciale storingszones en kunnen waarschijnlijk getypeerd worden als overreden stuwwallen of smeltwaterafzettingen.

Bodem

Bodems bestaan, binnen de gangbare diepte van 80-120 cm onder maaiveld waarbinnen gekarteerd wordt, uit een aantal te onderscheiden lagen. Het terrein van de St. Nicolaasstichting kent voornamelijk twee bodemprofielen; venige beekdalgrond en veldpodzolgrond. Venige beekdalgrond bestaat uit een afwisseling van zand, veen en leem. Veldpodzolgrond moet een duidelijk herkenbare inspoelingslaag (B-horizont) hebben waarin (ijzer)oxyden en humus zijn ingespoeld. Veldpodzol is een subgroep binnen het bodemprofiel podzol en is de benaming voor

PLATTEGROND 1757



HUIS NOORD DEURNINGEN 1875



gemeenschappelijk gebruikte heidevelden die buiten de essen lagen. Het is de meest algemene podzolgrond in Nederland en komt in heel Oost- en Zuid-Nederland voor, in het bijzonder in jonge ontginningen.

2.1.2 CULTUURHISTORIE

Het klooster St. Nicolaas kent een lange geschiedenis die naar alle waarschijnlijkheid, terug gaat tot in de 13 eeuw. Destijds was het slechts een boerenerf, 'het Lubberdinck'. Het erf was gelegen in de buurtschap North Dorningen (Noord Deurningen). In de daarop volgende eeuwen werd het erf uitgebreid tot de havezate Noord Deurningen.

In 1410 kwam het goed in bezit van het geslacht Moerbecke, zij bleven tot het midden van de 17e eeuw eigenaar. Hierna ging het over op kapitein van Ittersum, waarna het in 1708 werd gekocht door Adolf Hendrik van Rechteren, heer van Almelo. Het huis was toen in een staat van verbouwing, waarvoor Van Ittersum opdracht had gegeven aan de architect Lubbert Hagen. Hagen voltooide de verbouwing voor de heer van Almelo. Het goed bestond toen uit het huis met een bouwhuis, een stal, een koestal, een timmerhuis en een holthof en in de tuinen trof men broeibakken aan. Het complex werd afgesloten door een poort met een brug.

Tot 1856 was het goed Noord Deurningen in bezit van het geslacht Van Rechteren. Daarna werd het goed met huis en bijbehorende bijgebouwen voor afbraak gekocht door Johannes Theunis Roessingh Udink. Zijn zoon, Johan Melchior liet in 1863 het bestaande huis slopen en het vervangen door een neoclassicistisch herenhuis met koetshuis en stalling, tuiniers- en koetsierwoning, boerderij, arbeiderswoning, landerijen en bos- en heidegrond, het oude bouwhuis bleef gespaard tijdens de sloop.

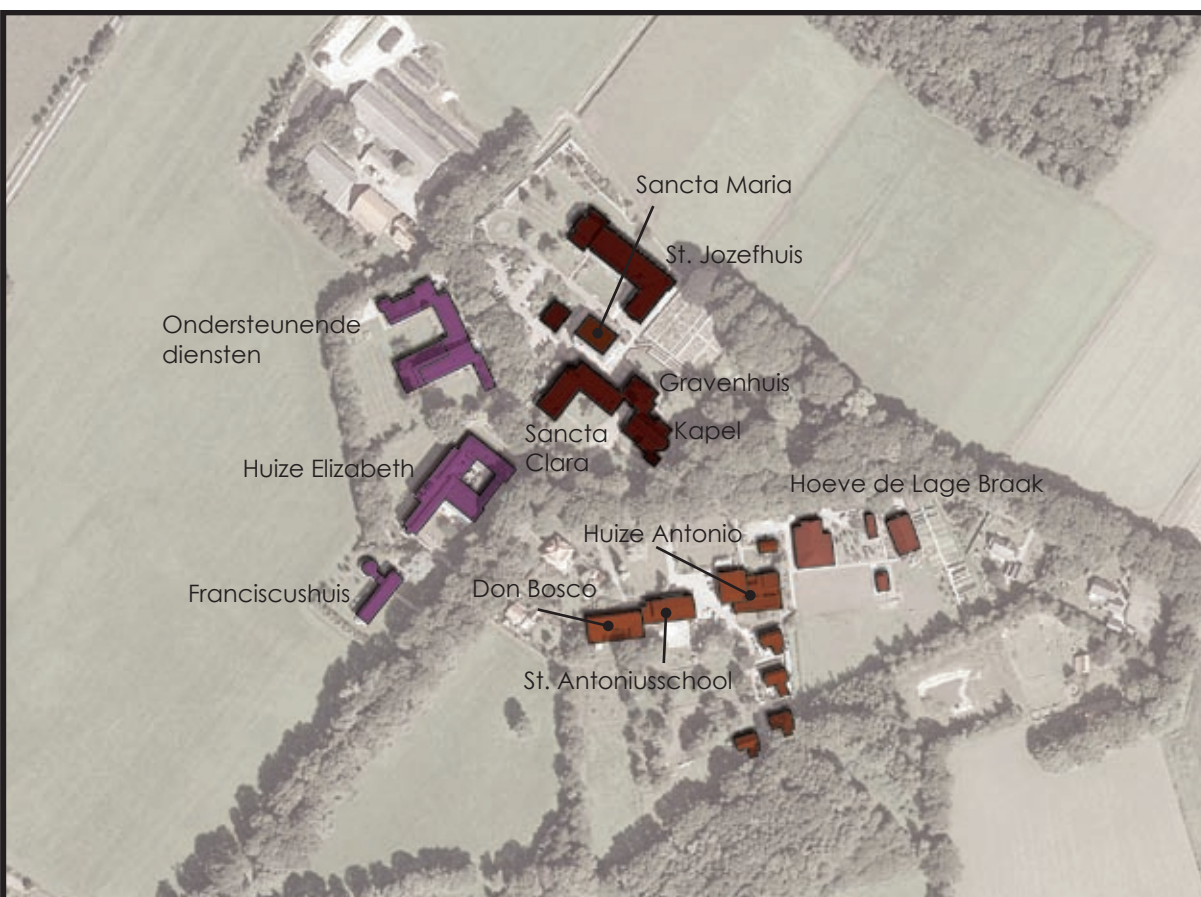
Na de dood van Johan Melchior in 1875, werd het Gravenhuis voor 41000 gulden verkocht aan Maximilian Heereman van Zuydtwyck. Heereman was bekend geworden als leider van de katholieke Centruumpartij in Duitsland gedurende de zogenoemde 'Kulturkampf', de strijd tussen de Pruisische overheid en de katholieken. In die tijd vreesden vele kloosterorden verdreven te worden, zo ook de zusters Franciscanessen van de St. Georgiusstichting. Zodoende was Heereman op zoek naar een nieuw onderkomen en vond dit in het huis Noord Deurningen.

De zusters legden zich aanvankelijk vooral toe op de verpleging van zieken en de verzorging van kinderen. In december 1875 kregen de zusters een eigen kapelletje in het huis, dat toegewijd werd aan St. Nicolaas. In 1876 werd het huis verbouwd en ingericht tot een tehuis voor verlaten kinderen. Om over voldoende huisvesting te beschikken werd het jongenshuis vergroot, zodoende verrees aan het voorplein een jongenshuis en in 1897 werd aan het huis een nieuwe kapel gebouwd.

ENTREE GRAVENALLEE



HUIDIGE BEBOUWING



De familie Von Heereman deed in 1903 afstand van de eigendomsrechten en verkocht het 20 hectare grote kloostercomplex aan de zusters. De congregatie 'Gesticht der zusters van den Heiligen Nicolaas' bestaat sinds 1900.

In de periode die volgde zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd: in 1916 verrees buiten de oude gracht een nieuw rectoraat; in 1922 werd een nieuw gebouw voor verwaarloosde jongens gebouwd; in 1925 kwam er een school voor jongens; in 1934 werd er links achter de bestaande gebouwen een ruim noviciaat gebouwd; in 1935 verrees een nieuwe kapel en in 1939 kwam het rusthuis voor oude en zieke zusters gereed.

Het in 1863 door Udink gebouwde huis, het Gravenhuis, is nog grotendeels bewaard gebleven. In een aangebouwde vleugel van het huis is de wapenstein uit 1708 weer aangebracht. De twee hardstenen hekpijlers met siervazen bij de toegangsbrug dateren eveneens uit die tijd.

2.2 ZORGGROEP SINT MAARTEN

Locatie Huize Sint Jozef te Denekamp, gelegen op het terrein van de Zusters Franciscanessen en sinds 1 januari 2008 gefuseerd met Zorggroep Sint Maarten, is een voormalig kloosterbejaardenhoud. Sinds enige jaren valt het onder de AWBZ en wordt het gerekend tot de reguliere regionale capaciteit.

Het verzorgingshuis dateert grotendeels uit 1938 en 1982, daarnaast is in 1998 een bouwdeel met 15 bedden toegevoegd. De intramurale capaciteit is 62 plaatsen zorg met verblijf, waarvan 20 cliënten aanvullende psychogeriatrische en somatische verpleeghuiszorg ontvangen. De huisvesting wordt gehuurd van de congregatie Zusters Franciscanessen. In het kader van de gebouwinventarisatie van het College Bouw Zorginstellingen (2005) is de huisvesting zeer negatief beoordeeld. Echter voor modernisering of renovatie van de huidige bestaande huisvesting zijn geen middelen gereserveerd op de bouwprioriteitenlijst bij het ministerie van VWS.

Een logisch gevolg om te komen tot nieuwbouw zijn de ontwikkelingen van de eigen achterban en de vraag van geïndiceerd verblijf met zorg van cliënten van buiten de congregatie, en de algemene beleidsontwikkelingen. Ten aanzien van de eigen achterban geldt dat in ieder geval nog 15 – 20 jaar een aanzienlijk beroep zal worden gedaan op intramurale capaciteit. Daarbij is het te verwachten dat de psychogeriatrische problematiek in verband met de vergrijzing een snelle toevlucht zal nemen. De huisvesting moet hierop worden toegesneden. Voor wat betreft de reguliere verzorgingshuiscapaciteit geldt dat het tenminste aansluiten op de huidige normen van groot belang is; de achterban en de toekomstige cliënten zullen in de toekomst waarde hechten aan adequate intramurale huisvesting, waarbij een gescheiden woon- / slaapvoorziening een vereiste is, gesteld door College Bouw Zorginstellingen. Daarnaast is het gezien de algemene ontwikkelingen van belang dat wordt voorzien in de behoefte aan een voorziening voor bewoners met psychogeriatrische problematiek, ofwel direct of daar in het gebouw al op te anticiperen.

Deze adequate en ruimere huisvesting is in dit kader van belang met het oog op de komende ontwikkelingen;

- een ruimer verzorgingsappartement kan relatief eenvoudig worden omgezet naar twee verpleegplaatsen ten behoeve van psychogeriatricie zowel vanuit de eigen achterban, als wel voor cliënten van de buiten de congregatie.
- verder moet worden bedacht dat verzorgingshuizen in hogere mate voorzien in een behoefte van ouderen die mentaal en fysiek niet meer in staat zijn een zelfstandig huishouden te voeren en daar ook veelal geen behoefte meer aan hebben. Een verzorgingshuis is relatief goedkoop; op termijn zal er behoefte blijven aan dit type voorzieningen, dit kan leiden tot een gedeeltelijke bijstelling van het rijksbeleid en of gemeenten die deze voorzieningen in het kader van haar taak inzake de WMO, WVG en bijzondere bijstand, ingaan zetten om de kosten te kunnen beheersen.
- tevens moet de intramurale huisvesting ook geschikt en aantrekkelijk zijn voor geïndiceerde cliënten van buiten de congregatie, daarvoor is naast functionaliteit voor cliënten en zorgverlening, wooncomfort een belangrijk gegeven; Locatie Huize St. Jozef kan voor een bepaalde groep geïndiceerde cliënten van buiten de congregatie een beslist aantrekkelijke voorziening zijn, maar ook voor psychogeriatricische ouderen die op de locatie van Huize St. Jozef gebruik kunnen maken van de rustige en aantrekkelijke omgeving. Het in meerdere opzichten tot stand brengen van een voorziening die aantrekkelijk is voor geïndiceerde cliënten van buiten de congregatie is van belang met het oog op de vastgoed exploitatie, maar ook om de onvermijdelijke teruggang in het aantal zusters Franciscanessen niet ten koste te hoeven laten gaan van de kwaliteit van zorg en de continuïteit daarvan. Vanuit dat oogpunt met inachtneming de te realiseren nieuwbouw moet er vanuit gegaan worden dat de gebouwen 'binnen de gracht', inclusief het huidige Huize St. Jozef aangemerkt gaan worden als klooster voor religieuzen.

Met goedkeuring van het Zorgkantoor Twente en College Bouw is het volgende nieuwbouwvoorstel ingediend bij VWS en waar toelating is aan verleend door VWS ;

- Afbouw van alle bestaande plaatsen licht.
- Nieuwbouw van 30 plaatsen licht(herhuisvesting)
- Nieuwbouw van 30 plaatsen zwaar(24 psychogeriatricie en 6 somatiek)

2.3 AVELEIJNSDT

Locatie Huize Antonio gelegen op het terrein van de Sint Nicolaas Stichting van de zusters Franciscanessen is sinds 1 januari 2007 in gebruik als woonvoorziening voor een groep ernstig verstandelijk gehandicapte cliënten van AveleijnSDT, zij hebben overdag dagbesteding op hetzelfde terrein.

De reden voor huisvesting is gelegen in het feit dat deze cliëntengroep met stoornis op het gebied van autisme en daaraan verwante contactstoornissen veel baat hebben bij een intramuraal zorgaanbod. Dat wil zeggen wonen en dagbesteding op hetzelfde terrein. Het aantal cliënten dat zich aanmeldt voor een dergelijk vorm van huisvesting neemt toe op dit moment. Er is sprake van een wachtlijst. De huisvesting in Huize Antonio is een tijdelijke oplossing. Het voormalige woonhuis van de zusters Franciscanessen is aangepast en kan huisvesting bieden aan 12 cliënten. Uiteindelijk zou AveleijnSDT daar graag aan minimaal 25 cliënten huisvesting en dagbesteding willen bieden.

In de ontwikkeling van de laatste jaren binnen AveleijnSDT is een toenemende vraag naar het kunnen plaatsen van intramurale cliënten die vanuit hun gedragscomplexiteit een sterke behoefte hebben aan wonen en dagbesteding op hetzelfde terrein. Binnen de reguliere huisvesting van AveleijnSDT kan niet een passend antwoord gevonden worden op de vraag van deze cliënten. De meerwaarde van wonen en werken op het terrein van de St. Nicolaas Stichting is o.a. gelegen in het feit dat de omgeving ruimtelijk van opzet is; er is ruimte en er heerst rust. De omgeving is zeer prikkelarm. Cliënten ervaren op deze manier die prikkels die zij kunnen verwerken vanuit hun omgeving.

Enkele cliënten worden begeleid in een intensieve begeleidingsgroep, waar activiteiten volgens een bepaalde structuur worden aangeboden en vooral ontspanning moeten bieden. De vraag naar deze specifieke huisvesting en dagbesteding op een terrein neemt de komende jaren toe. De huisvesting zal hierop dienen te worden aangepast. Aansluiting op de huidige normen gesteld door College Bouw Zorginstellingen is hierbij van belang.

Op grond van huidige vragen van intramurale cliënten met ernstige contactstoornissen in het autistisch spectrum, die vanaf 1 januari 2007 verblijven in huize Antonio, kan gesteld worden dat toekomstige bouw zal moeten voldoen aan:

- huisvesting voor 25 cliënten in appartementen van ongeveer 50 m2. begane grond en 1e verdieping;
- 6 huiskamers, verdeeld over beide verdiepingen;
- een aantal ruimten waarin gestructureerd dagactiviteiten geboden wordt: dat wil zeggen dat zowel inhoud als omgeving duidelijk en overzichtelijk moet zijn;
- een ruimte waar psychomotorische therapie kan worden geboden;
- dagcentrum met zwembad;
- terrein rondom;
- keuken.

2.4 BEBOUWING & INFRASTRUCTUUR

Het terrein van de St. Nicolaasstichting is grofweg in drie gebieden op te delen; het kloostergebied, het zorggebied en het multifunctionele gebied.

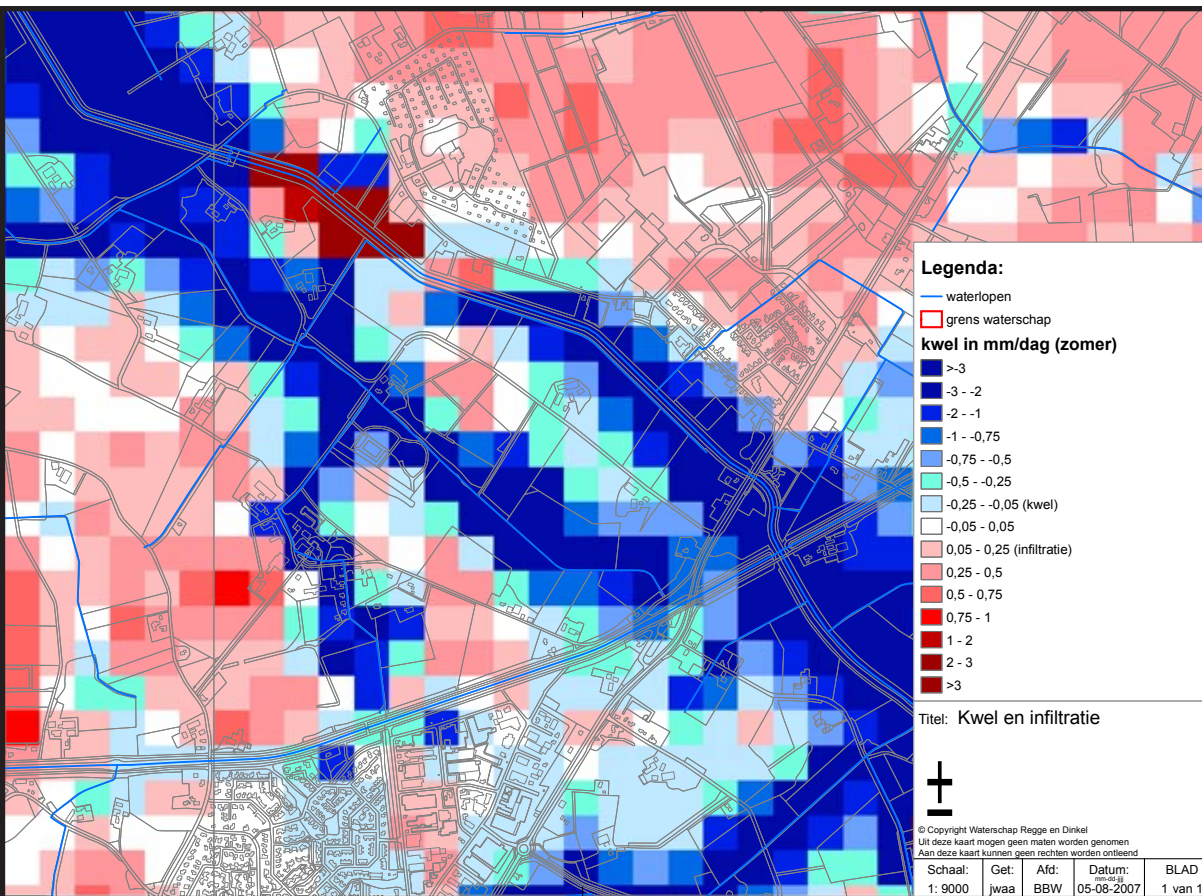
Het gebied is toegankelijk via de Gravenallee, een door bomen omzoomde rechte laan, deze komt uit op het Gravenhuis. Het Gravenhuis maakt onderdeel uit van het kloostergebied, op de kaart 'huidige bebouwing' aangegeven in donkerbruin. De bebouwing in het zorggebied is in lichtbruin aangegeven en de bebouwing voor het multifunctionele gebied in lichtpaars.

Het Gravenhuis en het woonhuis aan de Gravenallee 10 zijn gemeentelijke monumenten. Het Gravenhuis is neoclassicistisch en gebouwd in 1863, het woonhuis is in het begin van de 20e eeuw gebouwd als rectoraat onder de architect Rigter. Het woonhuis is een goed voorbeeld van een villa die met name vanwege de oorspronkelijke functie ook van cultuurhistorisch belang is. Het

WATERLOPEN ROND KLOOSTER



KWEL- EN INFILTRATIEKAART



pand is daarnaast zeer beeldbepalend gesitueerd tegenover de ingang van complex van de St. Nicolaasstichting.

Aan de oostzijde van het landgoed ligt de Lubberdinksweg, deze wordt onderbroken door een slagboom, zodoende heeft alleen bestemmingsverkeer toegang tot het terrein. De wegen op het landgoed hebben een maximumsnelheid van 30 km/u.

Het kloostercomplex is van cultuurhistorisch belang als uiting van het rooms-katholieke geloof en als voortzetting van de oude havezate. De gebouwen hebben architectuurhistorische waarde vanwege de bouwstijl en de redelijke mate van gaafheid. De ensemblewaarde van het complex is groot in samenhang met de tuin en de lanenstructuur van de oude havezate. Naast het complex bevindt zich de begraafplaats van het klooster met gietijzeren kruizen en bidkapelletje.

2.5 GROEN

Het landgoed van de Sint Nicolaasstichting bestaat uit een oud historisch bebouwd gedeelte, een open essen gebied en 2 stukken bos.

Het oude historische gedeelte bestaat uit een oude botanische tuin met verschillende waardevolle bomen en planten. Verder staan er verschillende oude waardevolle solitaire bomen op het landgoed en een aantal oude eiken lanen (100-250 jaar). Uitgangspunt is om deze oude waardevolle beplanting zoveel mogelijk te behouden en te versterken. Op het zuidelijke deel staat een broekbos (nat gebied) met veel wilgen, populieren en elzen. Het in het noorden gelegen loofbos bestaat uit een mengeling van oude eiken, berken, essen, populieren, nieuwe aanplant en een stukje lariksen en sparren.

Het klooster valt binnen de grenzen van het nationaal landschap Noordoost Twente, in het hoofdstuk beleid wordt hier nader op in gegaan.

2.6 WATER

Het landgoed grenst in het noorden aan het omleidingskanaal en ten zuiden aan het Almelo-Nordhornkanaal. Over het landgoed loopt de Geele Beek, op deze locatie kronkelt hij door het landschap, verder bovenstrooms is hij tijdens de ruilverkaveling recht getrokken tot aan het Almelo-Nordhornkanaal waar hij nu eindigt (500m). In het verleden liep de Geele Beek onder het kanaal door en stonden de weilanden 's winters geregeld onder water. Dit geldt ook voor het beekje De Leer op het zuidelijke deel.

Op het landgoed komen een aantal natte plekken voor waar veel kwel optreedt en het in het najaar erg drassig kan zijn. De hoge es gronden zijn goed ontwaterd (infiltratie).

RICHTING VAN ONTWIKKELING



TE AMOVEREN BEBOUWING



3.1 CONCEPT

Het stedenbouwkundig concept voor toekomstige ontwikkelingen van het klooster St. Nicolaas is de aanwijzing van het kloostercomplex als centrum van het terrein. Alle toekomstige ontwikkelingen worden rondom het oude klooster gepland. De omringende bestaande- en nieuwbouw komt op deze wijze in een halve cirkel rondom het oude klooster te staan. De nieuw te plaatsen gebouwen moeten qua schaal, vorm en architectuur aansluiten bij de omgeving.

Uitgangspunt hierbij is het ereherstel van het oude klooster, dat wil zeggen dat binnen het centrum (het kloostercomplex), geen nieuwbouw gepleegd wordt en de historische landschappelijke situatie ten dele teruggebracht wordt. Dit geldt tevens voor de oude gracht rondom het Gravenhuis.

3.2 TE AMOVEREN BEBOUWING

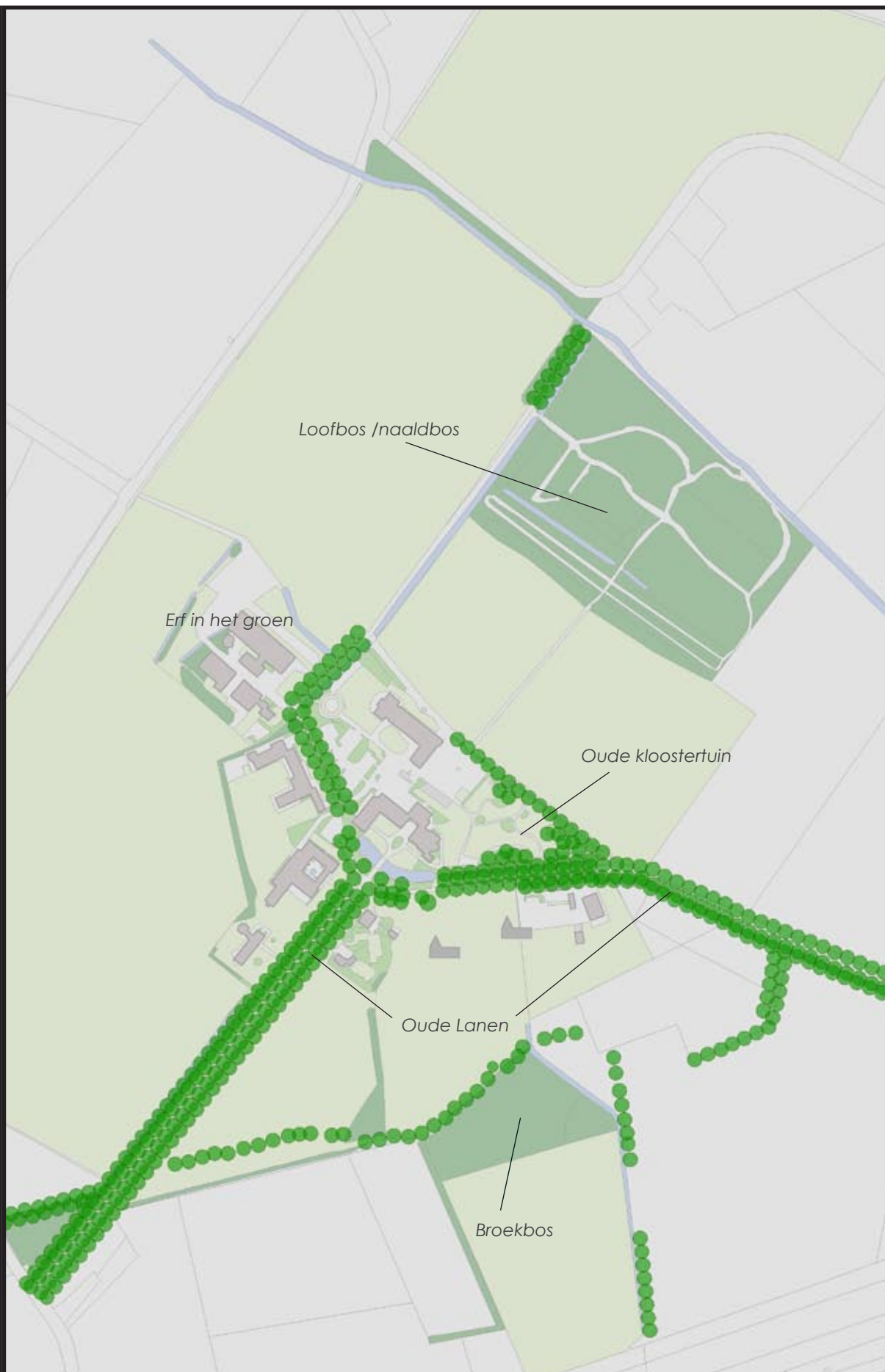
De ontwikkeling is opgedeeld in twee fasen. Fase 1 omvat de sloop van een aantal gebouwen ten oosten van de Gravenallee en de nieuwbouw van St. Maarten en AveleijnSDT. In fase 2 wordt een tweetal gebouwen nabij het oude Gravenhuis geamoveerd en de gracht hersteld.

Met betrekking tot het kloostercomplex zelf, wordt het gebied rond het oude Gravenhuis deels hersteld door een tweetal verouderde gebouwen te amoveren. Op deze plekken kan de oude kloostertuin in ere worden hersteld.

Waar de nieuwe bebouwing van St. Maarten en AveleijnSDT gepland is, staan nog diverse gebouwen, te weten: De Don Boscoschool, de St. Antoniuschool, huize Antonio (en kapel), een garage, een dagbestedingsgebouw en 4 woningen. Deze gebouwen dienen te worden geamoveerd voor de nieuwbouw.

3.3 GROENSTRUCTUUR

Het landgoed is onderdeel van het essen- en matenlandschap. Deze landschapstypen kunnen op deze plek een stevige impuls gebruiken. Het matenlandschap kan versterkt worden door het aanleggen van verschillende houtwallen en lanen, hierdoor ontstaan de karakteristieke kamers in het landschap. Deze maten (natte graslanden) liggen in onregelmatig blokken verkaveld. De maten nabij de waterlopen bieden goede kansen om weer vernat te worden. De oevers van deze waterlopen kunnen een natuurlijker talud krijgen met een brede oeverbegroeiing. De essen waren van oudsher ook omgeven door singels en houtwallen. Waar geen ruimte was voor grote aaneengesloten bouwlanden, ontstonden kampen (éénmans essen). De erven lagen verspreid tussen de kampen, aan de rand van de essen en waren omgeven door hakhout. De gronden rondom de boerderij ten westen van het oude klooster kunnen versterkt worden door het erf te omgeven met twents hakhout.



Het historische gedeelte van het landgoed bestaat uit een botanische tuin met verschillende waardevolle bomen en planten. Verder staan er verschillende waardevolle solitaire bomen op het landgoed en een aantal oude eiken lanen (100-250 jaar). Uitgangspunt is om deze waardevolle beplanting zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Op het landgoed zelf bevindt zich een historisch waardevolle kloostertuin. In het verleden was de kloostertuin gelegen rondom het oude jachthuis en een stuk groter. Het herstel en versterking van deze oude kloostertuin is één van de ontwerputgangspunten.

Nieuwe lanen bieden kansen om bestaande oude lanen te verbinden en op deze manier een heldere structuur aan het gebied te geven. Deze nieuwe lanen bestaan uit inheemse eiken (*Quercus robur*) die aansluiten bij de bestaande lanen op het landgoed en omgeving. De nieuwe lanen bieden beschutting tegen zon, regen en wind aan de wandelaars die gebruik maken van de route.

Bij ontwikkeling van het gebied worden de volgende punten nagestreefd:

- Zichtbaar maken van oude landschappelijke structuren;
- (Zichtbaar) terugbrengen van oude waterlopen;
- Behoud van de groene kamers;
- Studie naar de mogelijkheid om het water weer door de gracht te laten lopen en het verbeteren van de waterkwaliteit;
- Natuurlijk beekherstel met natuurlijke oevers en waterretentie en –berging creëren met extensieve beweiding;
- Zichtbaar afvoeren, opvangen en laten infiltreren in het lokale water- of grondwatersysteem;
- Het versterken van het historische karakter van de kloostertuin;
- Aansluiten op bestaande ecologische structuren;
- Het versterken, herstellen en ontwikkelen van lanen en groenstructuur (waaronder houtwallen);
- Het versterken van cultuurhistorische elementen als esranden, broekbos, grachtzone en behoud van waardevolle cultuurhistorische bomen op het terrein.

Het landgoed ligt nabij een ecologische verbinding die ten zuid-westen van Denekamp (Singraven) richting Ootmarsum loopt. Door het aanleggen van houtwallen, lanen en bossages kan de aansluiting op deze ecologische verbinding worden versterkt. Op dit moment worden de verbindingen al veelvuldig gebruikt door kleine zoogdieren, maar ook door grotere dieren zoals de ree en vos. Het gebied leent zich hier goed voor door de verschillende houtwallen en bossen, de rust en stilte rond het klooster draagt daar sterk aan bij.



De nieuw aan te planten groene structuren bestaan uit inheemse soorten die aansluiten bij de omgeving en die geschikt zijn voor de bodemsoorten op die plekken.

Voor een overzicht van de gewenste en de daadwerkelijk te realiseren maatregelen wordt verwezen naar het 'Landschapsovereenkomst St. Nicolaas' (bijlage 13).

3.4 WATERSTRUCTUUR

Op dit moment speelt het water geen prominente rol op het landgoed. Het water kan echter wel een belangrijker onderdeel van het landgoed worden. Eén van de mogelijkheden is het water weer de ruimte te geven en zichtbaar te maken aan het oppervlak.

Een gedeelte van de waterafvoer loopt momenteel ondergronds. De nieuwe watergang (nu deels ondergronds) loopt in de nieuwe situatie kronkelend langs de rand van de es. De oevers hebben een flauw talud en in verschillende bochten zijn lage plekken gecreëerd voor oeverplanten. Door deze ecologische oevers krijgt de flora en fauna een stevige impuls en wordt er een overgang gemaakt van het natuurlijke broekbos naar de gracht van het oude klooster. De watergang maakt tevens een duidelijke visuele scheiding tussen de deelgebieden van de geestelijke en lichamelijke gehandicaptenzorg en de overige zorg op het landgoed.

Het regenwater dat op de daken (de nieuwe en/ of oude) en parkeerplaatsen valt kan in de nieuwe situatie via het oppervlaktewater worden afgevoerd in plaats van op het rioleringssysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan de bestrijding van de verdroging en het past in het waterbeleid van de 21^e eeuw.

Tevens kan door extra ruimte te creëren voor waterretentie en -berging bijgedragen worden aan een natuurlijker watersysteem en de kwaliteit van het water.

Voor een overzicht van de gewenste en de daadwerkelijk te realiseren maatregelen wordt verwezen naar de bijlage 'Landschapsovereenkomst St. Nicolaas'

3.5 FUNCTIEVERDELING / INFRASTRUCTUUR

FUNCTIEVERDELING

Uitgangspunt is om in de toekomst de verschillende functies die het landgoed herbergt zoveel mogelijk te groeperen waarbij de onderlinge relaties zichtbaar worden gemaakt. Op deze manier ontstaat er een heldere indeling en kunnen diensten en personeel elkaar ondersteunen. Deze opsplitsing van functies biedt kansen om plekken aan te wijzen waar rust en stilte prioriteit heeft. Het landgoed is nu al onder te verdelen in 3 deelgebieden met ieder een eigen functie; het kloostergebied, het multifunctionele gebied en het zorggebied.

INFRASTRUCTUUR TOEKOMSTIGE SITUATIE



INFRASTRUCTUUR

Op het landgoed dient met betrekking tot de ontsluiting een duidelijke structuur te worden gecreëerd, met een hoofdtoegang en een duidelijke toegang tot de deelgebieden. De hoofdtoegang is via de Gravenallee, deze is niet bestemd voor landbouwverkeer. De inrichting rondom het oude klooster dient verkeersluw te zijn. De ontsluiting van het nieuwe gebouw van Zorggroep Sint Maarten dient via een nieuwe ontsluitingsweg plaats te vinden. Deze nieuwe weg ontziet het klooster van het verkeer dat hierlangs kwam. De ontsluiting van het nieuwe gebouw van AveleijnSDT vindt plaats via de Gravenallee.

De parkeerplaatsen liggen gescheiden van de ontsluitingsweg, zodat de aanrijdende taxibusjes bij het brengen en het ophalen van de cliënten een rustige en veilige plek hebben. Voor beide gebouwen is een ruim plein gemaakt waarop de auto's en busje kunnen draaien.

Het kruispunt van de oude hoofdinfrastructuur lag voor het oude klooster, deze kan nu naar voren worden gehaald. Waarbij het z'n oorspronkelijke richtingen van de zijwegen behoudt. Op het landgoed liggen goede mogelijkheden om het netwerk van wandelpaden uit te breiden. Deze wandelpaden zijn bestemd voor de bewoners, personeel en de gasten die ook nu regelmatig in het gebied wandelen.

Bij ontwikkeling van het gebied worden de volgende punten nagestreefd:

- Verkeersluwe inrichting rondom het klooster;
- Hoofdtoegang aan de Gravenallee;
- De hoofdinfrastructuur is niet bestemd voor landbouwverkeer;
- Wandelpaden zijn bedoeld voor bewoners, personeel en gasten.

De technische dienst wordt reeds in de huidige situatie niet meer bevoorraad via de Gravenallee (op de kruising linksaf). Zodoende wordt er geen gebruik meer gemaakt van het boeren erf, gelegen ten noordwesten van het terrein.

3.6 BEBOUWING

TERREIN

De nieuwbouw van St. Maarten en AveleijnSDT komt, volgens het concept, rondom het oude klooster. De programma onderdelen zijn gesitueerd in een strook van 160 bij 80 meter, tussen de zorgboerderij en de twee woningen aan de Gravenallee.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat het parkachtige karakter van de oude es behouden blijft. De es bevindt zich achter de St. Antoniusschool en is onderverdeeld in een aantal kleine weilanden en een boomgaard. De bomen zijn veelal eiken van zo'n 25-35 jaar. De es wordt ervaren als een kleinschalige parkachtige omgeving met reliëf verschillen en veel groen, het behoud draagt bij aan de toekomstwaarde van het gebied.



PROGRAMMA

Op de voorgenoemde locatie worden twee programma's gesitueerd.

Zorggroep St. Maarten

Voor zorggroep St. Maarten wordt nieuwbouw ontwikkeld waarin zo'n 36 zorgappartementen, 24 verpleegappartementen met de nodige algemene programma onderdelen opgenomen worden. Huize St. Jozef wil de leden van de Congregatie der Zusters Franciscanessen in staat stellen ook op hoge leeftijd hun oorspronkelijk ideaal op authentieke wijze te beleven, binnen de hen vertrouwde omgeving en structuur. Samen met de congregatie streeft zorggroep St. Maarten ernaar haar leden en cliënten van buiten de congregatie kwalitatief hoogwaardige zorg- en dienstverlening te leveren.

AveleijnSDT

AveleijnSDT zal in de nieuwe ontwikkeling zorg bieden aan drie woongroepen. Daarbij komen algemene recreatieve functies in de vorm van een dagcentrum (denk aan een zwembad, rustruimten, therapieruimten enz.). AveleijnSDT is zorgaanbieder voor kinderen en volwassenen die leven met een handicap. Voor alle cliënten geldt dat er samen gekeken wordt naar wat ze al kunnen en wat ze nog willen leren.

ONTWERP

De bebouwing aan de westzijde van de Gravenallee oriënteert zich nagenoegen al op het klooster. Tussen de zowel bestaande als nieuwe bebouwing bevindt zich een groen zone welke de relatie van de omgeving met het klooster in stand houdt. Dit betekent dat de bebouwingszone rondom het klooster (rode pijl) wordt doorbroken door natuurlijke doorgangen (groen pijlen). Hierdoor ontstaan gesegmenteerde bouwvlakken waar omheen voldoende ruimte blijft om de parkachtige setting te waarborgen. Deze groene ruimtes tussen de bouwvlakken zullen tevens dienen als route voor langzaam verkeer, waterwegen en scheiding van functies.

De strook van circa 160 bij 80 meter wordt opgedeeld in twee bouwvlakken met hier tussen een groene ruimte. In deze groenzone zal de verbinding van de Geele beek naar de gracht worden opgenomen. Dit zal bovengronds vormgegeven worden. Deze verbinding maakt een visuele scheiding tussen de geestelijke en lichamelijke gehandicaptenzorg.

Het oostelijk ontstane bouwvlak, grenzend aan de zorgboerderij 'Hoeve de Lange Braak' is toegankelijk aan AveleijnSDT. Hiermee kan een directe verbinding tot stand worden gebracht tussen de twee verschillende programma onderdelen van AveleijnSDT, te weten het wonen (nieuwbouw) en het werken (zorgboerderij). De nieuwbouw van AveleijnSDT zal uit ten minste twee bouwmassa's bestaan waardoor de korrelgrootte goed aansluit bij de kleinschaligheid van de zorgboerderij. Van oost naar west zal de korrelgrootte steeds meer toenemen. De erfstructuur van de zorgboerderij zal voortgezet worden tussen de nieuwe bouwmassa's.

3D MODEL ONTWERP



ONTWERP



BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De ontsluiting vanaf de Gravenallee loopt aan de noordzijde tot aan de nieuwbouw tot op het parkeer-erf. Hier is een rondgang ontwikkeld voor de taxibusjes welke de cliënten voor de dagbehandeling/-besteding halen en brengen. De hoofdentree bevindt zich aan de parkeerplaats. De uitstraling van het gebouw zal qua materialisering aansluiten bij de bestaande boerderij, te denken aan hout en metselwerk in natuurlijke tinten. De detaillering zal eigentijds zijn. De bouwmassa zal tenminste 3 lagen hoog zijn, al dan niet voorzien van een kap.

Het westelijk ontstane bouwvlak, recht tegenover de kapel bij het Gravenhuis is toegekend aan Huize St Jozef. Hierdoor ontstaat een visuele verbinding tussen het Kloostercomplex en het nieuwe verzorgingshuis. Zo kan een blijvende verbinding, tussen de leden van de Congregatie der Zusters Franciscanessen en het kloostercomplex, in stand gehouden worden. Het gebouw zal uit één bouwmassa bestaan, welke is opgedeeld in twee vleugels. Als verbindend element kunnen algemene voorzieningen een plaats krijgen waardoor de verbinding tussen deze twee vleugels zo transparant mogelijk gehouden zou kunnen worden. Hierdoor ontstaat vanaf de (zijtak) Gravenallee, aan de noordzijde van het gebouw, een entreegebied welke zicht door het gebouw op de es geeft. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt de nieuwe hoofdentree gecreëerd. Deze is gelegen aan de nieuwe ontsluitingsweg waar zich tevens de nieuwe parkeerplaatsen bevinden. Vanaf deze zidentree wordt door het gebouw zicht gegeven op het oude Kloostercomplex. Het gebouw is drie lagen hoog, eventueel met kap. Het gebouw is opgebouwd uit traditionele materialen, te denken aan baksteen voor de gevels, maar bezit een moderne eigentijdse detaillering. Daar waar de vleugels een zwaar en robuust karakter krijgen, oogt het verbindend element licht en transparant. Het parkeren zal plaats vinden ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsroute. Het parkeren zal op zo'n natuurlijk mogelijke wijze tussen de bomen plaatsvinden op halfverharding.

Belangrijk voor de totale nieuwbouw is dat de gebouwen een eigentijds karakter krijgen waarmee de tijdsgeest van het gehele complex duidelijke waargenomen kan worden.

4.1 NATIONAAL

4.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragede functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de 'basiskwaliteit' - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Alle beleidsuitspraken van het rijk in de Nota Ruimte zijn met één van die twee begrippen te verbinden.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de wartertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en de basiskwaliteit aan welke de daarbij te betrekken kwaliteiten zijn. Op nationaal niveau zorgt het kabinet hiermee voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Decentrale overheden zorgen daarvoor op hun schaalniveau. Daarnaast stellen Nederlandse en internationale verdragen en regels soms eisen die ruimtelijk van belang zijn. Alles tezamen vormt dit de 'wettelijke' basiskwaliteit.

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daar streeft het rijk in het algemeen naar méér dan basiskwaliteit. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten behouden,

duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Het rijk wijst in totaal 20 gebieden, met de daarbij beschreven kernkwaliteiten, aan als nationaal landschap. Eén van deze nationale landschappen is Noordoost-Twente, waarbinnen Denekamp is gelegen. De kernkwaliteiten van Noordoost-Twente zijn:

- grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter;
- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen

Het glooiende beeklandschap is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter, in relatie tot de open ruimte van Noord- en Oost-Nederland.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Het rijk zal het streekplan hierop toetsen.

Plan

Het plangebied is gelegen in het nationaal landschap Noordoost-Twente. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud, een duurzaam beheer en het versterken van de kenmerkende kwaliteiten in het nationaal landschap. Door activiteit in en om het klooster te stimuleren en kansen te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, blijft het kloostergebied behouden door ontwikkeling. Het herstel van cultuurhistorische landschapselementen, zoals het terugbrengen van houtwallen, versterkt de kernkwaliteiten van het nationale landschap Noordoost-Twente.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het rijksbeleid.

4.2 PROVINCIAAL

4.2.1 OMGEVINGSVISIE

Daartoe aangespoord door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie de opvolger van het Streekplan 2000+, te weten de Omgevingsvisie Overijssel, in juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie bevat al het provinciaal beleid op het gebied van water, wonen, milieu, natuur, landelijk gebied, werklocaties, bodem, verkeer en vervoer en ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie definieert wat de provincie van provinciaal belang acht.

De rode draden van de omgevingsvisie zijn Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

Duurzaamheid

Hiervoor hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de be-

hoeften van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit

De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Centraal staat daarbij het benoemen, beschermen en versterken van de essentiële gebiedskenmerken. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

De hoofdambitie van de Provincie Overijssel luid: "een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden." Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de Provincie Overijssel haar ambities wil realiseren zijn:

- Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel: de provincie verbindt de wateropgave meer met natuuropgaven en gaat voor realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur in 2018.
- Door meer aandacht voor herstructurering zet de provincie in op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's: dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en vervoer over water, waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan. De provincie vindt dat ontwikkelingen die mobiliteit meebrengen (wegaansluitingen, stations, havens) alleen gelokaliseerd mogen zijn rond de aanwezige infrastructuur.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door de zogenaamde 'SER-ladder' als regel voor Overijssel in te voeren. Deze methode gaat ervan uit dat je eerst het gebruik van de ruimte optimaliseert, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzoekt en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden bekijkt. Hierbij vindt de provincie afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw zeker stellen, maar wel met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Verder vindt de provincie dat ontwikkelingen in de groene ruimte alleen mogelijk moeten zijn als de sociaaleconomische structuur en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt.
- Forse reductie van de uitstoot aan broeikasgassen door een energiepact af te sluiten met partners en door ruimtelijke mogelijkheden te creëren voor duurzame energie.

Om de ambities van de Provincie Overijssel waar te maken, bevat de omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveau's:

- Generieke beleidskeuzes;
- Ontwikkelingsperspectieven;
- Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

In de Omgevingsvisie worden 6 ontwikkelingsperspectieven geïntroduceerd voor de Groene en Stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend.

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn te onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo te onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden. Immers, plekken die eerst natuurlijk waren, zijn nu bebouwd en in een enkel geval andersom. Vaak liggen ze over elkaar heen en hebben we op één plek te maken met kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag.

Generieke beleidskeuzes

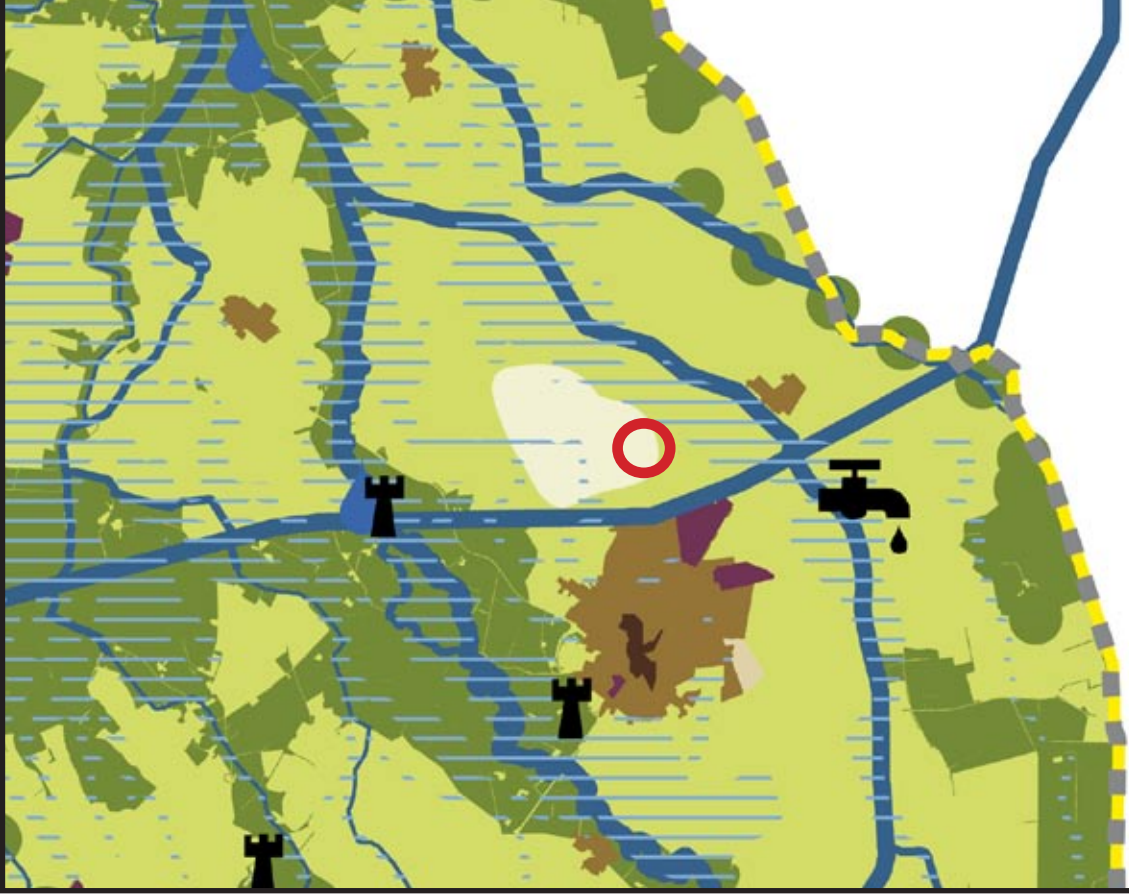
Onder de generieke beleidskeuzes zijn geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Uit gedane onderzoeken zijn geen grote belemmeringen gebleken. Hoofdstuk Omgevingsaspecten van de toelichting beschrijft het één en ander op het gebied van verschillende omgevingsaspecten.

Ontwikkelingsperspectieven

Volgens het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie Overijssel ligt Het klooster St. Nicolaas in het "Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte" en "Buitengebied, accent productie." Het "Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte" is een gebied voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkvee-

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN



NATUURLIJKE LAAG



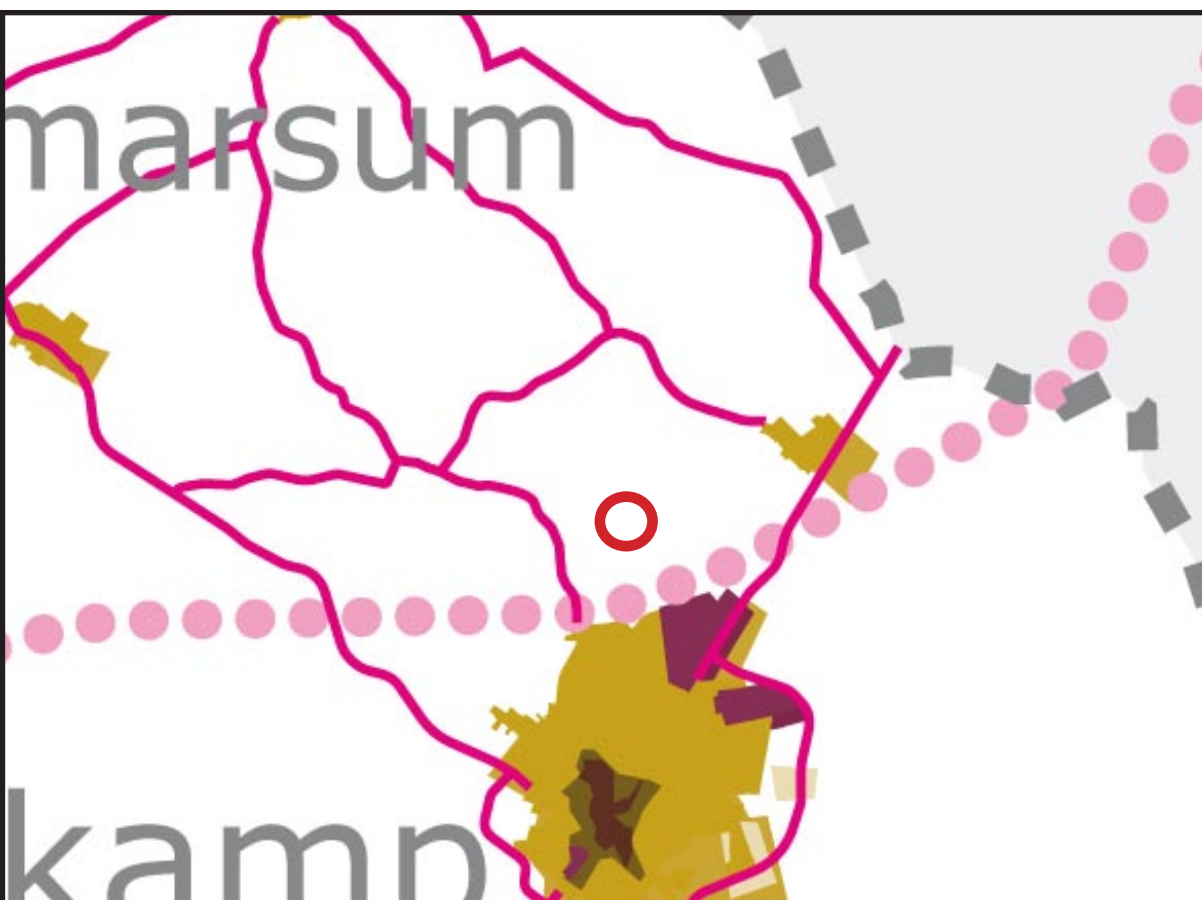
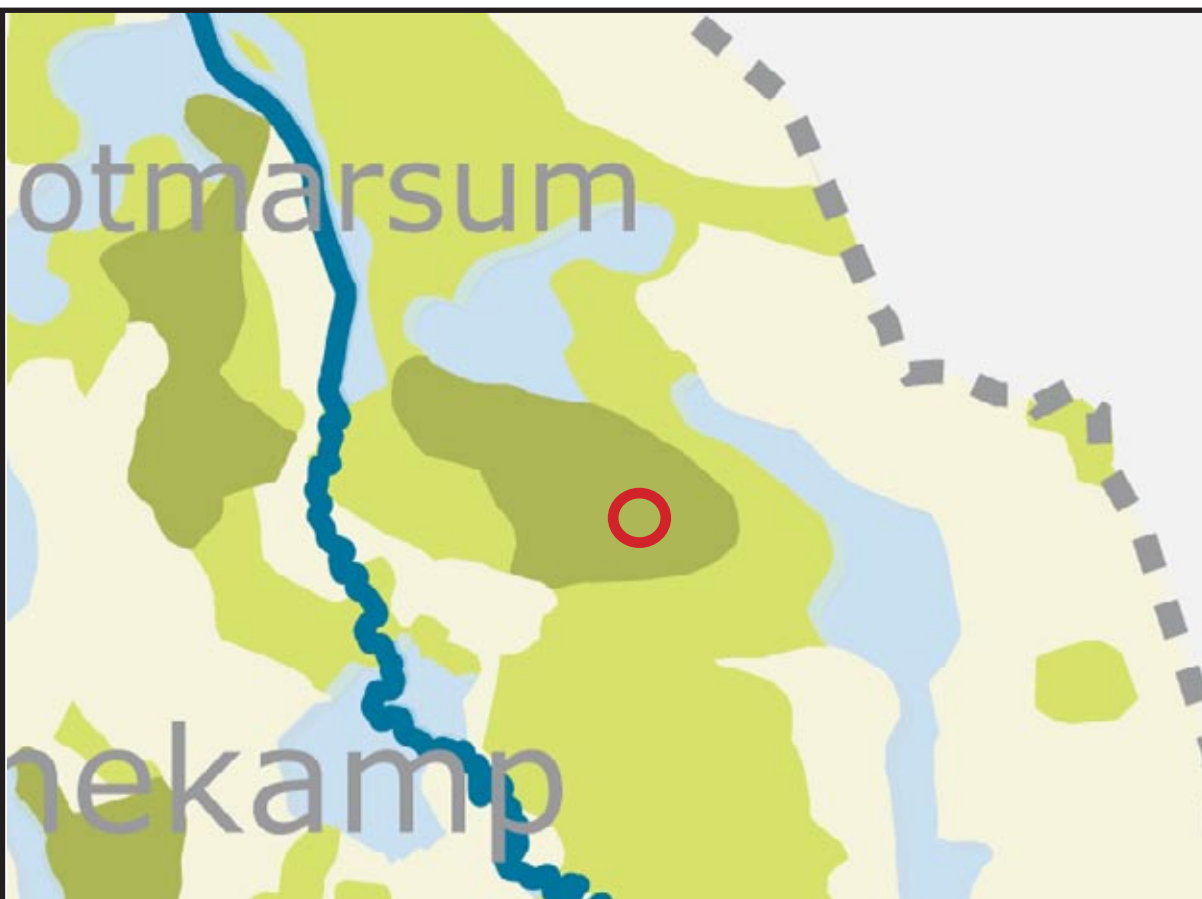
houderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. In dit perspectief willen we de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt ook hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels. In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon-/ werklandschap.

Dit plan voorziet in maatschappelijke zorg in combinatie met landbouw in de omgeving. Zo ontstaat een gemengd landschap van landbouw met andere functies. In de landschapsovereenkomst wordt zorggedragen voor behoud en versterking van natuurlijke en landschappelijke kenmerken.

Het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent veelzijdig gebruikruimte" verzet zich niet tegen de veranderingen die gaan plaatsvinden op het klooster St. Nicolaas.

Het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent productie" omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende typen agrarisch gebruik omarmen en stimuleren we o.a. door ons beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven. In de LOG's sturen we via gebiedskenmerken eveneens op versterking van de landschappelijke contrasten. Dit geeft agrarische ondernemers de uitdaging om hun vaak grote gebouwen zo te lokaliseren en vorm te geven dat ze ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Dit plan voorziet in de kwaliteitsambitie om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar. Dit plan versterkt de overgang van kleinschalig naar grootschalig landbouwgebied. Het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent productie" verzet zich niet tegen de veranderingen die gaan plaatsvinden op het klooster St. Nicolaas.



Gebiedskenmerken

In de omgevingsvisie van Overijssel met de desbetreffende lagenbenadering zijn de volgende lagen toe te dichten aan het Klooster St. Nicolaas:

a. De natuurlijke laag

Het klooster St. Nicolaas ligt in de natuurlijke laag "Dekzandvlakte en ruggen." Deze laag wordt gekenmerkt door: de afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Bij de veranderingen die gaan plaatsvinden op het terrein van klooster St. Nicolaas wordt rekening gehouden met de omgeving. Bij dit bestemmingsplan is een landschapsovereenkomst gevoegd waarin is opgenomen hoe men het terrein moet inrichten.

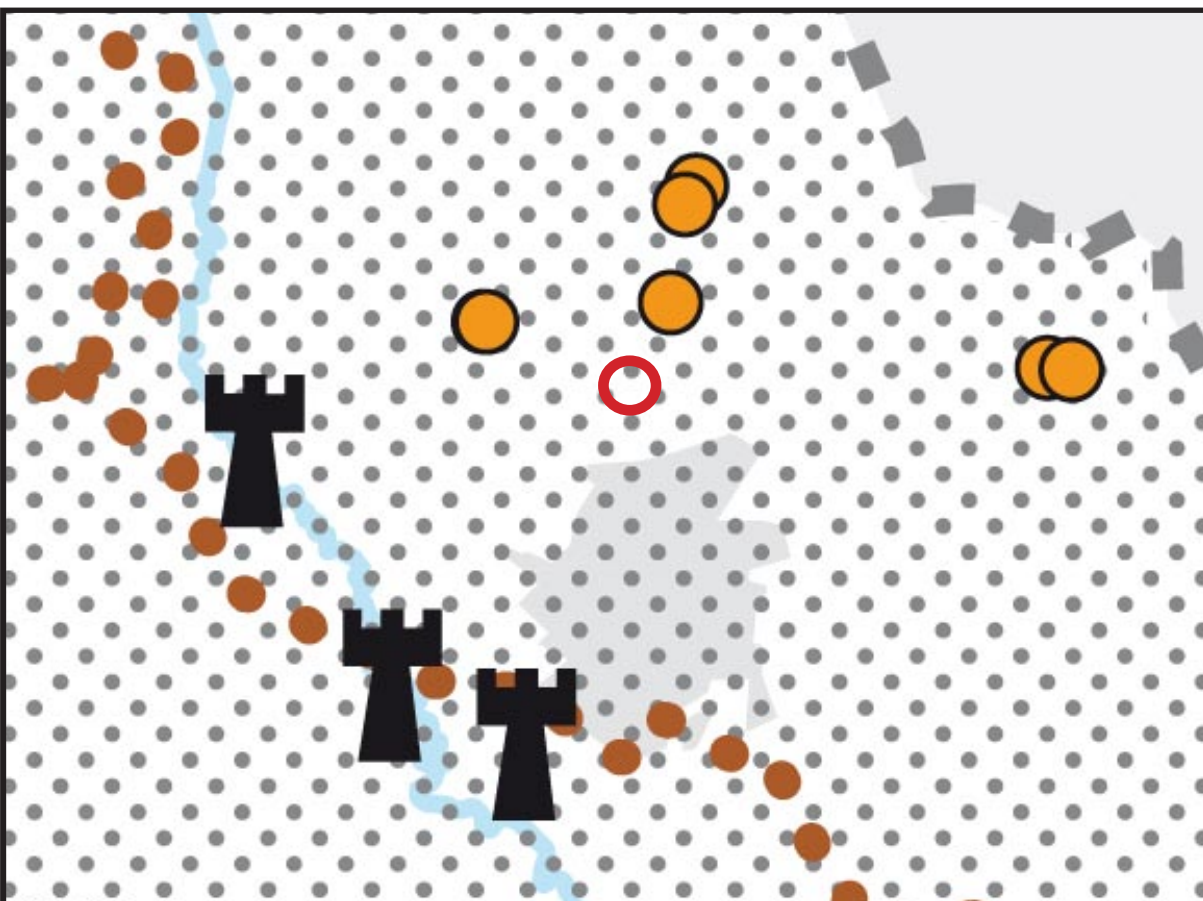
b. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het klooster St. Nicolaas ligt in de agrarisch cultuurlandschap laag "Essenlandschap." Deze laag wordt gekenmerkt door: samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en (voormalige) grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeit vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige relief. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Bij de veranderingen die gaan plaatsvinden op het terrein van klooster St. Nicolaas worden de kenmerken van het essenlandschap niet aangetast. De oorspronkelijke kenmerken worden door onder andere de landschapsovereenkomst weer in ere hersteld. De laag van het agrarische cultuurlandschap, het essenlandschap, wordt versterkt door de ontwikkelingen op het terrein van klooster St. Nicolaas.

c. De stedelijke laag

Het klooster St. Nicolaas heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen gebiedskenmerken. Vandaar ook dat deze gebiedskenmerken buiten beschouwing kunnen worden gelaten.



d. De lust- en leisurelaag

Het klooster St. Nicolaas ligt in de lust- en leisure laag "donkerte." Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

De ontwikkelingen op het terrein van klooster St. Nicolaas tasten de donkerte niet aan. Het gaat om gebouwen ten behoeve van verzorging, de mensen die hier komen te wonen, komen voor de rust en de ruimte. De bewoners zullen in het donker niet of nauwelijks naar buiten toe gaan. In het plan is dan ook niet extra kunstlicht voorzien. De huidige kunstverlichting zal voldoende zijn om als basisverlichting te dienen.

Conclusie

De ontwikkelingen op het klooster St. Nicolaas passen in de hoofdgedachte van de omgevingsvisie. Er wordt gestreefd naar een duurzame instandhouding van het kloostercomplex. Het plan is ontwikkeld binnen de hoofdgedachte van ruimtelijke kwaliteit. Het plan houdt rekening met de bestaande kwaliteiten van het Kloostercomplex en zet naast de rode component ook in op de ontwikkeling van de groene en blauwe component. Het plan past binnen de ontwikkelingsvisie van de provincie, zoals beschreven in de omgevingsvisie.

Het plan is niet strijdig met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 REGIONAAL

4.3.1 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF NATIONAAL LANDSCHAP NOORDOOST-TWENTE

De provincie Overijssel heeft in samenwerking met de betrokken gemeenten en het waterschap Regge en Dinkel het 'Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente' opgesteld. Provincie, gemeenten en waterschap hebben daarbij afgesproken dat zij de inhoud van het ontwikkelingsperspectief zullen doorvertalen naar hun eigen plannen, om de inhoud van dit perspectief ook formele status te geven.

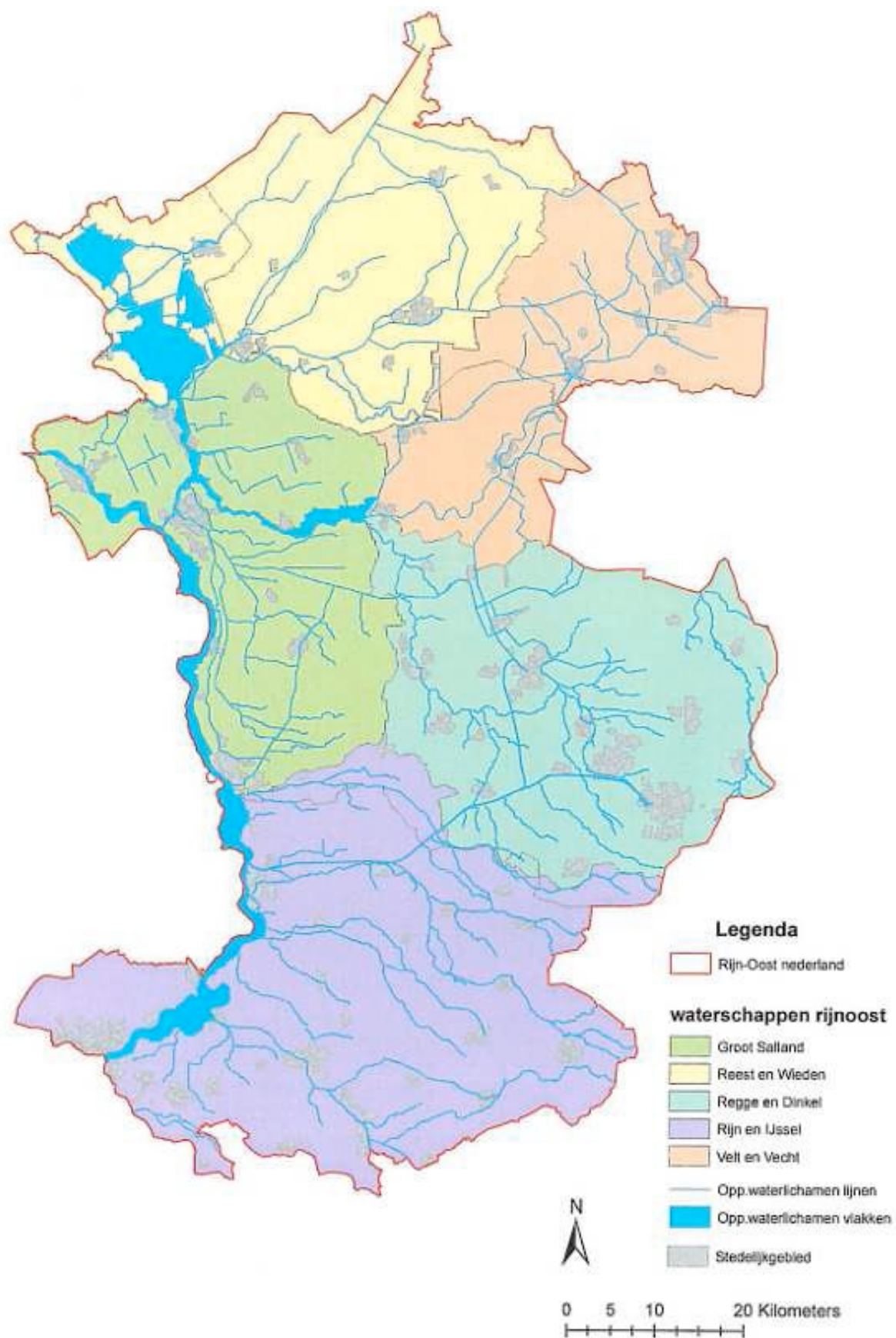
Opgave voor Nationale landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook zal de recreatieve toegankelijkheid moeten worden vergroot. Noordoost-Twente is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten:

- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter;
- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

De kernkwaliteiten

Kernkwaliteit is het waardevol cultuurlandschap met een variatie in open landschap en een kleinschalig besloten landschap. Talloze kleine landschapselementen zoals de heggen, poelen, beken en houtwallen zijn nog steeds aanwezig. Noordoost-Twente heeft een eigen identiteit, cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit en ademt nog steeds de sfeer van rust uit. Van oudsher zijn landbouw, natuur, bos, landschap en recreatie nauw met elkaar verbonden. De natuur kent een grote variatie en is gekoppeld aan water (Dinkel, de beken, natte laagtes) en aan het cultuurlandschap. Maar niet alleen het zichtbare en gecultiveerde landschap is bijzonder, ook de natuurlijke geologische opbouw van het gebied is dat. De stuwwallen hier hebben een andere geologische opbouw dan de meeste andere stuwwallen in Nederland. Door de aanwezige leemlagen in de bodem komt water op veel plaatsen spontaan uit de bodem opwellen. Door de ondoorlatende lagen wordt het water over het oppervlak afgevoerd, waardoor een grote dichtheid aan beken is ontstaan. Speciaal aan het landschap van Noordoost-Twente zijn daarom de natuurlijke en goed zichtbare hoogteverschillen en de van nature kleinschalige afwisseling van de stuwwallen, bronnen, beken en laagten.

De ontginningen en vorming van kleine nederzettingen met essen begon rond 1200 na Chr. Het reliëf en de waterhuishouding waren sturende elementen bij het eerste gebruik en bewoning van het gebied. De bebouwing en de akkers (de essen) lagen voornamelijk op de hogere delen, de lagere moerassige beekdalen werden gebruikt als weide of hooiland en gebruikt voor het steken van plaggen voor bemesting van de akkers.



Ambitie

De samenwerkende partners hebben een aantal ambities afgesproken voor het ontwikkelingsperspectief. Onderstaand zijn de relevante ambities opgenomen;

Koester de gebiedskwaliteiten:

- Intensiveren van het herstel van beeklopen, beekdalen, bronnen. Herstel, stroombedverbreding en hermeandering, ook ten behoeve van waterberging en natuurontwikkeling.
- Handhaven open kampen en essen. Geen bebouwing op karakteristieke essen. Laagdrempele advisering aanbieden bij het bouwen van stallen of toeristische voorzieningen.
- Behoud van en extra investeringen voor kruisen, kapellen, karakteristiek bebouwing, knooperen, landgoederen.
- Geen extra natuuropgave ten opzichte van de EHS, wel zorg voor bijzondere aan het (cultuur)landschap gebonden soorten als vliegend hert, boomkikker, goudveil en vetblad. Goede mogelijkheden voor randenbeheer en weidevogels in combinatie met waterberging.

Versterk de beleving van een onthaastend landschap.

- Opzetten informatienetwerk of –centrum Nationaal Landschap.
- Verbeteren routenetwerk voor wandelen, fietsen, paardrijden. Uniforme bebording.
- Opknappen cultuurhistorische objecten, ook grotere gebouwen en stedelijke kernen.

Plan

Het plangebied is gelegen in het nationaal landschap Noordoost-Twente. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud, een duurzaam beheer en het versterken van de kenmerkende kwaliteiten in het nationaal landschap. Door activiteit in en om het klooster te stimuleren en kansen te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, blijft het kloostergebied behouden door ontwikkeling. Het herstel van cultuurhistorische landschapselementen, zoals het terugbrengen van houtwallen, versterkt de kernkwaliteiten van het nationale landschap Noordoost-Twente. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

4.3.2 WATERBEHEERPLAN 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010 - 2015 is een beleidsdocument dat is opgesteld door 5 verschillende waterschappen (Waterschappen Rijn-Oost) waaronder het Waterschap Regge en Dinkel. De volgende aandachtspunten voor water zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied van toepassing.

- de waterlichamen voldoen in 2015 aan de gewenste chemische toestand en de gewenste ecologische kwaliteit gesteld in de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het waterkwantiteitsbeheer wordt gebaseerd op het 'gewenst grondwater- en oppervlaktewaterregime' (GGOR). Dit houdt in het gehele jaar hemelwater vasthouden, bergen en

- daarna afvoeren door middel van extra ruimte voor water te reserveren;
- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig ingericht watersysteem;
- In extreem natte situaties het voorkomen van ongewenste situaties van wateroverlast;
- In extreem droge situaties zorgen voor voldoende water voor het realiseren van de gebieds- en oppervlaktewaterfuncties;
- het voeren van een goed grondwaterbeheer door het reguleren van gebruik en onttrekkingen;

Plan

In het stedenbouwkundig plan worden een aantal voorstellen gedaan ten aanzien van het aspect water. Het zichtbaar maken van de deels ondergronds gelegen watergang draagt bij aan de versterking van de flora en fauna, maar biedt ook ruimte aan het water. Door het afvoeren van regenwater op het oppervlaktewater wordt bijgedragen aan de bestrijding van de verdroging. Door extra ruimte te creëren voor waterretentie en -berging wordt bijgedragen aan een natuurlijker watersysteem en de kwaliteit van het water. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het beleid van het waterschap Regge en Dinkel.

4.4 GEMEENTELIJK

4.4.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VOORMALIG GEMEENTE DENEKAMP

De gronden op de kaart zijn aangewezen voor 'bijzondere doeleinden', 'bos met natuurlijke waarde' en 'verkeersdoeleinden'. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen de voorschriften behorende bij het 'bestemmingsplan buitengebied gemeente Denekamp'.

4.4.2 KADERNOTA BUITENGEBIED, UITDAGEND BUITENGEBIED

De huidige bestemmingsplannen buitengebied van de voormalige gemeenten die nu Dinkelland vormen, zijn verouderd en bieden veelal onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de ontwikkelingen die op dit moment gaande zijn in het landelijk gebied. Ter voorbereiding op het Bestemmingsplan Buitengebied is de Kadernota Buitengebied opgesteld, hierin is per thema het beleid in hoofdlijnen vastgelegd. Dit beleid op strategisch niveau wordt in het Bestemmingsplan Buitengebied vertaald naar het perceel-niveau. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in juni 2008 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan is het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-twente uitgewerkt. Voorafgaand is een Landschapsontwikkelingsvisie opgesteld, deze heeft gediend als uitgangspunt voor de Kadernota Buitengebied. Het Landschapsontwikkelingsplan heeft ter inzage gelegen en is in september 2008 vastgesteld.

Aan de kadernota ligt onder andere het collegeprogramma ten grondslag. Als missie in het collegeprogramma 2004-2006 is het volgende opgenomen:

"De gemeente Dinkelland wil een agrarisch-toeristische gemeente zijn met een goede leefomgeving".

Een goede leefomgeving komt tot uitdrukking in verschillende aspecten en wensbeelden. Hier-
van zijn de volgende van belang voor de ontwikkeling van het buitengebied:

- er dient voldoende huisvestings- en bouwmogelijkheden te zijn voor de inwoners van de gemeente;
- de werkgelegenheid moet waar mogelijk worden bevorderd door te ondersteunen en voorwaarden te scheppen;
- tenslotte dient te worden gestreefd naar een leefomgeving met een goede kwaliteit. Het dorpse karakter van de dorpen en buurtschappen moet worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Het is van groot belang dat de sterke punten van de gemeente Dinkelland worden behouden en waar mogelijk worden versterkt vanuit de optiek van de leefbaarheid en het versterken van de toeristische functie. Hierbij kunnen de volgende sterke punten voor het buitengebied worden onderkend:

- karakteristiek kleinschalig en glooiend Twents landschap;
- een agrarische sector die nu nog veel werkgelegenheid biedt en zorgt voor de instandhouding van het specifieke landschap;
- veel karakteristieke boerderijen en historische gebouwen met bijbehorende erfbeplanting;
- een hoogwaardig aanbod van cultuurhistorie.

De overschakeling van een agrarische gemeente naar een agrarische-toeristische gemeente is een belangrijk aandachtspunt. De werkgelegenheid in de agrarische sector zal naar verwachting afnemen. Nader onderzocht dient te worden in hoeverre de toeristische sector dit kan opvangen en op welke economische sectoren de gemeente zich verder moet richten. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zal randvoorwaarden scheppen waarbinnen deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden in het buitengebied.

4.4.3 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED DINKELLAND

Het Bestemmingsplan Buitengebied Dinkelland is in ontwikkeling, in juni 2008 heeft het Voorontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan klooster St. Nicolaas wordt uiteindelijk opgenomen in het definitieve Bestemmingsplan Buitengebied Dinkelland.

4.4.4 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTE DINKELLAND

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Dinkelland is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand. De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het LOP heeft ter inzage gelegen en is in september 2008 vastgesteld.

Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;

- een gezamenlijke aanpak;
- stellen van landschappelijke randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen, die mogelijk zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten in balans zijn met de reeds bestaande agrarische functies in het gebied en geen beperking vormen voor deze agrarische functies.

In het LOP Noordoost Twente en Twenterand zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden, die van elkaar verschillen in opbouw van de ondergrond en de ontwikkeling van het landschap. Binnen de gemeente Dinkelland zijn zes landschappelijke eenheden te onderscheiden. Per landschappelijke eenheid is de gewenste ontwikkeling benoemd.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen,
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen,
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zoneringen,
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones),
- de mate van verstedelijkingsdruk.

Relevant voor dit bestemmingsplan zijn de landschappelijke eenheden Dinkeldal en Grensgebied.

Dinkeldal

Naar herstel van de Dinkeldalsysteem gaat vanuit het beleid al veel aandacht uit. Het LOP ondersteunt deze ontwikkeling. De boven- en middenloop van de Dinkel krijgen de ruimte voor natuurlijke dynamiek en meandering, binnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De benedenloop vormt een nat open inundatie- en retentiegebied waar het water wordt geborgen. De habitatgebieden Agelerbroek en Voltherbroek vormen aaneengesloten natuurgebieden.

De aandacht in het LOP gaat vooral uit naar behoud en herstel van de historisch landschappelijke waarden van het oude cultuurlandschap langs de randen van het Dinkeldal en rond Tilligte. Het betreffen waarden zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen) en de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient hier te worden gestimuleerd.

Grensgebied

Het grensgebied wordt gekenmerkt door grote open agrarische gebieden, aaneengesloten natuurgebieden zoals habitatgebied Bergvennen-Brecklenkampsche veld en kleinschalig oud cultuurlandschap zoals Brecklenkamp en de omgeving van Lattrop. De grote open gebieden lenen zich door hun matige gaafheid en grote schaal over het algemeen voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

Daarentegen bij het kleinschalig oud cultuurlandschap heeft behoud en herstel van de historisch landschappelijke waarden prioriteit, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen.

De Geele Beek die overgaat in de Rammelbeek is van grote ecologische waarde. Ook is het ontwikkelen van deze beek van belang voor het watersysteem van de Dinkel. Vandaar dat de aandacht uitgaat naar de ontwikkeling van deze beken.

De ontwikkelingsrichting wordt bepaald door het landschapstype, in dit geval het essen- en kampenlandschap. De ontwikkelingsrichtingen zijn:

- Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddaccent, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen.

De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verweingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

- Herstel en versterking landschapswaarden

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk

is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verweingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

- Boerenland

Het accent is gericht op grootschalig boeren in een kleinschalig landschap. Er is meer ruimte voor grootschalige (grondgebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en verbeteren van de structuur dan in behoud en herstel gebieden, mits de karakteristieken van het kampen- en essenlandschap overeind blijven. Bijvoorbeeld minder waardevolle beplantingen die de bedrijfs-

voering belemmeren kunnen worden verwijderd en elders gecompenseerd.

De gebieden komen grotendeels overeen met de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met het hoofdaccent op grondgebonden landbouw (streefbeeld 2015).

4.4.5 *CONCEPT STRUCTUURVISIE DINKELLAND*

De structuurvisie Dinkelland is in ontwikkeling tijdens het opstellen van het Bestemmingsplan. Op dit moment wordt de conceptversie van mei 2009 gebruikt.

Een van de vijf hoofdkeuzes is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te waarborgen. De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal van actieve agrarische bedrijven flink zal afnemen in Dinkelland. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan naar de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in het buitengebied. Activiteiten die veelal geen natuurlijke binding hebben met het platteland. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen volop worden benut.

4.4.6 *WELSTANDSNOTA DINKELLAND*

De welstandsnota heeft een tweeledige functie: het dient zowel als toetsingkader voor de bouw aanvragen en heeft een inspiratieve waarde; het stimuleren van goede, passende ontwerpen.

Het welstandsbeleid onderscheidt verschillende typen criteria. Aan welke criteria een bouwplan wordt getoetst is afhankelijk van het soort gebied en het type bouwwerk. De welstandsnota onderscheidt algemene en gebiedsgerichte criteria.

Op basis van de samenhang tussen karakteristieken van (cultuur)historie, stedenbouw en architectuur zoals die in de bebouwing herkenbaar is, is voor de gemeente Dinkelland een gebiedstypologiekaart met te onderscheiden deelgebieden gemaakt. De hoofdindeling naar gebiedstypen is gemaakt naar de functionele verschijningsvorm van een gebied. Op basis van de huidige welstandsnota valt het klooster St. Nicolaas binnen het hoofdgebiedstype groengebieden en buitengebied (G-gebieden).

Binnen de hoofdindeling naar functionele verschijningsvorm en ontstaanswijze is een nader onderscheid gemaakt op basis van kenmerkende ruimtelijke verschijningsvormen. Het terrein van de St. Nicolaasstichting valt binnen het type G1-gebieden: groene gebieden met een duidelijke relatie tot de cultuurhistorie. De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen, kloostercomplexen of oude begraafplaatsen of overblijfselen van verdedigingslijnes. De gestelde criteria bieden voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, het niveau van welstand geeft daarnaast een indicatie voor de mate van ontwerp vrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. Het

klooster St. Nicolaas valt onder het welstandsniveau bijzonder.

Om de vereiste kwaliteit te waarborgen is besloten om voor het klooster St. Nicolaas een beeldkwaliteitsplan te maken. Dit beeldkwaliteitsplan zal naar alle waarschijnlijkheid tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gaan.

4.4.7 GEMEENTELIJK GELUIDSBELEID

Het plan is niet strijdig met het recent door de gemeenteraad van Dinkelland vastgestelde geluidbeleid.

4.4.8 ARCHEOLOGIEBELEID GEMEENTE DINKELLAND

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007, kan in Nederland niet meer vrijblijvend worden omgegaan met het archeologisch erfgoed. Het opstellen van een gemeentelijk beleidsplan biedt de mogelijkheid om alle beslissingen over archeologie in een integraal kader te plaatsen en daar vervolgens op een samenhangende manier een invulling te geven. Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid is voor de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd.

Aan de op de kaart weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn overgenomen in het gemeentelijk beleidsplan voor archeologie. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen terreinen van archeologische waarde, historische kernen en algemene archeologische verwachtingszones.

Voor het plangebied klooster St. Nicolaas geldt het beleidsadvies voor algemene archeologische verwachtingszones.

- a. vrijstelling van de onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 40 cm voor plangebieden met een omvang kleiner dan 2500 m² waarbinnen gebied met een hoge archeologische verwachting valt;
- b. idem voor plangebieden met een omvang kleiner dan 5000 m² in gebieden waarbinnen gebied met een middelmatige archeologische verwachting valt;
- c. algemene vrijstelling voor plangebieden of ingrepen met een lage archeologische verwachting;
- d. algemene vrijstelling voor delen van verwachtings- of bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart zijn aangegeven.
- e. aan elke vrijstelling wordt de voorwaarde verbonden dat tijdens (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten en dat gelegenheid wordt geboden om archeologisch (nood)onderzoek toe te staan.

In plangebieden met meerdere verwachtingszones dienen bij bodemingrepen dieper dan 40 cm alle zones onderzocht te worden. In plangebieden met een lage archeologische verwachting dient onderzoek uitgevoerd te worden als grenzend aan het plangebied archeologisch waardevolle resten bekend zijn.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn te vinden in hoofdstuk 5, paragraaf 5.

5.1 MILIEU

5.1.1 GELUID

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in verschillende wetten en regelingen. Afhankelijk van de bron en regeling gelden er normen voor geluidsgevoelige functies. Om te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) eisen is onderzoek nodig. De ontwikkeling die het bestemmingsplan toelaat zal gemotiveerd dienen te worden vanuit de onderzoeksresultaten en de kenmerken van de specifieke situatie. Hierna volgt een omschrijving en onderbouwing van de akoestische situatie in het plangebied.

Bedrijven

Er is een bedrijventerrein gelegen op ongeveer 380 meter van het plangebied. Het is niet aanvaardbaar dat deze bedrijven van invloed zijn op de geluidskwaliteit op het St. Nicolaasklooster. De meest nabij gelegen bedrijven hebben een agrarische functie: rundveehouderij. Deze functie heeft ten aanzien van geluid een indicatief aan te houden afstand van 30 meter. De afstand van plangebied tot dit bedrijf is veel groter.

Wegverkeer

De belangrijkste infrastructuur met mogelijke invloed op de geluidskwaliteit zijn de Lubberdinksweg en de Gravenallee. Beide wegen zijn echter alleen (en worden als zodanig gebruikt) voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer is fysiek niet mogelijk. De verkeersintensiteit op beide wegen is dan ook zeer laag. De wegen zijn niet opgenomen in het regionaal verkeersmodel (Regio Twente). In dit model worden alleen wegen opgenomen met een verkeersintensiteit hoger dan 1500 per etmaal. Verwacht wordt dat het aantal niet veel hoger kan zijn dan 200 per etmaal. De wegen kennen een snelheidsbeperking. De maximaal toegestane snelheid is 30 kilometer per uur. Deze snelheid lijkt echter gezien de uitvoering en het gebruik van de weg nog aan de hoge kant. Wegen met een snelheidsbeperking tot maximaal 30 kilometer per uur vallen buiten de Wet geluidhinder. Alleen wanneer de verkeersintensiteit hoog is, zal in het kader van de eisen aan een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek nodig zijn. De verkeersintensiteiten zijn echter beperkt.

Scheepvaart

Op het kanaal Almelo – Nordhorn vindt geen scheepvaart plaats.

Conclusie

De geluidsbelasting in het gebied levert geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkelingen. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.2 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving. Door maatregelen kan de noodzakelijk aan te houden afstand tussen een risicovolle activiteit en een voor risico gevoelige object worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico kijkt naar het aantal mensen dat kan overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De kans op een ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord. Het plaatsgebonden risico is een maat voor een minimum beschermingsniveau. Dit wordt aangegeven met een contour waarbinnen beperkingen gelden voor zogenoemde (beperkt) kwetsbare objecten.

Groepsrisico heeft een oriënterende waarde. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Bij de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen is toegestaan met een degelijke motivering. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten zijn met het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico levert vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra een probleem. Verder zijn er beperkingen en specifieke eisen aan de inrichting en beheer voor gebieden die invloed kunnen ondervinden van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Ontwikkelingen St. Nicolaasstichting

De beoogde ontwikkeling bevindt zich aan de zuidoost zijde van het terrein St. Nicolaasstichting. Er worden zover bekend binnen de 300 meter van het plangebied geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, verwerkt of bewerkt. Ook is niet bekend dat er binnen of nabij het plangebied leidingen aanwezig zijn voor het onder hoge druk transporteren van gas of andere risicovolle vloeistoffen. Aan de zuidkant van het kanaal Almelo-Nordhorn bevindt zich een hoofdwatertransportleiding. Deze is echter zover gelegen dat die geen invloed heeft. De meest nabij gelegen activiteit met gevaarlijke stoffen is het bedrijf Dick Peters bv (volgens risicoatlas provincie Overijssel). Dit bedrijf slaat gevaarlijke stoffen op. De invloed hiervan op de omgeving is beperkt. De grenswaarde voor het individueel risicocontour bevindt zich op het eigen terrein van Dick Peters bv.

Om te voorkomen dat kabels en leidingen worden geraakt, dient bij grondwerkzaamheden gekeken worden naar de aanwezigheid van deze kabels of leidingen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te zijn vanuit de eisen aan de externe veiligheid.

5.1.3 LUCHTKWALITEIT

In februari 2009 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een onderzoek luchtkwaliteit opgesteld door Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte (projectnr. 19.05, zie bijlage 1)

Doel van het onderzoek

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich op het toetsen van de ontwikkeling zoals die is voorgesteld door de St. Nicolaasstichting. De Wet luchtkwaliteit schrijft voor dat nieuwe bouwen en gebruiksentwikkelingen getoetst moeten worden aan de in de Wet luchtkwaliteit genoemde normen. Het onderzoek geeft aan hoe de luchtkwaliteit van de buitenlucht is en maakt duidelijk wat de invloed van de ontwikkeling is op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie in 2009, 2010 en 2019 ruimschoots wordt voldaan aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Het is niet te verwachten dat grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide zullen worden overschreden. De nieuwe ontwikkeling heeft wel een (beperkt) meetbaar effect op de lokale luchtkwaliteit. De wetgeving maakt deze beperkte toename mogelijk.

Het is niet mogelijk om de automobiliteit terug te dringen. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen het zorgcomplex met de benodigde voorzieningen. Indien mogelijk wordt gebruik gemaakt van collectief vervoer. De invoergegevens zijn conservatief gekozen.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe ontwikkeling St. Nicolaasstichting voldoet aan de eisen gesteld in de 'Wet Luchtkwaliteit'. Ook wordt met deze ontwikkeling voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.4 (AGRARISCHE) GEURHINDER

Bedrijven kunnen een geurbelasting in de omgeving veroorzaken. Sinds 1996 zijn gemeenten in plaats van rijksoverheid verantwoordelijk voor het geurbeleid van industriële en andere bedrijven. In de herziene (rijks) Nota stankbeleid zijn verschillende doelstellingen gepresenteerd ten aanzien van het aantal geurgehinderden. Om er voor te zorgen dat geurhinder wordt beperkt dient bij het bestemmen van geurgevoelige functies een bepaalde afstand aangehouden te worden ten opzichte van geurbelastende objecten. De aan te houden afstand voor geur per bedrijfstype is opgenomen in de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast zijn voor een aantal branches afstanden beschikbaar en kan bijvoorbeeld voor bedrijf een geuronderzoek zijn uitgevoerd. In een vergunning van een bedrijf dat geur produceert, kunnen voorschriften zijn opgenomen om geurhinder te voorkomen. Voor veehouderijen is een apart wet en regeling om geurhinder te reguleren.

Geurbelastende activiteiten

Er is één activiteit in de omgeving aanwezig die potentieel geurhinder kan veroorzaken. Het betreft een rundveehouderij aan de Gravenseweg. Op basis van de wet en regeling Geurhinder en veehouderij, is invloed te verwachten tot 100 meter van de stallen. Het plangebied bevindt zich op minimaal 200 meter van het agrarische perceel.

Conclusie

De rundveehouderij aan de Gravenseweg legt geen beperkingen op voor de woon- en verblijfskwaliteit binnen het plangebied. Ook zal de veehouderij niet worden beperkt in de huidige bedrijfsvoering.

5.2 WATER

5.2.1 WATERTOETS

In juni 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een watertoets opgesteld door Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte (projectnr. 19.05, zie bijlage 2)

In het onderzoek is gekeken naar de noodzakelijke waarborgen voor de gebiedsspecifieke waterhuishouding en de daarvoor gestelde criteria en aandachtspunten. Deze waarborgen worden gegeven door een zogenaamde watertoets. De meerwaarde van deze watertoets is dat vroegtijdig systematisch aandacht is voor het meewegen van wateraspecten in de ruimtelijke plannen.

Beleidskader en uitgangspunten

Het lagergelegen deel van het gebied is aangewezen als geschikte locatie voor de berging van hemelwater. Dit betekent dat dit lager gelegen deel op termijn zodanig zal worden ingericht dat hier in de toekomst af en toe water op maaiveld kan komen te staan. Bij nieuwe ontwikkelingen mag de toename van het verhard oppervlak niet leiden tot een toename van de afvoer uit het plangebied. Het waterschap vraagt daarom aandacht voor het zo mogelijk lokaal infiltreren van het hemelwater afkomstig van daken en parkeerplaatsen. Gezien de resultaten van het geohydrologisch onderzoek is lokale infiltratie goed mogelijk in dit gebied. Door het plangebied loopt watergang 36-0-2-12 van de legger der wateren van het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap streeft ernaar bestaande verduikeringen zoveel mogelijk op te heffen en watergangen weer zichtbaar en beleefbaar te maken. De watergang zal ter hoogte van de bebouwing weer zichtbaar worden gemaakt. De verlegging en inrichting van de watergang en het opheffen van de verduikering is afgestemd met het waterschap.

Overwegingen en beoordeling

De watertoets richt zich primair op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plan van de St. Nicolaasstichting voorziet grofweg in de (vervangende) nieuwbouw van enkele gebouwen voor verzorging, het verleggen van een beek en realisatie van enkele parkeerplaatsen.

Doelstelling: mogelijkheden voor retentie

Het oppervlak aan gebouwen en parkeervoorzieningen zal toenemen. Hierdoor zal ook het percentage verhard oppervlak groter worden.

Er zal worden gekeken naar de mogelijkheden om water in het gebied zelf op te vangen. Omdat het plan voorziet in het vervangen van bestaande gebouwen en verleggen van de beek, is het mogelijk om passende maatregelen te treffen. Het plan zal optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van infiltratie en retentie. Onderzoek wijst uit dat de waterdoorlatendheid infiltratie mogelijk is. Er wordt gekeken op welke wijze hemelwater kan worden opgevangen in bijvoorbeeld de oeverzones van de nieuwe beekloop. De exacte wijze waarop dit zal plaatsvinden zal nader moeten worden onderzocht.

Door de aanleg van extra parkeerplaatsen wordt het verhard oppervlak vergroot. Er zal voor worden gezorgd dat water zoveel mogelijk in de grond kan infiltreren. De waterdoorlatendheid van de bodem lijkt dit goed mogelijk te maken.

Doelstelling: natuurlijkere watersysteem

De waterloop wordt in de huidige situatie nauwelijks positief beleefd. Er zullen maatregelen worden genomen om de natuur- en belevingswaarde van het water te verhogen. Door het verleggen van de waterloop is het mogelijk deze verbetering toe te passen. Het plan voorziet in een waterloop die meanderend door het terrein zal gaan lopen. Ook zal worden voorzien in een goede bereikbaarheid en beleving van de beek(zone).

Doelstelling: eigenaar beekloop en verantwoordelijkheid onderhoud

Het waterschap wil het liefst geen eigenaar meer zijn van de beekloop en geen verantwoordelijkheid hebben voor het onderhoud. Het waterschap wil betalen voor aanlegkosten voor het vernatten/ afplaggen van weilanden. Ook willen zij betalen voor blauwe diensten. Er is een standaard vergoeding voor blauwe diensten.

De wens van het waterschap zal in het kader van de aanleg en beheerfase nader overlegd moeten worden. In de overeenkomst zullen tevens afspraken moeten worden gemaakt over het peilbeheer en mogelijk voorkomende situaties waarbij dit peilbeheer niet (meer) past bij de uitgangspunten van de waterloop.

Conclusie

De herontwikkeling van het terrein St. Nicolaasstichting biedt goede kansen om een aantal doelstellingen met betrekking tot water te realiseren.

Onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de bodem geeft aan dat er goede mogelijkheden zijn voor retentie. Naast retentie zijn er ook mogelijkheden om water af te voeren richting de

nieuwe waterloop. Het herinrichten en het verleggen van de beekloop biedt goede mogelijkheden om de waterhuishouding beter te reguleren.

De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding zijn positief. Er zijn goede mogelijkheden om bij te dragen aan een natuurlijkere inrichting (natuurwaarde) en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van water (belevingswaarde). Om de kansen ten volle te benutten is een goede afstemming en coördinatie vereist tussen het peilbeheer en inrichting van de waterloop.

De watertoets geeft aan dat voor wat betreft het aspect water, het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK

In juni 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnr. 08025249, zie bijlage 3)

Doel van het onderzoek is het bepalen van enkele geohydrologische parameters, waaronder de waterdoorlatendheid (k-waarde), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen.

Bodemopbouw en grondwater

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Plaatselijk is de ondergrond zwak tot matig humeus. Tevens is de ondergrond plaatselijk zwak tot matig grindig. Het grondwaterniveau varieert van circa 1,7 tot 2,2 m -mv.

Doorlatendheid

Op de onderzoekslocatie zijn 6 doorlatendheidsmetingen in de volgende onverzadigde bodemlagen uitgevoerd, waarbij het volgende is geconcludeerd:

- (zwak humeus) zwak siltig, zeer fijn zand (MP1, MP2, MP4 en MP5)
De bodemlaag heeft een gemiddelde doorlatendheid van 1,41 m/dag en wordt als goed doorlatend geclassificeerd.
- zwak siltig, zwak grindig, zeer fijn zand (MP3)
De bodemlaag heeft een doorlatendheid van 3,42 m/dag en wordt als goed doorlatend geclassificeerd.

De onderzochte bodemlaag ter plaatse van MP6 (zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand) kon niet met een constant debiet worden verzadigd. Er is derhalve geen eenduidig meetresultaat verkregen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door een onderliggende humeuze, slecht doorlatende bodemlaag.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Reke-

ninghoudend met factoren die de doorlatendheid kunnen beïnvloeden, wordt bij dimensionering bij voorkeur een minimale k-waarde aangehouden van 1,0 m/dag. Econsultancy bv acht de onderzochte bodemlagen, met uitzondering van de bodem ter plaatse van MP6, geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Econsultancy bv adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te stemmen met de gemeente Dinkelland en het waterschap Regge en Dinkel.

5.3 FLORA EN FAUNA

5.3.1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

In mei 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnr. 08025248, zie bijlage 4).

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten, of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd, of onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Waarnemingen en te verwachten soorten

De beplanting en de bebouwing op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels, waaronder veel holenbroeders en broedvogels die kenmerkend zijn voor kleinschalig landschap en bossen. Het is mogelijk dat verschillende spechtensoorten en de bosuil gebruik maken van de bomen op de onderzoekslocatie. Naar verwachting zullen er geen bomen met holtes worden gekapt.

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en vormt mogelijk een onderdeel van een populatie die gebruik maakt van diverse gebouwen binnen het terrein van de St. Nicolaasstichting. Ook vormt de onderzoekslocatie geschikt foerageergebied voor vleermuizen.

De onderzoekslocatie vormt een geschikte habitat voor grondgebonden zoogdieren waaronder de steenmarter. Van de steenmarter zijn geen sporen gevonden in de te slopen bebouwing, maar de aanwezigheid is niet uit te sluiten, vooral als er langdurige leegstand plaatsvindt.

Het bos en het weiland op het zuidelijk terreindeel zijn een geschikt landhabitat, maar een weinig geschikt voortplantingshabitat voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. Dit deel van de onderzoekslocatie is tevens geschikt als landhabitat voor de streng be-

schermde kamsalamander. De beek op het oostelijke terreindeel is weinig geschikt voor vis en amfibieën als voortplantingsplaats.

Het is niet uitgesloten dat minder algemene of beschermde vlindersoorten en vaatplanten op de onderzoekslocatie voorkomen. Deze zullen met name gebruik maken van het broekbos op de onderzoekslocatie. Dit deel van de onderzoekslocatie zal naar verwachting niet worden verstoord.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Geadviseerd wordt om de nestkasten buiten het broedseizoen te verplaatsen. Voor de kap van de fruitbomen wordt geadviseerd een controle te laten uitvoeren door een terzake kundige op de aanwezigheid van broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Tevens is aanvullende toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (circa 3 km).

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit worden vastgesteld. Het nader vleermuisonderzoek zal tevens meer informatie opleveren omtrent verblijfplaatsen van de steenmarter in de te slopen gebouwen.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Indien zich een vaste verblijfplaats van vleermuizen op de onderzoekslocatie bevindt, is voor het verstoren daarvan een ontheffing noodzakelijk. Dat geldt ook voor de steenmarter.

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van broedvogels is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is. Indien er bomen worden gekapt waarin zich ingebruikszijnde holtes door spechten of uilen bevinden, dient wel een ontheffing te worden aangevraagd.

Vrijblijvend advies

Er wordt geadviseerd om de aan te leggen ondiepe poel ten zuiden van het bosperceel op de onderzoekslocatie geschikt te maken voor de boomkikker en de kamsalamander. Afgeraden wordt om de poel met de beek te verbinden, om te voorkomen dat er vis in de poel komt. De beek kan wel met de gracht worden verbonden. Daarbij is het van belang dat de waterval gehandhaafd wordt om te voor-

komen dat de grote gele kwikstaart uit het gebied verdwijnt.

Verder verdient het aanbeveling om de bebouwing ongeschikt te maken/houden voor steenmarters. Bij langdurige leegstand bestaat het risico dat de steenmarter zich in één van de gebouwen gaat vestigen. Het ongeschikt maken is echter niet zondermeer toegestaan als er al een steenmarter gebruik maakt van het te slopen gebouw.

Het treffen van enkele eenvoudige voorzieningen in de nieuwbouw kan ervoor zorgen dat de huidige nestgelegenheid van de huismus gecompenseerd wordt. Te denken valt aan speciale nestkasten of zogenaamde "vogelvides" die toegang bieden tot de onderste rij dakpannen.

5.3.2 ECOLOGISCH VELDONDERZOEK

In oktober 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnr. 08055565, zie bijlage 5).

Het ecologisch veldonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna die in mei 2008 door Econsultancy bv is uitgevoerd (rapportnummer 08025248).

In de quickscan flora en fauna is aangegeven dat gelet op de omvang van de onderzoekslocatie en de verschillende functies die het gebied op basis van habitatkenmerken kan hebben het mogelijk is dat er overtredingen van de Flora- en faunawet plaats zullen vinden met betrekking tot vleermuizen. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre vleermuizen van de onderzoekslocatie gebruik maken, is nader onderzoek binnen het geschikte seizoen uitgevoerd.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

Op het terrein van de St. Nicolaasstichting bevindt zich een kolonie van gewone dwergvleermuizen. Deze kolonie heeft op de onderzoekslocatie in de voormalige school een verblijfplaats van minimaal 10 exemplaren. In het klooster is een verblijfplaats van minimaal 13 exemplaren vastgesteld. Waarschijnlijk gaat het om meer exemplaren, die tijdens het veldbezoek niet zijn waargenomen. De woning op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie heeft naar verwachting eveneens een verblijfsfunctie en maakt ook onderdeel uit van het netwerk van verblijven op het terrein en zal gedurende een deel van het jaar door gewone dwergvleermuizen in gebruik zijn.

De overige bebouwing op de onderzoekslocatie (Huize Antonio en de drie woningen) zijn voor vleermuizen geschikt. Hierin zijn geen verblijfplaatsen aangetoond. Er kan echter niet geheel worden uitgesloten dat op het moment van slopen wel vleermuizen in deze bebouwing aanwezig zijn. Voor de overige waargenomen vleermuissoorten geldt dat op de onderzoekslocatie geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Foerageergebied

Het terrein van de St. Nicolaasstichting vormt een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. Dit geldt met name voor de oude eikenlanen en de gracht bij het klooster. Verder wordt er door gewone dwergvleermuizen gefoerageerd langs het broekbos en de woningen zuidelijk op de onderzoekslocatie. Omdat de belangrijkste elementen waarlangs gefoerageerd wordt, als de oude eikenlanen, de gracht en het broekbos, worden gehandhaafd is het verlies van foerageergebied gering. Het verlies van enig foerageergebied op de onderzoekslocatie heeft geen nadelig effect op het gehele gebied als foerageerfunctie.

Vliegroutes

De onderzoekslocatie zelf wordt als vliegroute door gewone dwergvleermuizen en door laatvliegers gebruikt. De vliegroute zal in de toekomstige situatie naar verwachting langs de beek blijven liggen. Econsultancy adviseert om de bomen langs de beek zoveel mogelijk te handhaven. Verder dient er bij de uitvoer van het project rekening gehouden te worden met het aanbrengen van verlichting en met het aanleggen van nieuwe groenstructuur inde noord-zuid georiënteerde richting.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Voor het verstoren van de verblijfsplaatsen van vleermuizen is een ontheffing noodzakelijk. Deze kan worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor het verkrijgen van de ontheffing zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Hierbij valt te denken aan het vleermuisvriendelijk bouwen van de nieuwbouw. Verder dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden zoals het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de winterslaap en kraamperiode van vleermuizen.

Door het handhaven van bomen op en langs de locatie zal de functie vliegroute weinig verstoord worden en is een ontheffingsaanvraag voor het verstoren van een vliegroute niet noodzakelijk. De functie vliegroute kan verder verstrekt worden door nieuwe beplanting aan te leggen langs de oostzijde van de locatie en langs de nieuw aan te leggen beek richting de gracht van het klooster.

5.3.3 ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET ARTIKEL 75C

In januari 2009 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een ontheffingsaanvraag opgesteld, dit in het kader van artikel 75c van de Flora- en Faunawet. De ontheffingsaanvraag is opgesteld door Econsultancy bv (rapportnr. 08095950).

Aanleiding voor de ontheffingsaanvraag zijn de resultaten van de in de zomer en het najaar van 2008 uitgevoerde vleermuisonderzoek door Econsultancy (rapport: 08055565DIN.WES.ECO). In het onderzoek is naar voren gekomen dat op het terrein van de St. Nicolaasstichting zich een kolonie van gewone dwergvleermuizen bevindt. Deze kolonie heeft een netwerk van verblijven op het terrein. Het ecologisch onderzoek dat in de zomer van 2008 heeft plaatsgevonden had betrekking op de bebouwing; voormalige school, "Huize Antonio" en de 4 woningen.

De ontheffing wordt aangevraagd voor de maximale periode van vijf jaar, van maart 2009 tot en met december 2013. De exacte tijdsplanning van het project is nog niet bekend. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de gevoelige periodes van vleermuizen.

De ontheffing wordt toegekend voor de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project 'Herontwikkeling perceel St Nicolaasstichting', en is gelegen aan de Gravenallee 30 in de gemeente Dinkelland. De ontheffing is ondertekend op 17 april 2009. Aan deze ontheffing zijn enkele voorwaarden verbonden (zie bijlage 6).

5.4 BODEM

5.4.1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

In juni 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnr. 08025246, zie bijlage 7).

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek, heeft onderzoek op een viertal deellocaties plaatsgevonden:

Deellocatie A: Tanklocatie "dienstgebouw"

In het opgeboorde materiaal uit de voormalige ontgraving is over het traject 1,8 - 3,5 m -mv een lichte tot sterke olie/aromatengeur waargenomen. In het opgeboorde materiaal is over het traject 2,1 - 3,5 m -mv een zwakker tot matige olie-waterreactie waargenomen. De bodemlaag (1,8 - 2,1) met een sterke aromatengeur is licht verontreinigd met minerale olie. Op een diepte van 3,5 m -mv zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of aromaten aangetoond. Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie en is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen.

Deellocaties B en C: Tanklocaties "schoolgebouw" en "woonhuis 16"

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bodemlaag ter hoogte van de grondwaterspiegel ter plaatse van beide deellocaties is met één grondmengmonster onderzocht. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met minerale olie of aromaten.

Deellocatie D: Overig terrein

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en EOX. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is deels in combinatie met de deellocaties A, B en C onderzocht. De verontreiniging met minerale olie ter plaatse van deellocatie A buiten beschouwing gelaten, is het grondwater licht verontreinigd met zink. Centraal op de locatie is tevens een lichte chroomverontreiniging aangetoond. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Resumé

Verificatie van de bodemkwaliteit ter plaatse van het gesaneerde terreindeel ten zuiden van het dienstgebouw "Huize Antonio" heeft uitgewezen dat sprake is van een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond vanaf 1,8 m -mv tot naar schatting 2,5 m -mv. Het grondwater ter plaatse is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met xylenen en naftaleen. Mogelijk is sprake geweest van herverontreiniging vanuit het grondwater. Overige "bronnen" kunnen zijn de restverontreiniging onder het pand en bepaalde delen van de putwand en/of -bodem waarin nog lichte verontreinigingen zijn achtergebleven. Formeel dient nader onderzoek ingesteld te worden. Geadviseerd wordt te informeren bij het bevoegd gezag over hoe om te gaan met deze restverontreiniging en de sterke olieverontreiniging in het grondwater.

Ter plaatse van de deellocaties B, C en D zijn in de bodem hooguit lichte verontreinigingen aangetoond. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er op deze terreindelen géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien hier werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit of het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.4.2 AANVULLEND VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Nadat de voorlopige plannen gewijzigd zijn is er een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnr. 09015028, zie bijlage 8).

De bevindingen van het onderzoek moeten als aanvulling worden gezien op het eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Gravenallee 30.

De onderzoekslocatie betreft een tweetal deellocaties. Deellocatie A bevindt zich ten noorden van een schoolgebouw (Gravenallee 24) en deellocatie B bevindt zich ter plaatse en met name ten zuiden van het gebouw voor dagbesteding.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk sterk oerhoudend of zwak roesthoudend. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Deellocatie A:

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond ter plaatse van boring A04 is matig verontreinigd met PAK. Verder is de bovengrond (plaatselijk) licht verontreinigd met lood en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Op grond van de verhoogde detectiegrens voor naftaleen dient het grondwater formeel als licht verontreinigd voor deze parameter te worden aangemerkt. De aangetoonde lichte metalenverontreiniging zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Deellocatie B:

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. De aangetoonde lichte metalenverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan deellocatie B als 'onverdacht' ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Econsultancy adviseert om de omvang van de vastgestelde PAK-verontreiniging in de bovengrond ter plaatse van boring A04 nader te onderzoeken.

5.4.3 NADER BODEMONDERZOEK

In maart 2009 is voor de locatie Gravenallee 14 gelegen op het terrein van de St. Nicolaasstichting een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Nibag Milieu & Ruimte B.V. (rapportnr. 1000.8284, zie bijlage 9).

Het nader bodemonderzoek heeft tot doel de ernst, mate en omvang van de in het voorgaande bodemonderzoek aangetoonde bodemverontreiniging op de locatie vast te stellen. Hiertoe is de kwaliteit van het grondwater aanvullend in beeld gebracht door het uitvoeren van aanvullende boringen waarbij grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht.

Op grond van de beschikbare gegevens kan het volgende worden geconcludeerd:

Verontreinigingssituatie

Grondwater

In het uitgevoerde nader bodemonderzoek ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is de bodemverontreiniging aanvullend afgeperkt. Rondom de verontreinigingskern is een sterke grondwaterverontreiniging gelegen met minerale olie en een lichte grondwaterverontreiniging met aromaten. Uit de actualisatie van de verontreinigingssituatie blijkt dat de grondwaterverontreiniging een totale omvang heeft van circa 24 m³ waarvan 6 m³ sterk verontreinigd grondwater. De verontreiniging is waarschijnlijk de restverontreiniging van de gesaneerde bodemverontreiniging met olieproduct als gevolg van de voormalige ondergrondse HBO-tank. In bepaalde delen van de putwand/ putbodem waren nog lichte verontreinigingen achtergebleven na de sanering in 1993.

Grond

Onder de bebouwing van dienstgebouw 'Huize Antonio' is mogelijk een kleine restverontreiniging met minerale olie in de grond gesitueerd. Gezien de omvang van de grondwaterverontreiniging en de omvang van de in 1993 gesaneerde grondverontreiniging wordt aangenomen dat het geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van Huize Antonio is een bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in beeld gebracht. In totaal is 6 m³ sterk verontreinigd grondwater met minerale olie aangetoond ter plaatse van de voormalig ondergrondse tank.

Op basis van de aangetoonde gehalten en de omvang blijkt dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (grondwatervolume sterk verontreinigd grondwater < 100 m³) en dus bestaat er in het kader van de Wet Bodembescherming geen saneringsplicht voor het wegnemen van de grondwaterverontreiniging.

Indien bij de herinrichting grondwater onttrokken gaat worden dan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige grondwaterverontreiniging. Formeel dient dan een plan van aanpak te worden opgesteld en ingediend bij gemeente Dinkelland (bevoegd gezag) waarin wordt omschreven hoe hiermee wordt omgegaan.

Dit zelfde geldt voor de mogelijk aanwezige restverontreiniging onder de bebouwing. Aanbevolen wordt om de fundering tijdens de eventueel uit te voeren sloopwerkzaamheden onder milieukundige begeleiding weg te nemen op basis van een kort plan van aanpak. Het plan van aanpak dient te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeente Dinkelland. Dit plan van aanpak is reeds goedgekeurd door de gemeente Dinkelland.

Indien gewenst kan hier ook een inpandig onderzoek worden verricht om uit te sluiten of onder de bebouwing sprake is van een restverontreiniging.

5.4.4 AANVULLEND NADER BODEMONDERZOEK

Naar aanleiding van het aanvullend verkennend bodemonderzoek heeft Econsultancy een nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Gravenallee nabij nr. 24 (rapportnr. 09015028, zie bijlage 10). Uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek blijkt onder andere, dat de bovengrond ten noorden van Gravenallee 24 plaatselijk matig verontreinigd is met PAK.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is tot 1,0 m onder het maaiveld (-mv) bovendien matig humeus. De bovengrond is veelal tot 0,5 m -mv zwak tot sterk kolengruishoudend. Zeer lokaal zet deze zintuiglijk waargenomen bijmenging zich door tot 1,0 á 1,5 m -mv. Verder is het opgeboorde materiaal van een boring tot een diepte van 1,5 m -mv zwak tot matig puinhoudend.

Uit het onderzoek blijkt dat in de nabijheid van het met asfalt verharde pad een matige tot sterke PAK-verontreiniging aanwezig is. Deze PAK-verontreiniging in de grond is vermoedelijk grotendeels te relateren aan het zintuiglijk waargenomen bijmenging met kolengruis. Mogelijk is deze verontreiniging ontstaan door het gebruik van kolen voor de verwarming van de bebouwing. Ook is niet geheel uit te sluiten dat de verontreiniging te maken heeft met de ter plaatse aanwezige asfaltverharding en/of eventueel verontreinigd fundatiemateriaal.

Conclusie

Ondanks de uitbreiding van de oorspronkelijke onderzoeksopzet wordt op basis van analysere-sultaten en de zintuiglijke waarnemingen de matige tot sterke PAK-verontreiniging in de grond slechts ten dele als afgeperkt beschouwd. Met name in noord-/noordwestelijke richting is de omvang van de verontreiniging niet in voldoende mate in beeld gebracht om een uitspraak te kunnen doen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder is het niet mogelijk een inschatting te maken van de milieuhygiënische risico's van het geval van bodem-verontreiniging, waardoor de spoedeisendheid van een eventuele sanering niet is vast komen te staan.

Econsultancy adviseert een vervolgfase van het nader bodemonderzoek in te stellen met als primair doel de omvang van het geval van bodemverontreiniging (beter) in beeld te brengen zodat uitsluitel gegeven kan worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de milieuhygiënische risico's ingeschat kunnen worden. Daarnaast wordt geadviseerd de puinhoudende bodemlaag te onderzoeken op het voorkomen van asbest.

5.4.5 CONCLUSIE BODEMONDERZOEK

Naar aanleiding van het nader bodemonderzoek is een plan van aanpak opgesteld hoe om te gaan met de aanwezige grondwaterverontreiniging. Dit plan is ingediend bij het bevoegd gezag (de gemeente Dinkelland). Het plan van aanpak is goed gekeurd door de gemeente Dinkelland.

Naar aanleiding van het aanvullend nader bodemonderzoek wordt een vervolgonderzoek ingesteld om de verontreiniging beter in beeld te brengen voor de noord/noordwestelijke richting van het perceel Gravenallee 24.

5.5 ARCHEOLOGIE / CULTUURHISTORIE

5.5.1 QUICKSCAN

Reeds tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze verkenning is gebaseerd op beschikbare gegevens over gebieden, plekken en objecten met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen.

Op basis van deze documentatie is gebleken dat een deel van het terrein is aangemerkt als gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Voor die gebieden is een nader onderzoek uitgevoerd.

5.5.2 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK

In mei 2008 is voor een deel van het terrein van de St. Nicolaasstichting een archeologisch bureauonderzoek (rapportnr. 08025247, zie bijlage 11), een inventariserend veldonderzoek (rapportnr. 1534, zie bijlage 11) en een aanvullend verkennend booronderzoek uitgevoerd (rapportnr. 2009-70, zie bijlage 11).

Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy bv, laatstgenoemde heeft het inventariserend veldonderzoek door ADC ArcheoProjecten en het aanvullend verkennend booronderzoek door ARC bv laten uitvoeren. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. Binnen een gedeelte van het plangebied is een esdek opgebracht. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten is hier dan ook hoog. De archeologische resten komen voor onder het esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. Over het gehele plangebied kunnen resten voorkomen die gerelateerd zijn aan het huidige klooster van de St. Nicolaasstichting en de oudere bebouwing op deze locatie. Op de locatie van de huidige bebouwing binnen het plangebied is de kans op het voorkomen van archeologische resten laag, gezien de al gedane bodemverstoring.

Uit het veldonderzoek komt naar voren dat aan de zuidwestkant van het plangebied, bij boring 4, 5 en 8 t/m 14, een esdek is aangetroffen met daaronder onverstoord dekzand. De hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten op dit deel van het plangebied wordt hiermee onderschreven. Bij boring 1, 2, 3, 6 en 7 is de C horizont onder de esdek verstoord. De kans op het aantreffen van archeologische resten is hier klein.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Uit het aanvullend verkennend booronderzoek blijkt dat binnen een groot deel van de terreindelen die toegevoegd zijn aan het oorspronkelijk plangebied, de bodem reeds is vergraven. Van oorsprong liggen de terreindelen laag in het landschap en zijn hierdoor onaantrekkelijk geweest voor bewoning. De lage trefkans en de aanwezige vergravingen maakt dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van de lage trefkans en de aanwezig vergravingen adviseert ARC bv om de toegevoegde terreindelen voor wat betreft archeologie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, Het Oversticht, om de toegevoegde terreindelen definitief vrij te geven. De meldingplicht voor de locatie blijft wel bestaan. Indien bij graafwerkzaamheden alsnog archeologisch resten worden aangetroffen dient dit direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.6 VERKEER

Deze verkeersnotitie (bijlage 12) beantwoordt de vraag gesteld door bewoners van de Lattropstraat. Deze bewoners vrezen een toename van het autoverkeer door de nieuwbouwplannen van Aveleijn en Zorggroep St.Maarten.

Kijkend naar de verwachte toekomstige vervoersbewegingen op het terrein in vergelijking tot de huidige vervoersbewegingen op het terrein wordt er een kleine toename van het aantal bezoekers van cliënten van St. Jozef verwacht. Tevens wordt er een kleine toename van het aantal vervoersbewegingen van personeelsleden van Aveleijn verwacht, evenals bezoekers van de cliënten. Hierentegen wordt verwacht dat het aantal vervoersbewegingen af zal nemen naar de gebouwen Sancta Maria/ Sancta Clara/Gravenhuis. In overleg met de huidige pachter van de melkveehouderij op het terrein zal beperkt bestemmingsverkeer worden toegestaan waardoor de Gravenallee deels ontzien zal worden.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het gemiddeld genomen aantal gemotoriseerde voertuigen op het terrein (13 okt. 2009) per dag en de verwachte toekomstige gemotoriseerde voertuigen op het terrein per dag. Voor het totaal aantal vervoersbewegingen op het terrein (Gravenallee) moet dit aantal met factor 2 worden vermenigvuldigd (komen en gaan).

Totaal				
Huidige situatie	141		Toekomstige situatie	167
Vervoersbewegingen x2 per dag (Gravenallee)	282		Vervoersbewegingen x2 per dag (Gravenallee)	334

Conclusie

Het totaal aantal medewerkers werkend op het terrein is groter, maar werken nooit allemaal tegelijk. Tevens komen een aantal medewerkers per fiets. Omdat er voor een groot deel sprake is van verplaatsing en vervanging van activiteiten zal de toename van het aantal vervoersbewegingen klein zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een toename van het verkeer met 18%, waardoor er geen negatieve gevolgen van dit plan zijn te verwachten ten aanzien van de verkeersdruk.



6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Er is geen aanleiding die duidt op financiële onhaalbaarheid van dit plan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.2 RESULTATEN VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg te plegen 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 welk in het plan in het geding zijn.

Overleg heeft plaatsgevonden met:

1. Het Oversticht; postbus 531; 8000 AM ZWOLLE

1. De commissie adviseert het bouwblok minder ruim op de kaart weer te geven (met eventueel een bouwrichting). Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit van de groene vingers, zodat een parkachtige setting beter is gewaarborgd.

Ad 1. Gelet op de reactie van de welstand zullen de uitgangspunten uit het stedenbouwkundige plan beter worden opgenomen in de plankaart van het bestemmingsplan. Er zal voor gezorgd worden dat de groene vingers ook uit de plankaart naar voren komen.

2. De voorschriften samen met de plankaart maken het mogelijk bebouwing ten behoeve van de "gezondheidszorg" te realiseren met een maximale hoogte van 12 meter. Voor kaphellingen is vooralsnog geen dakhelling opgenomen. Dit is wel van belang, omdat dit anders kan betekenen dat realisatie van bebouwing met een platte afdekking mogelijk wordt gemaakt. In het stedenbouwkundig plan "St. Nicolaasklooster Denekamp" (december 2007) wordt uitgegaan van bouwmassa's bestaand uit drie bouwlagen met kap (model B). De commissie adviseert deze maatvoering op te nemen in de voorschriften door een maximale goot en nokhoogte en/ of eventueel een minimale en/ of maximale dakhelling op te nemen.

Ad 2. Er zal een minimale en maximale dakhelling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. De commissie adviseert de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheiding te beperken (bijvoorbeeld maximaal 2 meter) en/ of mogelijk per aanduiding te bepalen.

Ad. 3. De bepaling zal worden aangepast met dien verstande dat de 2 meter niet geldt voor de afscheidingen die reeds groter zijn dan 2 meter.

4. In artikel 3.3. Nadere eisen staat vermeld dat B & W nadere eisen kunnen stellen aan de situering, dakhelling en afmeting ten behoeve van een 'a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

De commissie vraagt zich af of dit artikel het uitgangspunt, dat in de stedenbouwkundige hoofdstructuur gesteld is, voldoende de ruimtelijke kwaliteit waarborgt. Zij adviseert dit stelliger in de voorschriften op te nemen; bijvoorbeeld door een verwijzing naar de toelichting.

Ad. 4. Het betreft hier een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. De bepaling zal zodanig worden aangepast dat er een verwijzing naar het opgestelde stedenbouwkundige plan uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemaakt.

5. Het bestemmingsplan geeft weer voor welke functies de gronden bestemd zijn en welke bouw mogelijkheden op de gronden rusten. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit nog onvoldoende gewaarborgd. Tijdens het vervolgtraject zal de architectonische uitwerking aan de orde komen.

Ad. 5. De functie van het bestemmingsplan is ook om de bestemmingen van percelen en de mogelijke bouw massa's op percelen op een goede wijze vast te leggen. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de door u geadviseerde beeldkwaliteitscriteria overgenomen. Deze criteria zullen aanvullend werken op de welstandsnota en vormen de aanzet voor een verdere uitwerking van de plannen op architectonisch niveau.

2. Waterschap Regge en Dinkel; Postbus 5006; 7600 GA ALMELO

1. Het waterschap Regge en Dinkel heeft aantal inhoudelijke opmerkingen gemaakt specifiek over de inhoud van de watertoets.

Ad. 1. Deze opmerkingen zijn allemaal als zodanig in het bestemmingsplan verwerkt.

3. Provincie Overijssel, Postbus 10078; 8000 GB ZWOLLE

1. De provincie Overijssel heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan, maar merkt volledigheidshalve op dat per 1 juli jl. de omgevingsvisie door de provincie Overijssel is vastgesteld en adviseert de plantoelichting hierop aan te passen.

Ad 1. In het bestemmingsplan zal in de toelichting de omgevingsvisie worden benoemd.

4. Vrom Inspectie, postbus 136; 6800 AC ARNHEM

1. De Vrom inspectie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op onderliggend plan.

6.3 RESULTATEN INSPRAAK

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het bestemmingsplan 'St. Nicolaasklooster' met ingang van 1 juli 2009 tot 15 augustus 2009 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. In totaal is 1 inspraakreactie ingediend.

Op grond van artikel 5 van de gemeentelijke Inspraakverordening wordt ter afronding van de inspraak een eindverslag opgemaakt. Het eindverslag bevat in elk geval:

- a. een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- b. een weergave van de zienswijzen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk zijn ingebracht;
- c. een reactie op deze zienswijzen, waarbij met reden omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan.

InspraakNota voorontwerp bestemmingsplan Klooster Noord Deurningen

1. Fam. Wigger Lattroppestraat 88, 7591 PK DENEKAMP/ Fam. Appels Lattroppestraat 90 7591 PK DENEKAMP

1. In het bestemmingsplan wordt de Gravenallee met haar wonderschone eiken bestempelt als verkeersader. Reclamant acht dit ongunstig voor de rust en het elan van de allee, maar tevens zal de druk op de T- splitsing Lattroppestraat/ Gravenallee toenemen, een splitsing die op dit moment al een zeer gevaarlijke situatie oplevert.

Ad. 1. De ontwikkelingen die plaatsvinden op het klooster complex betreffen in hoofdzaak een herschikking van bestaande functies. Omdat er voor een groot deel sprake is van verplaatsing en vervanging van activiteiten zal de toename van het aantal vervoersbewegingen klein zijn. Naar verwachting zal de kleine toename van de aanvoer van goederen en diensten mede door een te maken efficiency slag niet of nauwelijks merkbaar zijn (voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 6.10 en bijlage 12).

De cliënten van Aveleijn zullen in de toekomst veel meer intern verblijven dan nu het geval is. Halen en brengen met busjes zal daardoor aanzienlijk verminderen

Een aanpassing van de verkeerssituatie achten wij in het licht van de plannen van de st. Nicolaasstichting niet noodzakelijk.

2. Reclamanten zouden graag onderzocht willen zien of de doortrekking van de Kloppendijk een optie is.

Ad 2. Wij achten het in eerste instantie vanuit ontwikkelingen op het klooster niet noodzakelijk deze doortrekking te onderzoeken. Daarnaast achten wij een nieuwe doorgaande verbinding naar het klooster niet wenselijk vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij komt dat wij het bovendien niet wenselijk achten dat er een doorgaande route ontstaat vanaf de Kloppendijk naar de Latropperstraat.

7.1 TOELICHTING JURIDISCH SYSTEEM

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze nieuwe wet, het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de ministeriele regeling 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' (Rsro) zijn regels opgenomen ten aanzien van de standaardisering en digitale uitwisseling van bestemmingsplannen.

De standaardiseringsregels hebben slechts betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. De standaarden zorgen ervoor dat het mogelijk is de digitale ruimtelijke informatie op een technisch en inhoudelijk correcte en eenduidige wijze beschikbaar te stellen en te raadplegen. De standaarden voorzien in een vaste opbouw, indeling en benaming van bestemmingen en ook in de daarbij behorende regels.

De Regeling standaarden ruimtelijke ordening treedt, in afwijking op de Wro en Bro, op 1 januari 2010 in werking. De bij de Regeling standaarden ruimtelijke ordening behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is pas dan verplicht. Daarmee kunnen bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2010 (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen nog in digitale vorm rechtskracht krijgen. De papierenversie is slechts een verbeelding van de digitale versie. Om te anticiperen op de situatie zoals deze zich voordoet vanaf 1 januari 2009 is het gewenst om nu al bestemmingsplannen zowel in digitale als analoge vorm op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de SVBP2008.

7.2 PLANOPZET

7.2.1 ALGEMEEN

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit planregels, een plankaart en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de plankaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de bestemming van de grond aangewezen, in de planregels worden de bij de bestemming behorende regels voor het gebruik van de grond gegeven.

De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan en heeft daarmee een andere status dan de planregels en plankaart. De toelichting van dit bestemmingsplan biedt ondermeer inzicht in de huidige situatie, de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ontwikkeling.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels, hierin is het overangsrecht en de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

7.2.2 INLEIDENDE REGELS

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk regels omtrent de wijze van meten.

7.2.3 BESTEMMINGSREGELS

De bestemmingsregels kennen een standaard opbouw met daarin, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

Maatschappelijk: Artikel 3

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen zijn op de plankaart specifiek aangeduid, zodat een duidelijke scheiding van functies blijft bestaan. De onderverdeling die is gemaakt vertaalt zich in vier aanduidingen: maatschappelijk, religie, gezondheidszorg en zorgboerderij. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn twee woonhuizen toegestaan, deze zijn onlosmakelijk verbonden met het klooster.

Verkeer: Artikel 4

De toegangsweg tot het terrein van het klooster St. Nicolaas, de Gravenallee, is bestemd tot Verkeer.

7.2.4 DUBBELBESTEMMINGSREGELS

De dubbelbestemmingsregels kennen net als de bestemmingsregels een standaard opbouw met daarin, voor zover van toepassing, dezelfde leden als bestemmingsregels.

Toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming:

Waarde - Landschap: Artikel 5

De bomenrij langs de toegangsweg tot het klooster St. Nicolaas, de Gravenallee, heeft de dubbelbestemming Waarde - Landschap.

7.2.5 ALGEMENE REGELS

In het hoofdstuk algemene regels worden, voor zover van toepassing, de algemene en aanvullende regels opgenomen. In dit bestemmingsplan worden de algemene regels beperkt tot de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6) en de algemene ontheffingsregel (artikel 7).

7.2.6 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de voorschriften de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Ook deze bepalingen hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 8: Overgangsregels

Het overgangsrecht ziet toe op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

Artikel 9: Slotregels

Hier staat de benaming van het bestemmingsplan vermeld.

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER ST. NICOLAAS BIJLAGEN

Bijlage 1	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 4	Quicksan flora en fauna
Bijlage 5	Ecologisch veldonderzoek
Bijlage 6	Ontheffing Flora- en faunawet
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 8	Aanvullend verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9	Nader bodemonderzoek Gravenallee 14
Bijlage 10	Nader bodemonderzoek Gravenallee 24
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek
Bijlage 12	Verkeersnotitie
Bijlage 13	Landschapsovereenkomst
Bijlage 14	Welstands-/monumentencommissie