

Ruimtelijke onderbouwing Woonzorgvilla Willibrordus, Stationsstraat 4 te Ruurlo



Versie: Definitief
Datum: 14 mei 2021

Van Riesen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Begrenzing projectlocatie	1
1.3.	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving project	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.2.	Stedenbouwkundige context	7
2.3.	Bouwplan	8
2.4.	De afwijking van het bestemmingsplan en motivering	13
2.5.	Procedure	13
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2.	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	16
3.1.4.	Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	17
3.2.2.	Omgevingsverordening	18
3.2.3.	Actieplan Wonen 2020 – 2025 Provincie Gelderland	19
3.3.	Regionaal beleid	20
3.3.1.	Regionale woonagenda Achterhoek 2015 – 2025	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1.	Structuurvisie Berkelland 2025	21
3.4.2.	Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017 – 2025	21
3.4.3.	Woonvisie 2020-2025 + Woonmonitor Berkelland	22
3.4.4.	Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland	23
3.4.5.	Ruimte extra woningbouw per kern (november 2020)	24
3.5.	Conclusie	24
4.	Omgevingsaspecten	25
4.1.	Verkeer en parkeren	25

4.2.	Externe veiligheid	26
4.3.	Bodem	27
4.4.	Water	27
4.5.	Archeologie	28
4.6.	Luchtkwaliteit	29
4.7.	Ecologie	30
4.8.	Stikstofdepositie	31
4.9.	Geluid	32
4.10.	Behoeftes	33
4.11.	Besluit milieueffectrapportage	34
5.	Haalbaarheid	36
5.1.	Economische haalbaarheid	36
5.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
5.3.	Maatschappelijke haalbaarheid	36
5.4.	Conclusie	36
6.	Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gaudium real estate is van plan de locatie van de voormalige St. Willibrordusschool aan de Stationsstraat 4 in Ruurlo te herontwikkelen naar een woonzorgvilla. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in plaats daarvan zullen 22 zorgappartementen worden gerealiseerd.

Het bouwvoornemen wijkt af van het geldende bestemmingsplan dat op deze locatie uitgaat van de onderwijsbestemming. Omdat het sloop/nieuwbouw betreft en de functie zorgwonen nog niet is toegestaan zal een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo nodig zijn om een omgevingsvergunning te verkrijgen. Het voorliggende document vormt hierbij de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

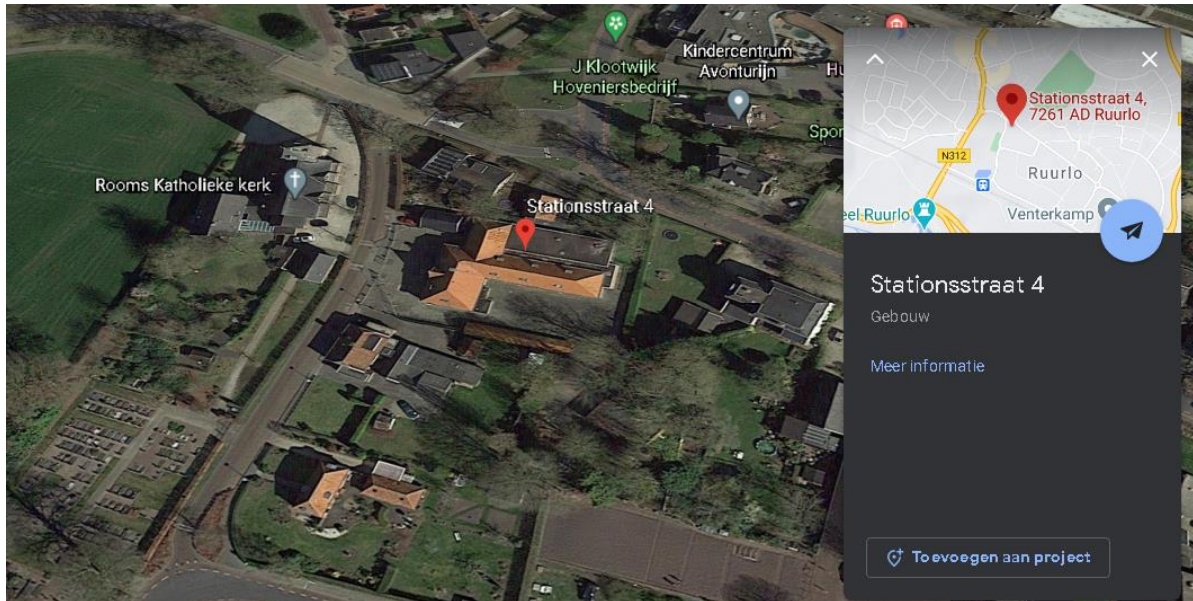


Afbeelding: sfeerimpressie nieuwbouw (bron: IKB architecten BV)

1.2. Begrenzing projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Stationsstraat in Ruurlo en betreft de locatie van voormalige St. Willibrordusschool. Aan de overzijde van de Stationsstraat, tegenover de projectlocatie, staat de katholieke kerk van Ruurlo.

De projectlocatie ligt in de nabijheid van de kruising Groenloseweg – Stationsstraat, waardoor één kant van het terrein gelegen is aan de Stationsstraat en de andere kant aan de Groenloseweg.



Afbeelding: ligging projectlocatie Stationsstraat 4 (Bron: google earth)

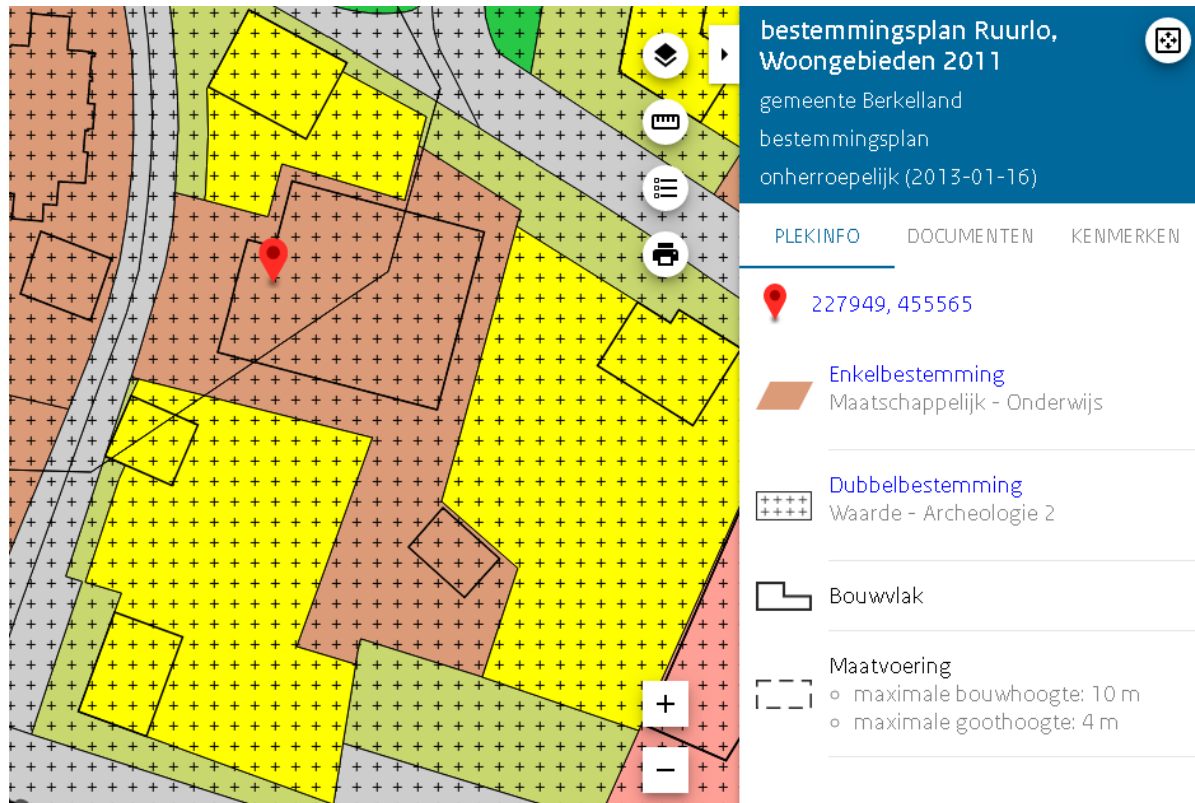
De gronden zijn kadastraal bekend onder gemeente Ruurlo sectie K nummers 2637 + 2383 + 2638.



Afbeelding: begrenzing projectlocatie (rood omlijnd) (bron: gemeente Berkelland, 25-8-2020)

1.3. Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Ruurlo, Woongebieden 2011, vastgesteld op 10 april 2012. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.



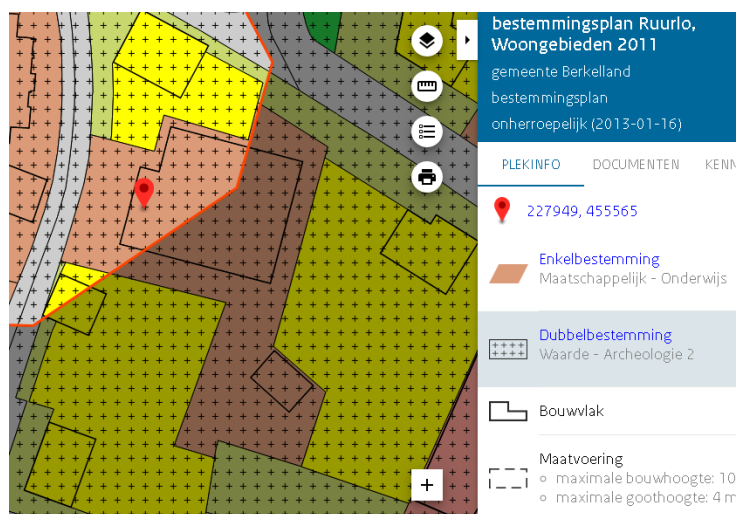
Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ruurlo, Woongebieden 2011 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De onderhavige project locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'. De gronden met de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs zijn bedoeld voor educatieve voorzieningen (scholen), kinderopvang en buitenschoolse opvang en speelvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, zoals bijvoorbeeld fietsenstallingen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, dat voor 100% mag worden bebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 10 meter. Daarnaast mag buiten het bouwvlak een fietsenstalling worden gebouwd van maximaal 125 m² met een maximale hoogte van 3 meter.

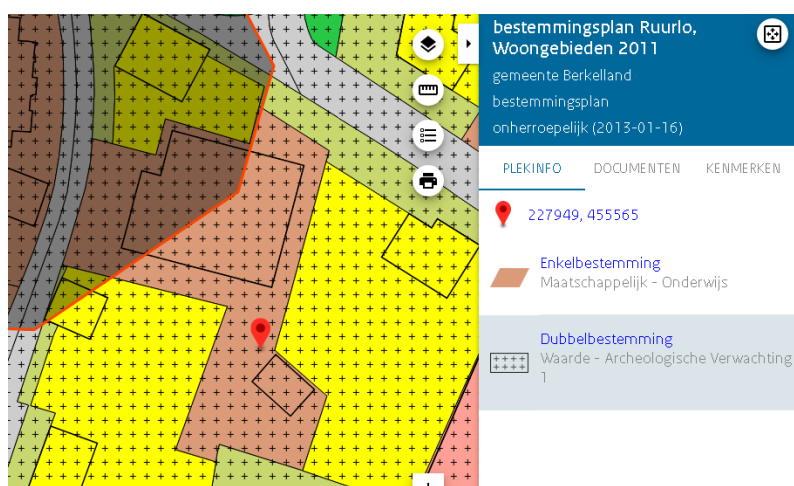
Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht. In overige gevallen geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen. Die mogen maximaal 2 meter hoog. Lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

Behalve de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs gelden voor de locatie tevens de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologische verwachting.



Afbeelding: Deel projectlocatie met Waarde – Archeologie 2 (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 geldt dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken groter dan 30 m² en bodemingrepen dieper dan 0,30 meter moet een rapport worden overlegd, waarin de archeologische waarde van de bodem voldoende is vastgesteld. Daarnaast geldt een vergunningsplicht voor grondroerende werkzaamheden. Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologische Verwachting 1 is bovengenoemde van toepassen voor bouwwerken groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 0,40 meter.



Afbeelding: Deel projectlocatie met Waarde – Archeologische Verwachting 1 (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bij de algemene gebruiksregels (artikel 30 lid 2) is geregeld dat de inrichting van de gronden zodanig moet plaatsvinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan door bevoegd gezag afgeweken worden van deze normen.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van het project. Daarna volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Berkelland (waar Ruurlo onderdeel van is).

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de aangevraagde omgevingsvergunning. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en procedures, die de onderhavige omgevingsvergunning doorloopt of doorlopen heeft.

2. Beschrijving project

2.1. Huidige situatie

De projectlocatie omvat de kadastrale percelen sectie K nummer 2637, 2383 en 2638 en ligt ingeklemd tussen de Stationsstraat en de Groenloseweg tegenover de Sint Willibrorduskerk.



Afbeelding: situering projectlocatie (bron: google maps)

Ter plaatse van de projectlocatie bevindt zich de voormalig St. Willibrordusschool. In 2013 is de school verplaatst naar een andere locatie. Het gebouw staat leeg en zal worden gesloopt.



Afbeelding: St. Willibrordusschool (bron: www.fundainbusiness.nl)



Afbeelding: huidige situatie projectlocatie (bron: www.thomapost.nl)

2.2. Stedenbouwkundige context

De nieuwbouwlocatie ligt als het ware ingeklemd tussen de Stationsstraat en de Groenloseweg tegenover de rooms-katholieke Sint Willibrorduskerk. Deze kerk is gebouwd tussen 1869 en 1871 naar ontwerp van Pierre Cuypers. De kerk is een gemeentelijk monument.

De tegenovergelegen Sint Willibrordusschool is gebouwd in 1930. De karakteristieke voorgevel is sindsdien niet veranderd. In het nieuwe ontwerp komt de verschijningsvorm van deze gevel terug. De nieuwbouw past min of meer binnen het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen, waarbij de oorspronkelijke voorgevellijn wordt overschreden door de erkers aan de voorzijde. Daarnaast wordt de nieuwbouw circa 80 centimeter meer naar rechts gebouwd (gezien vanaf de Stationsstraat). Op het terrein worden om het gebouw heen groenvoorzieningen gerealiseerd.

De locatie is goed bereikbaar voor zowel auto, openbaar vervoer, fiets en voetgangers en ligt in het centrum van Ruurlo. Op een afstand van minder dan 200 meter ligt de Provincialeweg 312 (N312). Deze weg loopt van Lochem via Ruurlo en Lichtenvoorde naar Winterswijk en is ingericht als tweestrooks-erftoegangsweg of gebiedsontsluitingsweg.

Op ongeveer 150 meter in zuidelijke richting loopt het spoortraject Zutphen – Winterswijk en ligt het trein- en busstation Ruurlo. De buslijn loopt van Doetinchem naar Borculo.

In de omgeving zijn veel vrijstaande, grondgebonden gezinswoningen gebouwd in een groene setting. Met de opzet van 1 bouwlaag met kap krijgt het gebouw een hoogte vergelijkbaar met de hoogtes van woonbebouwing in de omgeving.

2.3. Bouwplan

Het voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van een woonzorgvilla met 22 zorgappartementen, gezamenlijke ruimte (woonkamer, eetkamer) en ruimte voor personeel.



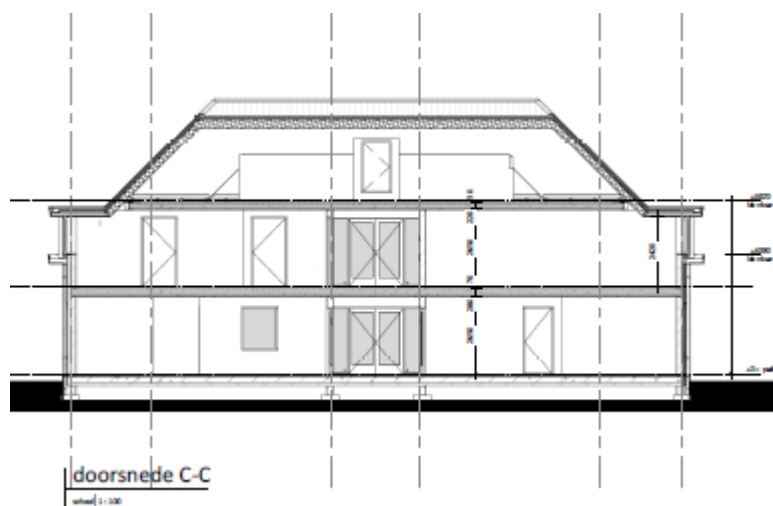
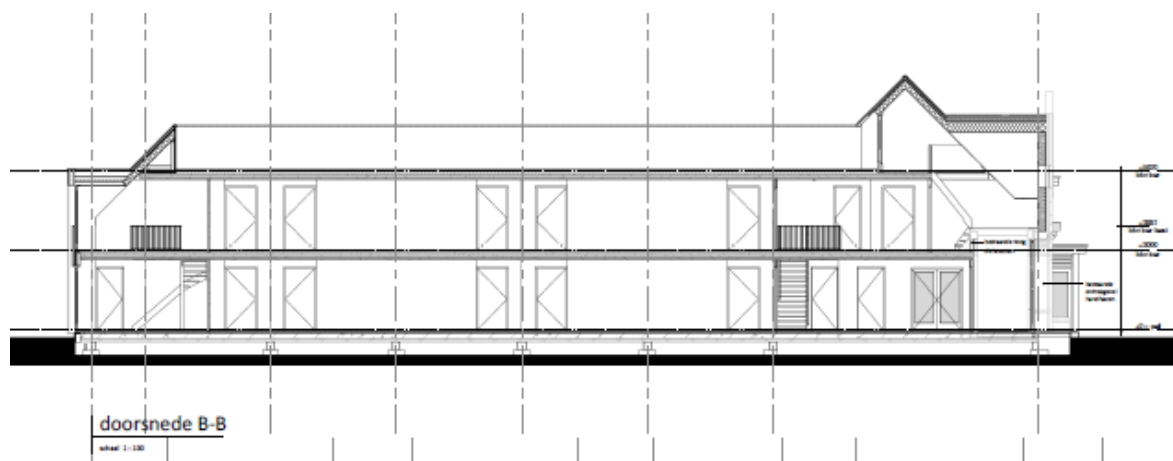
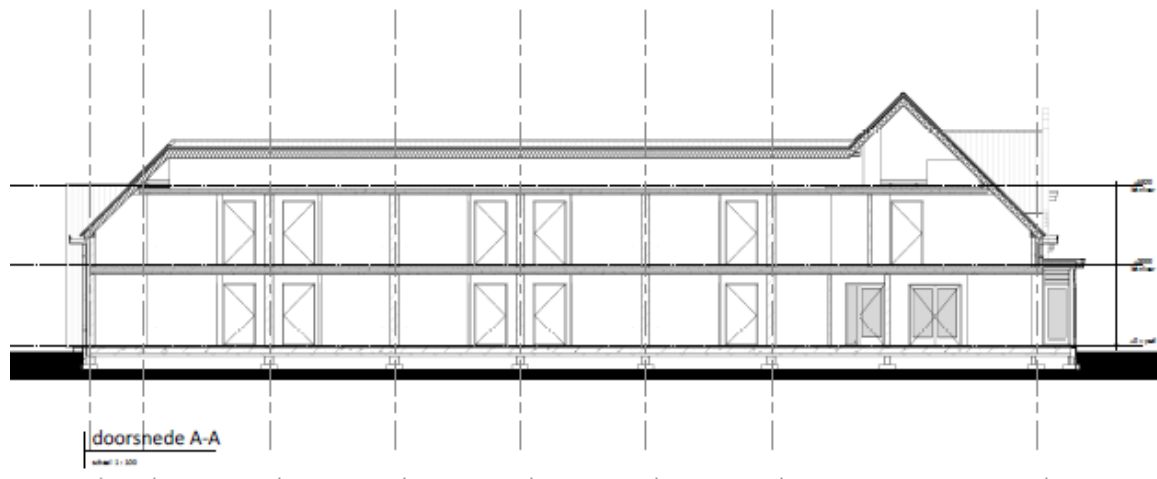
Afbeelding: sfeerimpressie woonzorgvilla

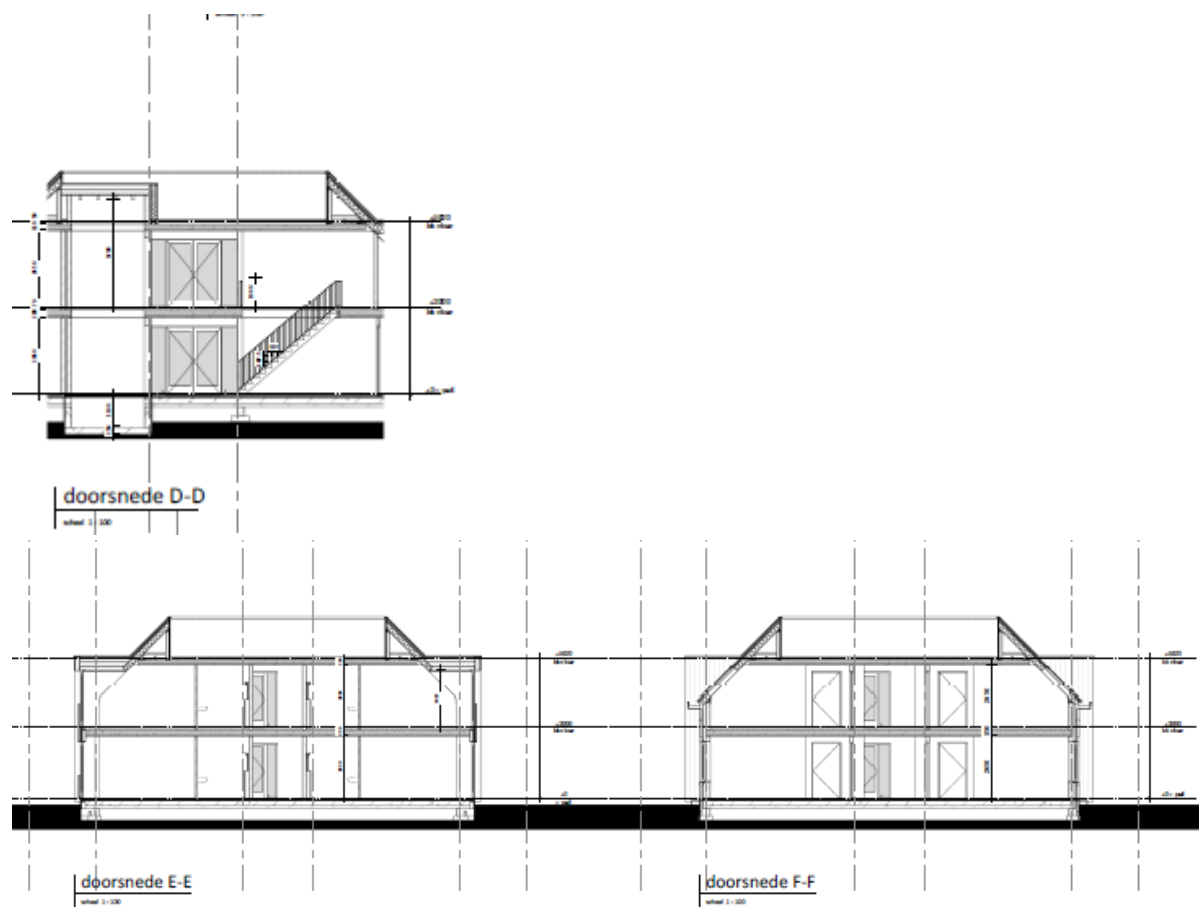


Afbeelding: footprint nieuwbouw met in rood de contour van de voormalige school (bron: IKB architecten BV, 6 april 2021)

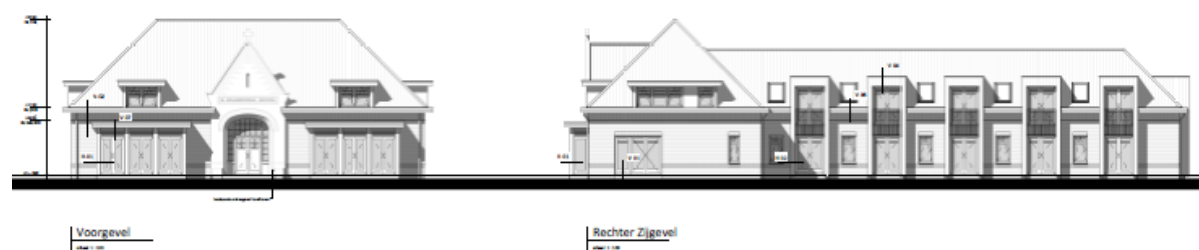
Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. De personeelsingang en -parkeren bevindt zich aan de Groenloseweg. De publieksingang met parkeren is geprojecteerd aan de Stationsstraat.

De nieuwbouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap, met een goothoogte van circa 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9,5 meter.





Afbeeldingen: dwarsdoorsnedes nieuwbouw (bron: IKB Architecten, 10 mei 2021, DO_4001)





Linker Zijgevel



Achtergevel

Afbeelding: voor-, zij- en achtergevel nieuwbouw (bron: IKB architecten, 10 mei 2021, DO_3001))

De begane grond wordt ingedeeld met 10 appartementen, de gezamenlijke woonkamer, eetkamer en ruimte voor het personeel (kantoor, sanitair, keuken, opslag enz.). Op de verdieping komen nog eens 12 appartementen.

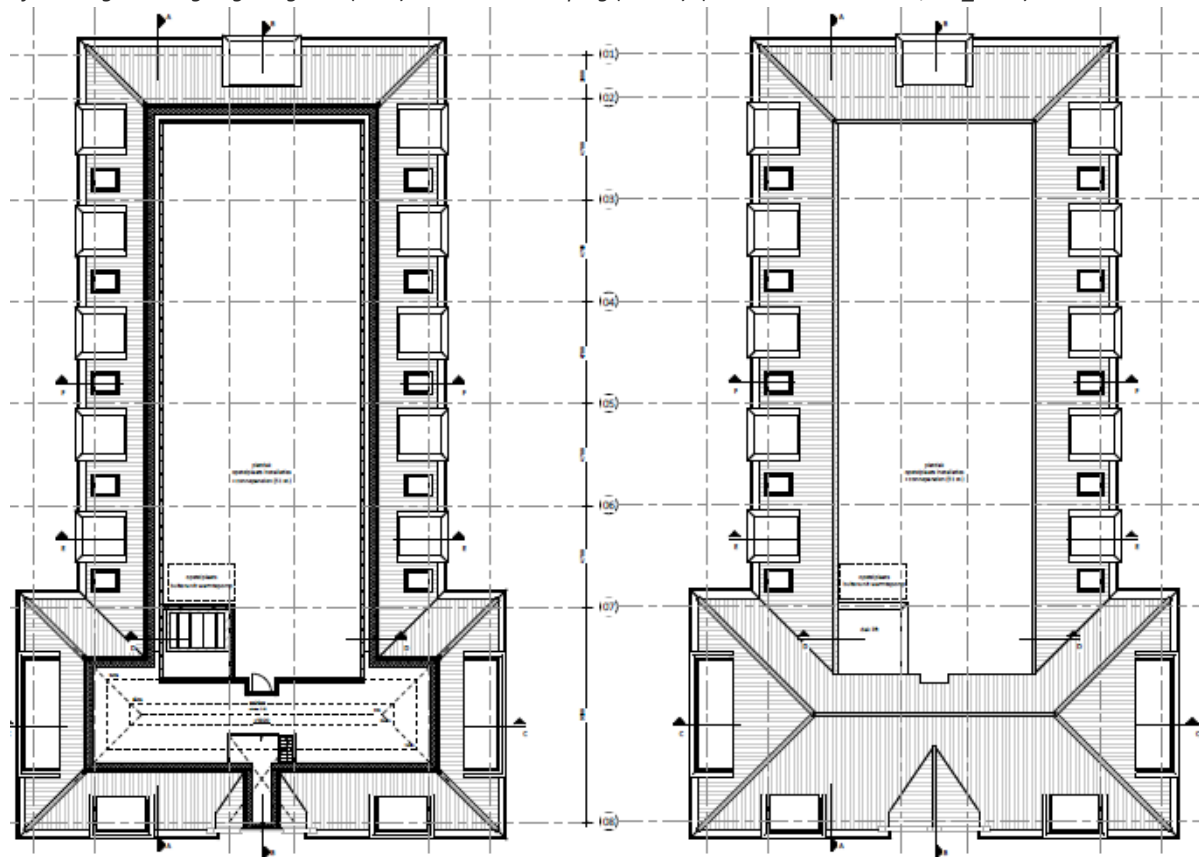
De zorgappartementen variëren in oppervlak van 27 tot 73 m².

Oppervlakte appartementen (bvo)	Aantal
27 m ²	8
28 m ²	8
32 m ²	2
34 m ²	2
45 m ²	1
73 m ²	1
Totaal	22

Afbeelding: oppervlakte zorgappartementen (bron: IKB architecten BV, 6 april 2021)



Afbeelding: indeling begane grond (links) en eerste verdieping (rechts) (bron: IKB 10 mei 2021, DO_1001)



Afbeelding: indeling tweede verdieping (links) en dakaanzicht (rechts) (bron: IKB 10 mei 2021, DO_1002)

In totaal worden op het terrein 17 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 3 invalidenparkeerplaatsen.

Ligging aan kant van ...	Algemene pp.	Invalidenpp.	Totaal pp.
Groenloseweg	10	1	11
Stationsstraat	4	2	6
Totaal	14	3	17

Ook worden fietsenstallingen gerealiseerd. De stalling voor personeel komt aan de achterzijde van de nieuwbouw, die voor bezoekers aan de voorzijde bij de hoofdingang.

Rondom het gebouw wordt ten behoeve van de toekomstige bewoners een tuin aangelegd met verschillende terrassen.

2.4. De afwijking van het bestemmingsplan en motivering

De afwijking van het bestemmingsplan wordt gevormd doordat zowel de functie als de situering van het gebouw niet past binnen de geldende bestemming.

1. Zorgappartementen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs
2. Gebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak en de nieuwbouw overschrijdt de grenzen van het bouwvlak met ongeveer 80 cm aan de rechterkant (vanaf de Stationsstraat) en aan de voorzijde met ongeveer een meter.

De projectlocatie St. Willibrordus aan de Stationsstraat 4 betreft een voormalige schoollocatie in het centrum van Ruurlo. Het schoolgebouw staat al langere tijd leeg. Door de bouw van een woonzorgvilla blijft de maatschappelijk functie van de locatie behouden. Er wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige zorgwoningen. Om dit te kunnen realiseren is het nodig om af te wijken van het bestemmingsplan.

2.5. Procedure

De nieuwbouw kan alleen worden gebouwd als een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarin is bepaald:

‘Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;'

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald in welke gevallen omgevingsvergunningverlening op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2° mogelijk is. De betreffende gevallen zijn genoemd in Bijlage II artikel 4. De voorgenomen transformatie van school naar woningbouw voldoet niet aan de criteria die daar zijn opgenomen. Het is daarom niet mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 4 bijlage II van het Bor.

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is het nodig om een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig.

3. Beleidskader

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie, waarbij de verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zijn verantwoordelijk voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Het project voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Sint Willibrordusschook naar een woonzorgcomplex met 22 zorgappartementen. Onderhavige ontwikkeling raakt geen nationale belangen die in de SVIR zijn verwoord. Daarnaast is de SVIR uitsluitend bindend voor de rijksoverheid zelf.

Er is alleen sprake van doorwerking naar provincie en gemeente wanneer de nationale belangen zijn opgenomen in het Barro.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en ligt momenteel voor aan de eerste kamer.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

De afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van 22 zorgappartementen in een woonzorgcomplex is niet in strijd met de NOVI.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten van Rijksbelang met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Geen van de in het Barro en de Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de locatie waar de beoogde nieuwbouw van het woonzorgcomplex Sint Willibrordus is voorzien. De onderwerpen zijn hier namelijk niet aan de orde.

3.1.4. Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.

Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan.

De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een driedelig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf moeten worden gekeken of deze klimaatadaptief zijn en hoe de inrichting dusdanig robuust kan worden aangepast.

Bij de nieuwbouw zal het hemelwater worden afgekoppeld en geïnfiltreerd worden in het aanwezige zandpakket in de bodem. Het peil van de nieuwbouw is gelijk aan het peil van het te handhaven entreeportaal, 16.596+NAP. Dit ligt 40-50 cm hoger dan het aangrenzende voetpad langs de Groenloseweg. Het voetpad ligt weer hoger dan het weggedeelte.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter plaatse van het plangebied geldt de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018 door Provinciale Staten en op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 geeft richting op strategische hoofdlijnen van het beleid. In de visie worden op zeven thema's ambities gesteld:

- Duurzaamheid

In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt in dat kader gestimuleerd.

- Klimaatadaptatie

In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 zijn samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

- Circulaire economie

Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

- Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

- Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. Het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland is dan toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

- Vestigingsklimaat

Gelderland wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is koploper in Nederland.

- Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De Omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de Provincie zelf en heeft geen rechtstreekse doorwerking naar het bestemmingsplan. Een aantal beleidsuitspraken uit de Omgevingsvisie is doorvertaald naar de Omgevingsverordening.

3.2.2. Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is ook de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te kunnen realiseren. Bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem zijn in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 (nog) niet.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Op basis van de Omgevingsverordening zijn gemeentebesturen verplicht een regionale woonagenda op te stellen, die door Gedeputeerde Staten is vastgesteld als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid (artikel 2.1 regionale woonagenda) . Is dit niet het geval dan beoordelen Gedeputeerde Staten of de woningbouwontwikkeling voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking , past binnen het meest recente provinciale beleid en of er aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden heeft over deze ontwikkeling.

De regio Achterhoek beschikt over een regionale woonagenda die door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en waaraan kan worden getoetst. Zie verder paragraaf 4.10.

Over de projectlocatie zegt de Omgevingsverordening het volgende:

Glastuinbouw



Afbeelding: Regels glastuinbouw

In de verordening worden instructieregels gegeven ten aanzien van glastuinbouw (paragraaf 2.3.1). Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in glastuinbouw. De verordening is op dit punt niet relevant.

Onderhavig project voldoet aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening.

3.2.3. Actieplan Wonen 2020 – 2025 Provincie Gelderland

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koopen huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan hierbij centraal:

1. versnelling van de woningbouw (sneller)
2. meer betaalbare woningen (betaalbaar)
3. meer flexibele woonvormen (flexibel)

De bouw van 22 zorgappartementen levert een bijdrage aan de woningbouwbehoefte en past daarmee binnen het actieplan wonen.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale woonagenda Achterhoek 2015 – 2025

Sinds 2008 neemt de bevolking in de Achterhoek af. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. De Achterhoek is een krimpregio geworden. Verwacht wordt dat de huishoudensgroei regionaal in 2025 tot stilstand komt. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. In 2035 komt de Achterhoek volgens de recentste prognose uit op het niveau van 2012. Alles wat per saldo nog aan woningen wordt toegevoegd in de komende jaren, zal tegen die tijd gecompenseerd moeten worden door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen.

De woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg.

Aanvullingen woonagenda 2019:

1. Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er wordt ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, waarvan een duidelijk tekort in de markt is. Het AWLO 2017 (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit wordt vertaald door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw en er worden regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen gaan toetsen.

Het zijn 3 kwaliteitscriteria:

- 1 De behoefte is aangetoond
- 2 Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- 3 Inbreiding gaat voor uitbreiding

Deze manier van werken zou ook bij moeten dragen aan het oplossen van capaciteitsproblemen in de zorg (meer geschikte woningen voor zorgbehoevenden).

2. Achterhoekse woonmonitor 2020

Uit de woonmonitor 2020 blijkt dat ondanks dat er al jaren een daling van het aantal inwoners in de Achterhoek wordt verwacht, het aantal inwoners stabiel blijft. Jaarlijks overlijden meer mensen dan dat er aan kinderen worden geboren, maar dit wordt gecompenseerd door een positieve migratie.

Verder wordt geconstateerd dat met name op de huurmarkt bij bijzondere toewijzingen een stijging valt waar te nemen in de categorie 'zorg'.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorgvilla met 22 zorgappartementen op de locatie van een voormalig schoolgebouw. De school staat al langere tijd leeg. Het opheffen van de leegstand van maatschappelijk vastgoed is een aandachtspunt in de regionale woonagenda. Hetzelfde geldt voor de realisatie van zorgwoningen. Onderhavig project is in overeenstemming met de woonagenda.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Berkelland 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente.

Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt.

Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom, dit betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

Ruurlo moet zich verder profileren als dorp voor recreatie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden voor mensen van buiten de regio. Hierbij moet ingezet worden op verschillende woningtypen. Zowel aantrekkelijk luxe en exclusief wonen, als ook starterswoningen en woningen voor huishoudens met een laag inkomen.

De aantrekkingskracht voor nieuwe winkels is voldoende. Wel moet leegstand voorkomen worden. Het stimuleren van centrumontwikkelingen draagt hieraan bij. Tenslotte moeten de ontwikkelingen rondom het station en het kasteel worden gestimuleerd.

Onderhavig project past binnen het beleidskader in de structuurvisie Berkelland 2025.

3.4.2. Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017 – 2025

De structuurvisie Ruurlo is vastgesteld op 17 oktober 2017 door de raad en kent dezelfde looptijd als de structuurvisie Berkelland 2025 en de Regionale Woonagenda 2025.

Voor de kern Ruurlo is vanaf 2017 op basis van de gebiedsgerichte opgave een saldo van 65 toevoegingen (extra woningen) opgenomen. Voor de kern Ruurlo wacht de komende jaren een verminderopgave. Voor de bekende plancapaciteit van 266 woningen per 1 januari 2017 bestaat op grond van de regionale demografische ontwikkelingen en de beoordeling van de lokale omstandigheden slechts behoefte aan de toevoeging van 65 woningen. In de structuurvisie wordt voor de Willibrordusschool uitgegaan van een plancapaciteit van 3 vrijstaande woningen.

8. Stationsstraat, voormalige Willibrordusschool

Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	Plan voor herinrichting van de voormalige Willibrordusschool aan de Stationsweg in Ruurlo. Vanwege de verplaatsing van de school naar de Nieuwe Weg zal aan de oude locatie een nieuwe bestemming moeten worden gegeven. Invulling met 3 vrijstaande woningen behoort tot de mogelijkheden.
Toelichting	Dit plan heeft een relatie met het verplaatsen van de school en de herstructurering van het sportveldencomplex.
Bestemmingsplan	"Ruurlo, Woongebieden 2011" De huidige bestemming is "Maatschappelijk – Onderwijs". Afhankelijk van de daadwerkelijke planvorming moet de bestemming gewijzigd worden naar "Wonen".

Onderhavige ontwikkeling is niet in overeenstemming met het gestelde in de structuurvisie, voor wat betreft het aantal woningen dat gebouwd mag worden. Inmiddels zijn er echter meer recente beleidsstukken vastgesteld over wonen. Zie paragraaf 4.1.10 voor hoe hiermee omgegaan wordt.

3.4.3. Woonvisie 2020-2025 + Woonmonitor Berkelland

De nieuwe Woonvisie 2020-2025 laat zien welke ambities de gemeente Berkelland heeft op het gebied van wonen.

1. Toekomstgerichte woningen en wijken: een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat de kwaliteit en duurzaamheid van woningen moet worden verbeterd. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dat wordt gedaan door het bieden van (financiële) ondersteuning, het promoten van verduurzaming van woningen, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en te kiezen voor een integrale wijkaanpak.
2. Aantrekkelijke nieuwe woningen: ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. ER wordt ingezet op met name woningen die nu niet of onvoldoende aanwezig zijn. Dat geldt vooral voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast wordt gekeken naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en is er aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenvolwonen.
3. Wonen, welzijn en zorg: ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpt de gemeente onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, wordt gezocht naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en staat de gemeente open voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook wordt maatwerk gerealiseerd voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

In de woonmonitor Berkelland (2019) is het volgende opgenomen over wonen met zorg:

Wonen via de Wet Langdurige zorg

Het aantal Wlz-indicaties neemt toe, met name in de sector verpleging en Verzorging, overwegend ouderen. Dit zet zich de komende 25-30 jaar door. Er is behoefte aan beschut wonen en beschermde woonvormen. Het gaat voor een groot deel om mensen met dementie. De wachtlijsten lopen soms op tot 18 maanden.

Opgave specifiek Zorgvastgoed

- De gemeente streeft tot 2025 naar minimaal 90 extra plekken voor WLZ-zorg voor ouderen, verdeeld over Berkelland.
- Ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn te weinig plekken beschikbaar. Diverse zorgaanbieders willen uitbreiden. Hier gaat echter afstemming aan vooraf om te voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat.
- De vergrijzing zet de komende 25-30 jaar door. Innovatie is nodig, ook om een oplossing te bieden voor het tekort aan zorgpersoneel. Denk aan woonvormen met collectieve voorzieningen, inspelen op 'zorg voor elkaar', flexibele en tijdelijke woonvormen zijn nodig, geschikt voor diverse (zorg)doelgroepen.

Ontwikkeling vraag Wlz-zorg	2020	2025	2030
aantal 75+ in Berkelland	4.813	5.914	6.533
Aangewezen op beschut/beschermde wonen			
somatiek	72	89	98
dementie	265	325	359
totaal	337	414	457

Onderhavig project past binnen de woonvisie en de woonmonitor Berkelland. Zie verder paragraaf 4.10 voor uitgebreide beschrijving.

3.4.4. Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

In september 2019 stemden de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In december 2019 heeft de provincie deze criteria vastgesteld en zijn de criteria onderdeel geworden van de Regionale woonagenda. In het document Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland staat de vertaling van de regionale afspraken en hoe de gemeente daar mee omgaat.

1. Aantonen behoefte

De gemeente Berkelland stelt per kern een markverkenning op die inzicht geeft in de mismatch tussen vraag en aanbod. Hierbij geldt: hoe kleiner de doelgroep, hoe belangrijker participatie van inwoners bij het bepalen van de behoefte. De opgave voor wonen met zorg is vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg per kern Berkelland (zie paragraaf 3.4.4)

2. Transformatie vastgoed

Initiatieven die zich richten op locaties waar nu nog leegstaand vastgoed staat, komen in principe eerder in aanmerking voor woningbouw dan nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom.

De prioriteit ligt bij:

- a. Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en op zichtlocaties
 - b. Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat alleen behouden kan blijven door een woonfunctie toe te voegen
 - c. Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding
 4. Realisatietermijn en voorzienbaarheid
Het college hanteert een realisatietermijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarna wordt de bouwtitel in principe ingetrokken.
 5. Bouwlocaties 'op voorraad' om waar behoefte is snel te kunnen starten.

Het betreft hier een procesdocument met een werkbeschrijving voor de gemeente. Onderhavige ontwikkeling past bij alle genoemde criteria.

3.4.5. Ruimte extra woningbouw per kern (november 2020)

De dynamiek op de woningmarkt is groot. In korte tijd is zowel landelijk als in Berkelland een woningtekort ontstaan met prijsstijging als gevolg. Daarom wordt ruimte geboden aan nieuwbouw, woonzorginitiatieven en woningsplitsing in het buitengebied en centra.

Ruurlo heeft een opgave in het realiseren van sociale huurwoningen voor jongeren, levensloopgeschikte koop- en huurwoningen nabij voorzieningen en zorgvastgoed. Huurwoningen zijn bij voorkeur betaalbaar en geschikt voor alle leeftijden. Bouwen voor de doorstroming van senioren zorgt indirect voor aanbod voor jongeren.

Richtinggevende opgave voor circa 155 woningen:

- Circa 70 koopwoningen (rijwoningen, 2^{de} kapwoningen en vrijstaande woningen), te realiseren in plan Leusinkbrink
- Circa 20 levensloopgeschikte koopwoningen (grondgebonden en appartementen) nabij voorzieningen.
- Circa 65 huurwoningen, overwegend in het sociale huursegment (tot de huurtoeslaggrens) en in het segment wonen met zorg. Uitgangspunt is dat huurwoningen geschikt zijn voor jong en oud, levensloopgeschikt met goede toegankelijkheid en plattegronden geschikt voor mensen die minder mobiel zijn. In de opgave wordt reeds rekening gehouden met ontwikkeling van de St.Willibrordusschool voor WLZ-zorg (Wet langdurige zorg).

In de nota Ruimte voor woningbouw per kern uit november 2020 wordt reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van de St.Willibrordusschool naar woonzorgcomplex. Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid.

3.5. Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met alle recente beleidskaders.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Het bouwplan heeft effecten op verkeer en parkeren.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernormen zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan Ruurlo, Woongebieden 2011. Alle getallen worden naar boven afgerond.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige invulling van het aanwezige noodlokaal door een therapeut.

Parkeernorm			
Invulling	Aantal	Norm	Benodigd
Woonzorgeenheden	22	0,3	6,6
Bezoek woonzorgeenheden	22	0,3	6,6
therapeut	100 m ² /3 behandelkamers	1,8	5,4

- Voor 22 woonzorgeenheden zijn op basis van de parkeernormen $22 \times 0,3 = 6,6$ parkeerplaatsen nodig.
- Voor de bezoekers van 22 woonzorgeenheden zijn op basis van de parkeernormen $22 \times 0,3 = 6,6$ parkeerplaatsen nodig
- Voor therapie zijn op basis van de parkeernormen $3 \times 1,8 = 5,4$ parkeerplaatsen nodig.
- In totaal kent onderhavig project een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen

Bij het opstellen van de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik. Hiervoor gelden de volgende aanwezigheidspercentages:

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonzorgeenheden	50	60	100	90	100	60	60	70
Bezoek woonzorgeenheden	10	20	80	70	0	60	100	70
Therapeut	100	100	30	15	0	15	5	5

Op basis van de minimale parkeerbehoefte en de aanwezigheidspercentages kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig project 14 parkeerplaatsen nodig zijn.

Parkeervraag									
	Eis parkeren	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonzorgeenheden	6,6	3,3	4,0	6,6	5,9	6,6	4,0	4,0	4,6
Bezoek woonzorgeenheden	6,6	0,7	1,3	5,3	4,6	0,0	4,0	6,6	4,6
Therapie	5,4	5,4	5,4	1,6	0,8	0,0	0,8	0,3	0,3
Totaal	18,6	9,4	10,7	13,5	11,3	6,6	8,8	10,9	9,5

In de Stationsstraat ligt op dit moment nog een verhoogd plateau om verkeer af te remmen en een brede oversteek te maken voor de schoolkinderen. Omdat het project uitgaat van haaks parkeren en er geen schoolkinderen meer zijn, heeft het de voorkeur om dit plateau te vervangen door een drempel. Hiermee wordt het verkeer afgeremd, maar kan men wel fatsoenlijk de parkeerplaatsen indraaien. Ook wordt de zijingang van de kerk niet gehinderd. De 2 langsparkerplaatsen die verdwijnen door het haaks parkeren, worden gecompenseerd op eigenterrein en komen bovenop het aantal benodigde parkeerplaatsen vanuit de parkeerbalans.

Het plan voorziet in 17 parkeerplaatsen, waarvan 3 invalidenparkeerplaatsen. Verder leidt het project leidt niet tot een aanzienlijke verkeersgeneratie, omdat de nieuwe functie voor woonzorg voor veel minder verkeersbewegingen zorgt dan de voormalig onderwijsfunctie. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit project.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke grondstoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine. De term externe veiligheid wordt gehanteerd, omdat het risico van derden (de omgeving) hierin centraal staat. Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk basisbeschermingsniveau. Deze is weergegeven in het plaatsgebonden risico (PR), waarbij als grenswaarde geldt dat de kans dat iemand op een bepaalde plek overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar. Naast de bescherming van het individu moet de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers worden afgewogen en verantwoord; het groepsrisico (GR).

Deze verantwoordingsplicht houdt in, dat de wijziging van het GR ten gevolge van een ruimtelijk plan moet worden onderbouwd én verantwoord inclusief de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen. Hierbij is de oriëntatiewaarde van belang voor (het bepalen van) de omvang van het GR.

Er bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over wegen / spoorwegen, buisleidingen of Bevi-inrichtingen binnen of nabij de projectlocatie. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.3. Bodem

Een bodemonderzoek dient aan te tonen dat de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik voor wonen.

In opdracht van Gaudium Ruurlo BV is door Tauw een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met als doel een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Op basis van het onderzoek is bepaald of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (woonbebouwing).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- In de bovengrond het gehalte aan koper, lood, zink en PCB boven de achtergrondwaarde is gemeten
- In de ondergrond en het grondwater geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate zijn gemeten

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het milieu aanwezig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik wonen. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging en aanvraag van Omgevingsvergunning. Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Water

Ruurlo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn & IJssel. Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2016-2021.

De opdracht van de waterschappen is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat.

De ontwikkeling van (stedelijk) gebied kan grote wijzigingen in functies en waterhuishoudkundige structuur met zich meebrengen. Het algemene uitgangspunt van het waterschap bij dergelijke ontwikkelingen is dat er bij realisatie van het plan géén afwenteling op de omgeving plaatsvindt.

Het waterschap hanteert hiervoor de tritsen: “vasthouden – bergen – afvoeren” voor de waterkwantiteit en “schoonhouden – scheiden – schoonmaken” voor de waterkwaliteit. Daarnaast houdt het waterschap rekening met de voorspelde klimaatontwikkelingen.

Conform het geldende bestemmingsplan mag de gehele bestemming reeds worden verhard. Aangezien de locatie ook grotendeels al is verhard, is compensatie van toename in verharding niet noodzakelijk. De projectlocatie is verder niet gelegen in of nabij een waterkering zodat hier verder geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

Het Waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over de plannen. Zij hebben aangegeven dat het hier gaat om een inbreidingslocatie. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten voor de behandeling van hemelwater:

- Minimaal 10 mm hemelwater bergen in een infiltratie/bergingsvoorziening, zoals een wadi, infiltratiekratten, etc. In verband met de klimaatontwikkeling wordt aanbevolen het bergend vermogen van de voorziening groter te maken.
- Geen extra berging noodzakelijk MITS overlaat uit HWA-stelsel op de zelfde watergang komt als voorheen de gemengde overstort zat. Als HWA uitlaat op een andere watergang uitkomt dan zal op basis van de capaciteit van het ontvangende water de waterberging berekend moeten worden (standaard bui 10+10% vertraagd afvoeren)

Omdat er in dit geval geen wijziging van het gemeentelijke stelsel aan de orde is, en er geen directe lozing van hemelwater op een leggerwatergang plaatsvindt is volgens het Waterschap Rijn en IJssel alleen het eerste punt aan de orde¹.

Water vormt geen belemmering voor dit project.

4.5. Archeologie

Uit de regeling in het bestemmingsplan volgt dat er archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Daarom is in januari 2021 een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het plangebied Stationsstraat 4 te Ruurlo ten behoeve van de geplande ontwikkelingen. Het onderzoek is uitgevoerd door Archeologenbureau Argo.

Het terrein ligt binnen een Archeologisch Waardevol Gebied (AWG) waarbinnen een rapport moet worden overlegt aan de gemeente als een plangebied groter is dan 30 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 m. Bij de bouwwerkzaamheden wordt dieper gegraven en is de totale oppervlakte waarbinnen de werkzaamheden plaats zullen vinden groter dan 30 m². De kans bestaat dat bij de werkzaamheden eventueel aanwezige archeologische resten verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

Uit het verkennend booronderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat in de ondergrond door een esdek afgedekt, onverstoord dekzand aanwezig is binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn geen indicaties aangetroffen dat behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Bij het booronderzoek is echter een redelijk intact esdek aangetroffen dat het oorspronkelijke landschap afdekt en daarmee relevante en behoudenswaardige archeologische resten beschermt.

¹ Zie mail Waterschap d.d. 15 maart 2021

Op basis van dit gegeven blijft de hoge verwachting wat betreft de trefkans op archeologische resten gehandhaafd.

Het natuurlijke dekzand wordt bij het overgrote deel van de graafwerkzaamheden binnen het plangebied zeer waarschijnlijk niet bereikt. De enige locatie waar het mogelijk is dat de top van het dekzand wordt bereikt, is waar de nieuwbouw voor de woning zal worden gerealiseerd aan de achterzijde van de entreeportaal van de huidige school. Bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de funderingen wordt waarschijnlijk tot 1,40 m -mv gegraven en bestaat de mogelijkheid dat het dekzand wordt verstoord.

Relevante archeologische lagen bevinden zich op een diepte van minimaal 0,85 m -mv (-16,45 m NAP). De verwachting is dat hierbij ook eventueel aanwezige archeologische resten kunnen worden verstoord.

In navolging van het booronderzoek zullen graafwerkzaamheden daar waar het kritisch is onder toezicht van een archeoloog worden gedaan. Als archeologische overblijfselen worden aangetroffen, zal hier melding van worden gedaan (Erfgoedwet 2016).

4.6. Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten.

Binnen Berkelland zijn er op dit moment geen locaties waar luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Voor het plangebied zijn wat dat betreft geen problemen te verwachten.

In de Wet milieubeheer is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

Het project voorziet in duidelijk minder woningen, dan hiervoor genoemd. Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

4.7. Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Omdat de transformatie van de voormalige schoollocatie in een woonzorgvilla negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is door Natuurbank Overijssel een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en is het voornemen getoetst aan huidige natuurwetgeving. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is inzicht verkrijgen in de mogelijke effecten op aanwezige beschermde natuurwaarden als gevolg van de beoogde werkzaamheden.

Het plangebied is op 12 januari 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Gelderland. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in het fietsenhok en de bomen. Grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

Conclusie

Op basis van de bevindingen wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig is. Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel moet als de bouw plaatsvindt tijdens de voortplantingsperiode een broedvogelscan uitgevoerd worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

4.8. Stikstofdepositie

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Sinds 2015 was tot voor kort het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen.

De Raad van State heeft naar aanleiding van enkele bezwaarschriften vragen gesteld aan de het Europees Hof over de noodzakelijke interpretatie van de PAS. Het hof en in navolging daarvan de Raad van State hebben geoordeeld dat de ontwikkelingsruimte niet binnen de reikwijdte van de Habitatrichtlijn past, en dat een drempel van 0,05 mol N/ha niet zonder meer acceptabel is. Ook hebben ze alle vergunningen die op de PAS zijn gebaseerd nietig verklaard. De consequentie is dat nu voor alle projecten berekend moet worden of deze strijdig zijn met de Habitatrichtlijn en er sprake is van verhoogde depositie op de natuurgebieden.

In de nieuwe Aeries is de drempelwaarde en de ontwikkelingsruimte niet langer opgenomen. Als resultaat van de berekening wordt een gml-bestand geleverd die in een GIS de verspreiding van de stikstofdepositie weergeeft.

De conclusie is dat alle projecten waarbij stikstofoxiden of ammoniak vrijkomt berekend moet worden wat de toename is op de Natura 2000-gebieden. Als er geen verhoging is dat kan de ontwikkeling zonder vergunning worden uitgevoerd. Is er een verhoogde depositie dan moet het project zo worden uitgevoerd dat er geen of minder emissie is (het intern salderen). Als dat onvoldoende mogelijkheden geeft dan moet met maatregelen elders de emissie (op het zelfde Natura 2000-gebied) worden teruggebracht (salderen). Bij salderen moet worden aangetoond dat er voldoende effect is. Hiervoor is een uitgebreidere onderbouwing nodig. Als er ondanks saldering moet er via de ADC-toets (alternatief, dwingende reden van groot maatschappelijk belang en compensatie – in deze dwingende volgorde) in een passende beoordeling aangetoond worden dat een depositie acceptabel is.

In februari 2021 is door onderzoeksbureau conStabiel een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). De berekening voor het woon–zorg complex is voor zowel de bouw- als de gebruiksfase met peiljaar 2021 gemaakt met het programma Aerius Calculator 2020. Het programma Aerius Calculator kan na de juiste invoer van de emissiebronnen berekenen hoeveel ammoniak en stikstof er terechtkomt in één van de Natura-2000 gebieden. Dit blijkt voor de bouw- en gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar te zijn. Het plan leidt niet tot negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie in de Natura-2000 gebieden. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het onderdeel stikstof.

4.9. Geluid

Bij nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van de aanwezige wegen, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting op de gevels vanwege het verkeer op de omliggende wegen. De nieuw te realiseren woonzorgunits zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van de volgende wegen:

- Groenloseweg (50 km/u)
- Krashof (50 km/u)
- Stationsstraat (30 km/u)
- Vordenseweg (30 km/u)
- Dorpsstraat (30 km/u)

Door GeluidBuro BV een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van het nieuw te realiseren woonzorgvilla met 22 woonzorgunits aan de Stationsstraat 4 in Ruurlo.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Krashof ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Groenloseweg ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Van de niet zoneringsplichtige (30 km/u) wegen, Stationsstraat, Vordenseweg en Dorpsstraat is tevens de geluidbelasting bepaald. Deze wegen zijn bij de toetsing aan de gestelde grenswaarden in de Wet geluidhinder, uitgesloten van beoordeling. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de 30 km/u wegen liggen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Het cumulatieve geluidniveau bedraagt maximaal 48 dB(A) op de westgevel van het de woonzorgvilla, op zowel de begane grond als ook de 1e verdieping. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woonzorgunits. Dit omdat de geluidwering van de gevel ten minste 20 dB dient te bedragen. Er wordt dan ruim voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

De locatie ligt niet binnen een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of een spoorweg. Industrielawaai of spoorweglawaai is daarom niet relevant voor het project.

4.10. Behoeft

In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat als bij een ruimtelijk plan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het betreft een woonzorgcomplex met 22 zorgappartementen op een kavel dat bestemd is voor onderwijsvoorzieningen. Het is daarom nodig om de behoefte voor dit project aan te tonen.

Uit het Actieplan Wonen 2020-2025 blijkt dat de provincie Gelderland te maken heeft met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Deze behoefte is niet voor alle regio's gelijk.

Voor de Achterhoek geldt echter dat de bevolking sinds 2008 afneemt, doordat er minder kinderen geboren worden en ieder jaar meer mensen de regio verlaten. De Achterhoek is daarmee een krimpgemeente geworden. Verwacht wordt dat de huishoudengroei uiteindelijk tot stilstand zal komen, ook in de gemeente Berkelland. In 2035 komt de Achterhoek volgens de prognose in de regionale woonagenda uit op het niveau van 2012. Alles wat per saldo nog aan woningen wordt toegevoegd in de komende jaren, zal tegen die tijd gecompenseerd moeten worden door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen.

Prognoses komen niet altijd overeen met de feitelijke ontwikkelingen. In 2019 is geconstateerd dat de groei van het aantal huishoudens in de regio langer aanhoudt dan voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er wordt ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt is. De beoordeling hiervan vindt plaats aan de hand van 3 kwaliteitscriteria:

- 1 De behoefte is aangetoond
- 2 Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- 3 Inbreiding gaat voor uitbreiding

Uit de woonmonitor 2020 (zie paragraaf 3.2.3) blijkt dat ondanks dat er al jaren een daling van het aantal inwoners in de Achterhoek wordt verwacht, het aantal inwoners stabiel blijft. Jaarlijks

overlijden meer mensen dan dat er aan kinderen worden geboren, maar dit wordt gecompenseerd door een positieve migratie. Daarnaast wordt geconstateerd dat met name op de huurmarkt bij bijzondere toewijzingen een stijging valt waar te nemen in de categorie ‘zorg’.

Dit komt overeen met de Woonmonitor Berkelland 2019 (paragraaf 3.4.3). Hierin wordt geconstateerd dat de wachtlijsten voor zorgwoningen oplopen en dat het aantal indicaties Wet Langdurige zorg groeit. Dit heeft geleid tot een specifieke opgave voor zorgvastgoed. De gemeente streeft tot 2025 naar minimaal 90 plekken voor WLZ-zorg. Ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn te weinig plekken beschikbaar.

Het realiseren van een woonzorgcomplex met 22 zorgappartementen sluit aan op de behoefte van de gemeente Berkelland en de regio om meer zorgplekken te realiseren. De ontwikkeling levert een bijdrage aan het oplossen van capaciteitsproblemen in de zorg (meer geschikte woningen voor zorgbehoevenden).

Een tweede criterium waar nieuwe plannen aan getoetst worden is of er sprake is van transformatie van leegstaand vastgoed, zowel verbouw als nieuwbouw na sloop. Ter plaatse van de projectlocatie bevindt zich de voormalig St. Willibrordusschool. In 2013 is de school verplaatst naar een andere locatie. Het gebouw staat al langere tijd leeg en zal worden gesloopt. Het bouwplan voldoet aan dit criterium.

Daarmee wordt ook voldaan aan het derde criterium, namelijk inbreiding gaat voor uitbreiding. Het betreft immers een locatie die nu reeds bebouwd is. Er is geen sprake van uitbreiding.

In de nota Ruimte voor woningbouw per kern uit november 2020 wordt reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van de St. Willibrordusschool naar woonzorgcomplex.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidskaders van gemeente en regio. Er wordt voorzien in een behoefte en er wordt voldaan aan de criteria die gesteld worden door de regio en de gemeente als het gaat om nieuwe woningbouwprojecten.

4.11. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De bouw van een woonzorgcomplex met 22 zorgappartementen is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten – in de context van een woonwijk in een stedelijk gebied – niet aan te merken als een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen negatieve effecten op de omgeving en het milieu zijn. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

5. Haalbaarheid

5.1. Economische haalbaarheid

Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer Gaudium Ruurlo BV. Naast de koopovereenkomst is er een bevoegdhedenovereenkomst getekend en een realiseringsovereenkomst. Daarnaast wordt er een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het project uitvoerbaar.

5.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht voert het bevoegd gezag overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit overleg worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid

Op 2 maart 2021 is door Gaudium een informatiebijeenkomst georganiseerd over de plannen voor een woonzorgvilla op voormalig schoollocatie Sint Willibrordus. Alle omwonenden waren op deze avond aanwezig. De plannen zijn goed ontvangen.

Conform artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt zienswijzen kunnen indienen. De resultaten van deze ter inzage legging worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning kan daartegen beroep en hoger beroep worden ingesteld. Tegen de te zijner tijd aan te vragen / te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

5.4. Conclusie

Het project voorziet in transformatie van een voormalige schoollocatie naar een woonzorgcomplex met 22 zorgappartementen door sloop en nieuwbouw. Het effect op de omgeving is gering. Het voornemen past binnen de kaders van het relevante beleid van alle overheden en is ook niet in strijd met relevante wetten en regels. Het gaat hierbij om goede ruimtelijke ordening en er kan daarom een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure verleend worden.

6. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Tauw, projectnummer 1267096, 26 oktober 2018
2. Oplegnotitie Advies bodemkwaliteit, Tauw, kenmerk L001-1280664SCK-V01-srb-NL, 16 februari 2021
3. Archeologisch bureauonderzoek, Argo, Rapportnummer 273, januari 2021 v3
4. Plan van Aanpak verkennend booronderzoek, Argo, projectnummer 017-21, 04-02-2021 v2.0
5. Verkennend booronderzoek, Argo, rapportnummer 278, juni 2021 v3
6. Quicksan natuurwaardenonderzoek, Natuurbank Overijssel, projectnummer 3108 versie 1.0, 15 februari 2021
7. Rapportage stikstofdepositie, conStabiël, projectnummer 201222, 2 februari 2021
8. Akoestisch onderzoek, het geluidBuro, kenmerk 7261 AD- 4 WO 001 15-03-2021 V1.0
9. Verslag informatiebijeenkomst omwonenden, 2 maart 2021, Gaudium

