

Delden, herziening Noordwal 72

BESTEMMINGSPLAN



Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.SDxNoordwal72-OP01

Delden, herziening Noordwal72

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	Huidige planologisch regime	5
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk2	Planbeschrijving	7
2.1	De omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk3	Inventarisatie van relevant beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk4	Uitvoerbaarheidsaspecten	22
4.1	Geluid	22
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Ecologie	30
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	32
4.8	Water	34
4.9	Verkeer en parkeren	36
4.10	Kabels en leidingen	37
4.11	Besluit milieueffectenrapportage	37
Hoofdstuk5	Juridische vormgeving	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Toelichting op de regels	39
Hoofdstuk6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

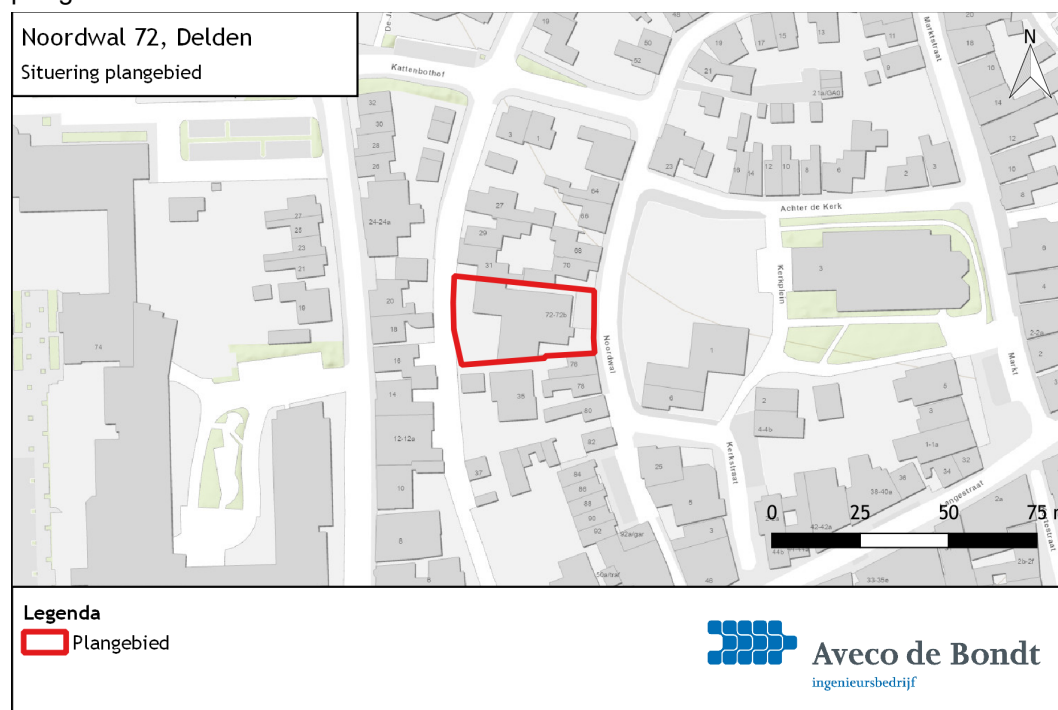
Ter plaatse van de Noordwal 72 is het kantoor van Stichting Wonen Delden gevestigd met twee bovenwoningen op de 1e verdieping. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit samengestelde bebouwing (een deel enkellaags met plat dak, een deel tweelaags met puntedak) met tuin en parkeervoorzieningen.

De initiatiefnemer, Stichting Wonen Delden, is voornemens het bestaande pand te slopen en 15 startersappartementen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Delden - Noord'. Op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling rust de bestemming 'Maatschappelijk', waardoor de beoogde ontwikkeling wordt belemmerd. Het plan past zowel qua gebruik- als bouw mogelijkheden niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er voor het plangebied een partiële herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld, middels het doorlopen van een juridisch-planologische procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noordwal 72 in Delden. Het perceel staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Stad-Delden, sectie A, nummer 7369. Met een totale oppervlakte van 851 m². Figuur 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

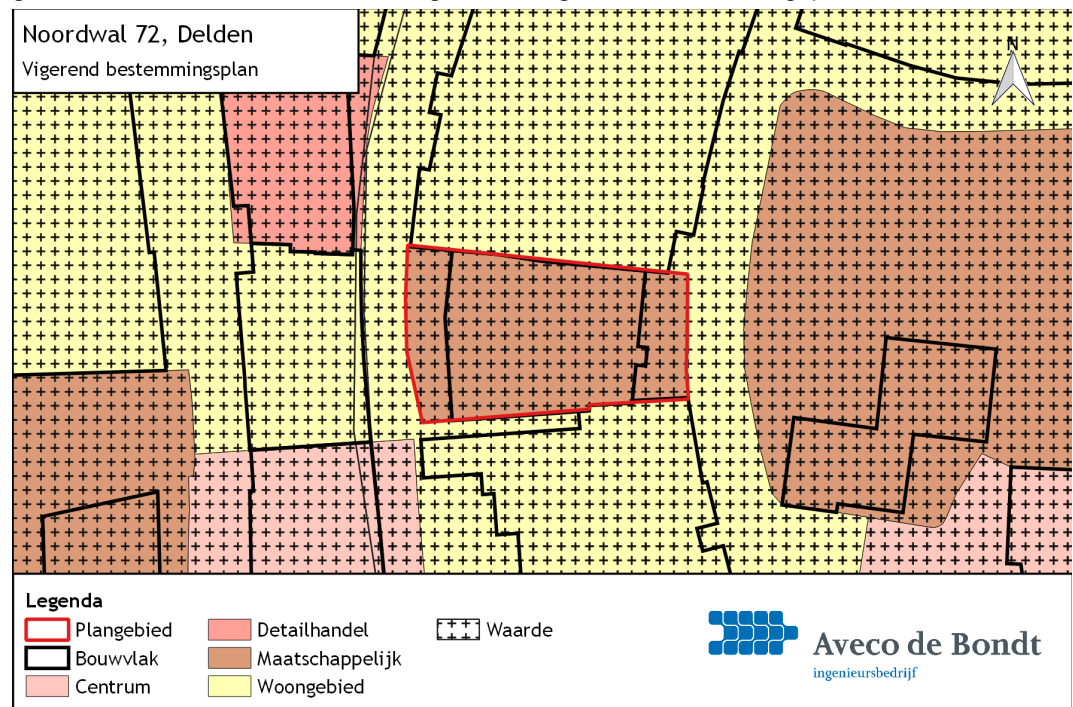
Het bestemmingsplan 'Delden, herziening Noordwal 72' bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels (met bijbehorende bijlagen);
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en daarin wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving.

1.4 Huidige planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Delden - Noord' vigerend, vastgesteld op 19 maart 2013 door de gemeenteraad Hof van Twente. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer.



Afbeelding 1.2: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

1. Enkelbestemming 'Maatschappelijk';
2. Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht';
3. Functieaanduiding 'wonen'
4. Maatvoering 'maximum bouwhoogte 10 m' en 'maximum goothoogte 6 m'

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan vanwege de strijdigheid met zowel de bouw- als gebruiksmogelijkheden.

Gelet op bovengenoemde dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld, waarin onderhavig plan

mogelijk wordt gemaakt.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie'

Naast het vigerende bestemmingsplan 'Delden - Noord' rust er op het plangebied ook het bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie'. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De regels in dit bestemmingsplan betreffen een aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen wat betreft het onderdeel archeologie. Voor zover in het onderliggende bestemmingsplan een archeologische regeling is opgenomen geldt deze regeling ter vervanging van dit onderdeel.

Het bestemmingsplan 'Delden - Noord' is door de gemeenteraad op 19 maart 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie' is door de gemeenteraad op 8 februari 2011 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie' is vastgesteld omdat er voor het archeologiebeleid nog geen (volledig) toetsingskader aanwezig was. Het bestemmingsplan 'Delden - Noord' bevat ook een toetsingskader voor het archeologiebeleid, welke bovendien voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' dezelfde inhoud heeft in beide bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Delden - Noord' is later vastgesteld dan het bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie', derhalve actueler.

Gelet op het bovengenoemde kan uitgegaan worden dat het bestemmingsplan 'Reparatieregeling II - Archeologie' geen invloed heeft op het plangebied en kan voor het toetsingskader van het archeologiebeleid het bestemmingsplan 'Delden - Noord' als leidend worden beschouwd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en beoogde situatie in en rondom het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 De omgeving

Het plangebied is gelegen in het historisch stadscentrum van Delden tussen de Noordwal en de Noorderhagen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door 30km/uur wegen, met name grondgebonden woningen en gemengde functies die passen binnen een centrum gebied. Denk hierbij vooral aan maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. In de onderstaande figuur is een recente luchtfoto van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1: luchtfoto met aanduiding plangebied (oranje)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordwal 72 in Delden. Het perceel staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Stad-Delden, sectie A, nummer 7369. Met een totale oppervlakte van 851 m². In de onderstaande afbeelding is een recente luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig welke in 1968 is gebouwd (volgens de BAG). Het gebouw bestaat momenteel uit ca. 12 kantoorruimten en hierboven bevinden zich 2 bovenwoningen. De zijde van de Noordwal is vooral verhard (parkeervoorzieningen en entree gebouw). De zijde van Noorderhagen bestaat overwegend uit groen.



Afbeelding 2.3: Aangezicht plangebied (boven = vanaf Noordwal, onder = vanaf Noorderhagen)

2.3 Toekomstige situatie

Voor het gebied in de monumentale stadskern van Delden is een ontwerp gemaakt voor 15 kleinschalige appartementen. Om op deze plek een passende invulling te geven aan de opgave is eerst begonnen met een analyse van de omgeving. Hieruit kwam naar voren dat er aan de zijde van de Noordwal meer kleinschalige bebouwing passend is, denk daarbij aan 1/1,5 laag met kap. Verder was de wens dat de oude stadswanden rondom de Oude Blasiuskerk worden hersteld, dit betekent dat voorgevels in de rooilijn moet staan aan zowel de Noordwal als aan de Noorderhagen. Deze stedenbouwkundige opzet biedt tevens de mogelijkheid om het parkeren zo zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken en onder te brengen in het binnengebied.

Een ander belangrijk aspect is de korrelgrootte in de omgeving. Deze is fijn van schaal, kenmerkend voor bebouwing in een oud stadshart. Om hier aansluiting bij te vinden wordt gekozen voor verschillende kleuren/tinten metselwerk, dit zorgt voor leesbaarheid

in de gevels en een passende schaal in het plan. Tevens wordt op deze wijze de suggestie gewekt dat het hier gaat om grondgebonden woningen, die ook weer terug te vinden zijn in de omgeving. Aan de zijde van Noorderhagen is één gevel voorzien van houten gevelbekleding om de herkenbaarheid van de entree van het binnengebied te benadrukken.

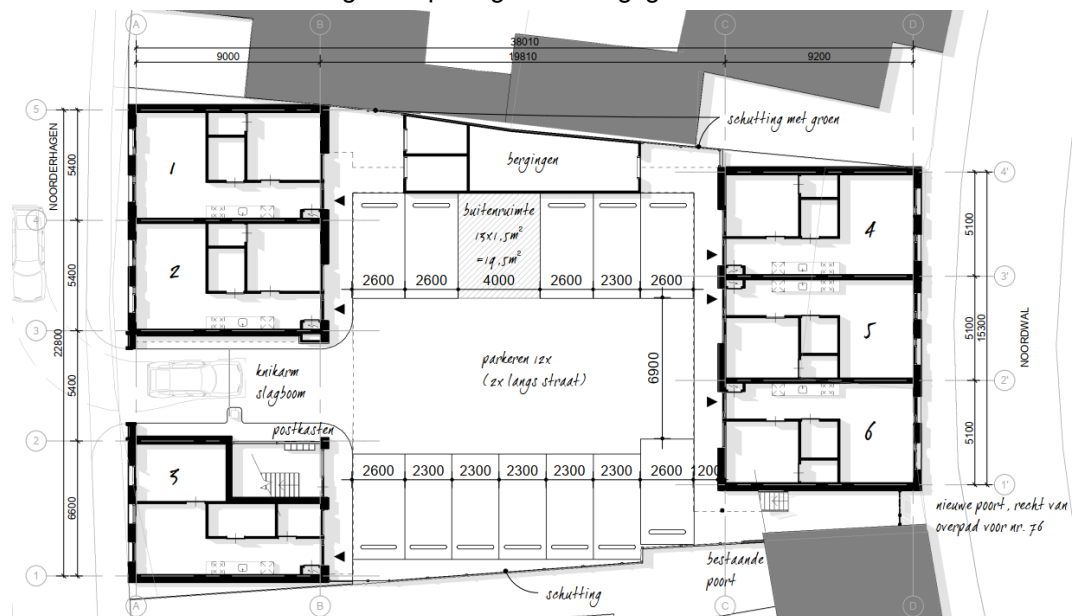
De meeste appartementen zijn klein van opzet, waardoor er geen balkons gerealiseerd hoeven te worden. De bewoners kunnen gebruik maken van een collectieve buitenruimte. Om van binnenuit het contact met buiten niet te verliezen worden op de bovenste verdiepingen grote (combi-dak)ramen toegepast. Bij de appartementen waar wel een balkon vereist is zijn deze naar het binnengebied toe gericht. Het hoofdtrappenhuis is opgenomen binnen het bouwvolume, waardoor het binnenterrein maximaal benut kan worden voor ontmoetingen en parkeren. Al deze keuzes bij elkaar zorgen er voor dat het ontwerp zich op een natuurlijke wijze voegt in haar historische context.

Het bouwblok aan de Noorderhagen voorziet in maximaal 9 appartementen. Het bouwblok aan de Noordwal voorziet in maximaal 6 appartementen. Het plan is schetsmatig weergegeven in de onderstaande figuur.



Afbeelding 2.4: Aangezicht Nieuwe plan

In de onderstaande afbeelding is de plattegrond weergegeven.



Afbeelding 2.5: Plattegrond nieuwe plan

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Delden is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

3.1.1.2 Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden..
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.1.3 Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Delden is geen onderdeel van de NOVI-gebieden waardoor dit niet van toepassing is.

3.1.1.4 Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder

Voor woningbouw geldt dat als een woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'maatschappelijk' met nadere aanduiding 'wonen'. De gronden zijn bovendien bebouwd en grotendeels verhard. Gelet op de ligging in de kern van Delden kan gesteld worden dat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

Uit de resultaten van het uitgevoerde woononderzoek in het kader van de Woonagenda van Hof van Twente blijkt dat er voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen voor starters aanwezig dient te zijn, met daarnaast de groeiende behoefte aan appartementen. Er is tevens een voorkeur voor vervangende nieuwbouw binnen stedelijk gebied. Ook de regionale Woonvisie Twente (2015 - 2025), welke geactualiseerd wordt op de marktontwikkelingen anno 2021, spreekt over een duidelijke behoefte om woningen toe te voegen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In de tussentijd zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening een aantal keer geactualiseerd.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet 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 waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een Uitvoeringsmodel. In paragraaf 4.2.3 komt het Uitvoeringsmodel aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

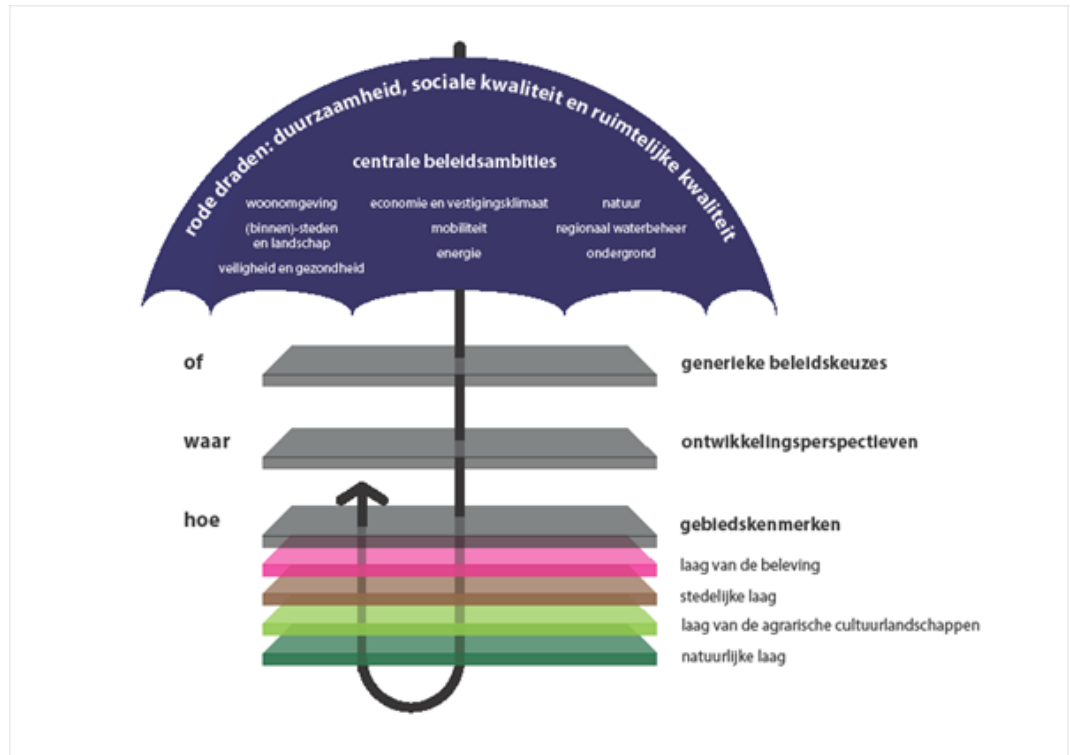
De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Momenteel geldt de geactualiseerde versie van de sinds 2021.

Voor de behandeling van de voorgenomen ontwikkeling aan het provinciaal beleid vindt er in paragraaf 3.2.4 een toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie en aan de regels gesteld in de Omgevingsverordening plaats.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

In de navolgende afbeelding is het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes - of

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van behoefte aan een bepaalde voorziening. Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie gebiedsgerichte beleidskeuzes opgenomen met het oog op het beschermen van waardevolle gebieden en aandachtsgebieden.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven - waar

In de Omgevingsvisie worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

3.2.3.3 Gebiedskennmerken - hoe

Nieuwe ruimtelijke opgaven dienen verbonden te worden met bestaande gebiedskennmerken. De gebiedskennmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskennmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor de gebiedskennmerken welke zijn onderverdeeld in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes - of

Ten aanzien van de generieke en gebiedsgerichte beleidskeuzes zijn artikel 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Met voorgenomen ontwikkeling vindt er een herstructurering plaats binnen bestaand stedelijk gebied en zorgt de ontwikkeling niet voor een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken conform de geldende gebiedskenmerken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de navolgende twee subparagrafen wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de "Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025" (zie 3.3.2). De uitgangspunten in de Woonagenda zijn gevormd door een uitgevoerd woonwonderzoek onder de inwoners van de gemeente Hof van Twente.

3.2.4.2 *Ontwikkelperspectieven - waar*

Bij het voorliggende initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. Met 'Stedelijke Omgeving' wordt bedoeld: stedelijke netwerken, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. In de stedelijke omgeving wordt door de provincie onderscheidt gemaakt in de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' waarna het plangebied binnen dit ontwikkelingsperspectief gelegen is binnen de gebieden 'Binnensteden buiten de stedelijke netwerken en (historische) dorpskernen' en 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken.

Binnensteden buiten de stedelijke netwerken en (historische) dorpskernen

De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van de steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etc.).

Bij het ontwikkelingsperspectief 'Binnensteden buiten de stedelijke netwerken en (historische) dorpskernen' leggen dorpskernen de basis voor de identiteit van dorpen. De huidige bebouwing van het plangebied is gedateerd en past niet binnen de identiteit van Delden. De herontwikkeling draagt bij aan versterking van de identiteit van het dorp.

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering en transformatie. Met voorgenomen ontwikkeling zijn de voormalige gedateerde panden gesloopt en wordt er een nieuw appartementencomplex gerealiseerd wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.4.3 *Gebiedskenmerken - hoe*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

Het plangebied is gelegen op de grens van de natuurlijke lagen 'Dekzandvlakte en Ruggen' en 'Stuwwallen'. De beoogde ontwikkeling voorziet slechts in een perceel gebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben op het reliëf van het gebied. De ruimtelijke kwaliteitsambities voor de natuurlijke laag van de provincie vormen voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

Agrarische laag

Het plangebied is gelegen binnen de agrarische laag 'Essenlandschap'. Deze laag blijft buiten beschouwing, omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en geen agrarische eigenschappen heeft.

Stedelijke laag

Het plangebied is gelegen in een gebied wat zich kenmerkt als 'Historische centra binnensteden'.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimte en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

De voorgenomen ontwikkeling behoudt het historische gegroeide patroon van wegen. Met de bebouwing wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van de Noordwal en de Noorderhagen. In tegenstelling tot de huidige bebouwing volgt het toekomstige appartementencomplex de rooilijn van de overige lintbebouwing in deze straten. De voorgevel komt aan beiden wegen te liggen. De omgeving wordt met name gekenmerkt door grondgebonden woningen met daartussen gelegen wijkvoorzieningen. Zo is het plangebied naast woningen omgeven door detailhandel en horeca. Op korte afstand van het plangebied is een kerk gelegen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de mix van functies.

Laag van beleving

De 'Laag van beleving' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijft daarom verder buiten beschouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Hof van Twente "Zicht op 2030"

3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Hof van Twente heeft in juni 2010 de toekomstvisie 'Hof van Twente, zicht op 2030' vastgesteld. Het doel van deze toekomstvisie is het schetsen van de grote lijnen: wat kenmerkt de gemeente nu en straks.

Globaal kan de gemeente Hof van Twente omschreven worden als een gemeente met meerdere kernen, die een eenheid in verscheidenheid vormt. De kernen zijn allen uniek en voor een groot deel zelfvoorzienend. Wonen, werken, voorzieningen, scholing, recreëren is vaak binnen de eigen of naburige kern mogelijk.

Alle kernen en buurtschappen hebben hun eigen sterke en zwakke punten. In 2030 wordt het onderscheid tussen de verschillende delen gerespecteerd en krijgt het de ruimte. In die verscheidenheid schuilt de kracht van Hof van Twente. Vanzelfsprekend houden kernen uiteenlopende functies, maar door bewust accenten te leggen kan iedere kern werken aan een herkenbaar profiel van de eigen sterke punten en zich hiermee profileren. Voor Delden wordt gedacht aan het profiel van een 'Historie'

Een landelijke trend is dat in de komende tientallen jaren de bevolking vergrijsd en ontgroent. Om deze reden moeten er meerdere woningen gerealiseerd worden voor ouderen. Verder moeten er acties en maatregelen ondernomen worden om de gemeente weer aantrekkelijk te maken voor jongeren. Verder zal de gemeente zich richten op het verhogen van de kwaliteit van de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad en het verhogen van het aandeel levensloopbestendige woningen.

Herstructurering en nieuwbouw zal samengaan met investeringen in duurzaamheid van woningen.

De toekomstvisie geeft een mogelijk toekomstperspectief voor de gemeente, met vernieuwende ideeën en kansrijke oplossingsrichtingen. In deze visie zijn 20 streefbeelden opgenomen. Voor voorgenomen ontwikkeling is vooral streefbeeld 14 van belang.

3.3.1.2 *Streefbeeld 14: Kwaliteit woningenbestand is hoog en divers, aansluitend op de markt/behoefte van inwoners, maar toch betaalbaar gebleven*

De grotere kernen in Hof van Twente houden een belangrijke woonfunctie; de meeste mensen wonen daar. Ze hebben ook de functie om woonruimte te bieden aan mensen die uit het buitengebied komen. Als centraal gelegen kern heeft Goor het meest een stedelijk karakter. In de buurtschappen en het buitengebied wordt het wonen zorgvuldig geïntegreerd in het landschap. Vrijkomende agrarische gebouwen krijgen alleen een andere, bijvoorbeeld woonfunctie, na een zorgvuldige afweging. Structuurvisies en bestemmingsplannen zijn op deze uitgangspunten aangepast. In het buitengebied en de buurtschappen zal het wonen kleinschalig, groen en duurzaam zijn.

Belangrijker in omvang dan uitbreiding zijn de plannen voor inbreiding in kernen en voor vernieuwing/verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In 2030 bestaat op het gebied van de volkshuisvesting de grootste opgave uit het vervangen van in de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw gebouwde wijken/woningen. Dit gaat gepaard met een verduurzaming. Tegelijk komen als gevolg hiervan ruimtes in kernen vrij die niet direct weer voor woningbouw gebruikt worden. Dit biedt stedenbouwkundig nieuwe kansen. Hier is nadrukkelijk ingespeeld op de kansen van de demografische krimp. De kwaliteit gaat in alles boven de kwantiteit in 2030. Waar vanaf 2020 in de nieuwbouw energieneutrale woningen de standaard zijn, zijn in 2030 ook enkele energiepositieve wijken ontstaan. Daarbij is een verschuiving van type wooneenheden opgetreden. Wooncomplexen met een diversiteit van wooneenheden zijn in de grotere kernen ontstaan. Combinaties met zorgaanbod passen in die opzet. De traditionele twee-onder-één kap woningen zijn geleidelijk wat teruggelopen in aandeel.

Daarnaast wordt in 2030 gewerkt aan het energieneutraal maken van relatief nieuwe wijken.

3.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan Toekomstvisie Hof van Twente "Zicht op 2030"*

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er een inbreiding plaats in de kern Delden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en worden vervangen door 15 startersappartementen welke passend zijn in de omgeving. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad in de kernen en de aantrekkingskracht voor jongeren en/of starters.

3.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

3.3.2.1 *Algemeen*

In 2020 liep de Woonagenda Hof van Twente 2016 – 2020 af. In de afgelopen jaren is de woningmarkt in de gemeente behoorlijk veranderd. Het woningaanbod neemt af, de woningprijzen nemen toe en er ligt een grote demografische opgave. Zodoende is er behoefte aan een helder kader voor sturing en regie. De "Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestendige kernen", biedt dit kader. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. Terwijl het sociale huursegment stabiel lijkt te blijven, neemt de vraag naar koop en vrije sectorhuur toe.

Ook ligt er een belangrijke uitdaging in het optimaliseren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Zo zorgen we in de gemeente voor een woningmarkt met de

juiste woning voor iedereen en behouden we de goede kwaliteiten. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

De Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021 - 2025 is op 14 december 2021 vastgesteld. De woonvisie vormt de stip op de horizon voor wonen in de gemeente Hof van Twente en geeft aan waar de gemeente Hof van Twente zich met het woonbeleid de komende jaren op gaan richten. Het geeft de ambities aan en laat zien wat de belangrijkste opgaven zijn waar de gemeente de komende jaren voor staan. Het formuleert de belangrijkste ambities om de woningmarkt te versterken: met passende woonruimte voor inwoners. De woonvisie geeft niet altijd kant en klare antwoorden op de opgaven die er liggen, maar geeft wel richting aan de manier waarop de gemeente de opgaven wil oppakken.

3.3.2.2 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025*

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in Hof van Twente is krap. Zowel starters als gezinnen en ouderen ervaren moeite bij het vinden van een geschikte woningen. Er is een tekort aan woningen in alle kernen.

Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Deze aantallen zijn niet in beton gegoten en vormen een leidraad voor de woningbouwplannen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos2020 en houdt daarnaast rekening met een aanvullende woningvraag.

Binnen de groei van de huishoudensgroei in de afgelopen jaren zien we dat Hof van Twente meer mensen aantrekt vanuit andere gemeenten dan het aantal waarmee in de prognose rekening wordt gehouden. Met de aanvullende woningvraag wordt hier rekening mee gehouden. Daarnaast wordt een latente lokale inhaalvraag geconstateerd: een deel van de woningbehoefte uit het verleden is nog niet gerealiseerd door de achterblijvende woningbouw binnen Hof van Twente. Tot slot wordt er van uitgegaan dat de woningvraag toeneemt door de vraag vanuit doelgroepen die door werkgelegenheid worden aangetrokken, waaronder arbeidsmigranten.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 15 appartementen. Hiermee wordt de bestaande woningvoorraad van Delden en de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 15 woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het faciliteren van de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente.

3.3.3 **Welstandsnota**

3.3.3.1 *Algemeen*

De gemeenteraad van Hof van Twente heeft voor de hele gemeente een welstandsnota vastgesteld met criteria voor de welstandstoets. Daarbij is zowel het buitengebied als de kernen ingedeeld in verschillende gebieden aan de hand van karakteristieken van de bestaande bebouwing. Per gebied zijn criteria opgesteld die door de welstandscommissie worden gebruikt bij het beoordelen van aanvragen om vergunning. Daarbij wordt onder andere gelet op de plaats, de hoofdvorm en de detaillering. Er zijn geen welstandsvrije gebieden. Naast de gebiedscriteria zijn objectgerichte criteria opgesteld die niet voor een gebied, maar voor een bouwwerk gelden. Het gaat dan om regels voor bijvoorbeeld monumenten, landgoederen en serrestallen. Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'historische centra'.

3.3.3.2 *Historische centra*

Kenmerken

Het hart van Delden is opgebouwd uit een serie concentrische cirkels in het midden

doorsneden door een stratenkruis. Naast het centraal gelegen kruispunt bevinden zich de Markt, het voormalige gemeentehuis waarin nu het Zoutmuseum is gevestigd en de oude Nederlands Hervormde kerk. Er is een verschil in bebouwing tussen de noordzijde en de zuidzijde van de oude kern. Langs de cirkel aan de noordzijde, Noordwal geheten, staan kleinere huizen pal aan de weg. Aan de Zuidwal staan hoofdzakelijk panden los op de kavel. Het oude stadje valt als knus te typeren. In het centrum van Delden staan een aantal panden op de gemeentelijke monumentenlijst.

Beleid

Het karakteristieke stratenpatroon maakt het centrum van Delden tot een bijzondere plek. Daarom is het motto hier behoud. Door aanscherping van het beleid kan de historische sfeer in de centra meer tot zijn recht komen.

Criteria

De Welstandsnota bevat diverse criteria met betrekking tot plaatsing, hoofdvorm, gevel, aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, detaillering en erfafscheidingen. In de regels voor de bebouwing is de behandeling van de gevel alsmede de detaillering van de panden het meest cruciaal. Deze bevatten de volgende vijf punten:

- De gevels zijn van baksteen.
- Incidenteel kan een pand in een afwijkende deugdelijk, materiaal worden uitgevoerd.
- Het gevelmateriaal loop door tot het maaiveld.
- Blinde gevels zijn ongewenst.
- Luifels worden niet toegepast.

3.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan Welstandsnota*

Er heeft met betrekking tot het plan, de uitstraling en randvoorwaarden afstemming geweest met de Welstandscommissie. Bij de vergunningaanvraag wordt het definitieve bouwplan alsnog ter beoordeling aan de Welstandscommissie voorgelegd.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheidsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer en parkeren, en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

De Nota gemeentelijk geluidbeleid 2013 – 2020 bevat voor 7 verschillende gebiedstypen beleid met betrekking tot wegverkeerslawaai en industrielawaai. De geluidnota bevat ook beleid voor onder andere cumulatie en compensatie van geluid. Het beleid is gericht op behoud van stilte waar het stil is. Dit geldt voor zowel het buitengebied als voor de kern.

Waar van nature al meer geluid is, bijvoorbeeld door verkeer op drukke doorgangswegen, is de gemeentelijke ambitie minder hoog.

4.1.2 Situatie plangebied

De beoogde appartementen worden op basis van Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten industrie-, railverkeers- en wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh.

4.1.2.1 *Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Van industrielawaai in de zin van de Wgh is geen sprake.

4.1.2.2 *Railverkeerslawaai*

Op circa 375 meter ten zuiden van het plangebied is een spoorweg gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied vormt deze spoorweg geen aanleiding voor onderzoek. Derhalve is er geen sprake van een belemmering.

4.1.2.3 *Wegverkeerslawaaï*

De locatie bevindt zich binnen het aandachtsgebied van twee wegen: Noordwal en Noorderhagen. De toegestane rijsnelheid op deze wegen is 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidzone volgens de Wgh. Derhalve vormt de Wgh geen belemmering voor de realisatie van het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de ligging langs 30 km/uur wegen. Daarvoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden hierna behandeld. De rapportage is toegevoegd aan Bijlage 1.

4.1.3 **Onderzoeksresultaten akoestisch onderzoek**

De bevindingen in het akoestisch onderzoek zijn:

- De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren appartementen Noorderhagen bedraagt ten hoogste resp. 45 dB en 50 dB inclusief aftrek art 110g Wgh.
- Volgens de Wgh geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Gezien de beperkte overschrijding van 2 dB ten opzichte van de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Opgemerkt wordt dat alle appartementen ten minste één geluidluwe zijde hebben.
- Met een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB, exclusief aftrek art 110g Wgh, kan met de huidige stand van bouwen, mits geen ventilatieroosters worden toegepast, een geluidwering van 25 dB worden gehaald bij de nieuwe woningen. Hiermee wordt ook een binnenwaarde van 33 dB, zoals gesteld in het Bouwbesluit, geborgd.

4.1.4 **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

4.2 **Bodemkwaliteit**

4.2.1 **Algemeen**

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

De ambitie van de gemeente is om bodemverontreiniging te voorkomen en de goede kwaliteit van de bodem te behouden. De gemeente wil bodemaspecten tijdig meenemen in de planvorming. Bij het beoordelen van bestemmingsplannen wordt beoordeeld of de kwaliteit van de bodem voldoende geschikt is voor het nieuwe beoogde gebruik.

De gemeente geeft prioriteit aan het opheffen van bodemverontreinigingsgevallen die risico's opleveren voor mens en milieu. De gemeente gaat bij de uitvoering van bodemonderzoek uit van de landelijk geldende onderzoeknormen. De gemeente besteedt in het bijzonder aandacht aan de aanwezigheid van asbest in bodem.

4.2.2 Situatie plangebied

Door Aveco de Bondt is een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2) uitgevoerd naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte voor lood aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten voor kwik en lood aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater is voor geen van de geanalyseerde componenten een verhoogde concentratie gemeten.
- In de sterk puingranulaat houdende laag ter plaatse van de parkeerplaats aan de zijde van de Noordwal is een gewogen asbestgehalte van 4.079,8 mg/kg d.s. aangetoond (inspectiegat 03).

De interventiewaarde voor asbest bedraagt 100 mg/kg d.s. gewogen. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van interventiewaarde (dus groter dan 50 mg/kg d.s. gewogen) is een nader onderzoek asbest verplicht. In dit geval wordt de interventiewaarde ruimschoots overschreden waardoor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek asbest nodig is.

Ter plaatse van de parkeerplaats is nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd door het graven van drie proefsleuven. Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek asbest blijkt het volgende:

- In één sleuf is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen;
- Uit analyse blijkt dat het asbestverdachte plaatmateriaal asbesthoudend is;
- In de verdachte laag, met bijmengingen puin en baksteen, is in één van de drie sleuven een heel licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. In de beide andere sleuven is analytisch geen asbest aangetroffen;
- In de bodemlaag direct onder de verdachte laag is analytisch geen asbest aangetoond;

Conclusie uit het nader bodemonderzoek asbest is dat in de bodem op de locatie welliswaar asbest aanwezig is, maar dat tijdens het verkennend bodemonderzoek waarschijnlijk een asbestnest is aangeboord. Op basis van het nader bodemonderzoek asbest lijkt de omvang van de asbestverontreiniging beperkt.

Beoordeling Omgevingsdienst

Het verkennend en nader bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Twente. De conclusies van het NEN5740 onderzoek zijn akkoord bevonden. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond vormen geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Ten aanzien van het asbest onderzoek (NEN5707) stelt de Omgevingsdienst dat deze plaatselijk onvoldoende is vastgesteld. Met de conclusie dat geen sprake is van een verontreiniging met asbest kan niet worden ingestemd. De aanwezig asbest-bodemverontreiniging ter plaatse van inspectiegat 03 bevindt zich onder een duurzame verharding, wanneer de duurzame verharding in stand wordt gehouden zijn er geen directe risico's op de volksgezondheid. Indien de duurzame verharding wordt opgebroken en- of er grondroerende werkzaamheden op de locatie gepland staan dient vooraf de bodem nader onderzocht en- of gesaneerd te worden.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van de locatie is grotendeels voldoende in beeld gebracht. De locatie is geschikt (te maken) voor het beoogd gebruik en staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg. Mogelijk is aanvullend onderzoek noodzakelijk in verband met een lokale asbest-bodemverontreiniging.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling (realiseren van 15 appartementen) is het aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed leefklimaat zijn verschillende bronnen onderzocht (NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de geraadpleegde bronnen blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM10), fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide NO₂ ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2020 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 16,2 µg/m³ (PM10), 9,8 (PM_{2,5}) en 15,5 µg/m³ (NO₂). Hiermee wordt ruimschoots

voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³. Ook wordt voldaan aan het aantal overschrijdingsdagen dat jaarlijks maximaal toelaatbaar is.

Toetsing aan het besluit gevoelige bestemmingen is gelet op de afstand tot rijkswegen en provinciale wegen niet aan de orde.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid staat verwoord in de Nota externe veiligheidsbeleid 2012 – 2015 "Veiligheid zonder absolute zekerheid". Binnen de gemeente bevinden zich enkele risicovolle bedrijven. Naast opslag van gevaarlijke stoffen vindt vervoer daarvan plaats via weg, water, spoor en buisleidingen. Op de site www.risicokaart.nl staan de risicovolle bedrijven vermeld. Ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid stelt de gemeente zich terughoudend op. Kern van het te voeren beleid is dat wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen en verantwoord gebruik wordt gemaakt van bevoegdheden.

4.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: uitsnede Risicokaart, plangebied blauw vierkant (Bron: risicokaart.nl)

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Ten noorden van Delden is een buisleiding voor transport van aardgas gelegen. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 850 meter. Daarmee is het plangebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en niet gelegen binnen het invloedsgebied ter verantwoording van het groepsrisico.
- Ten zuiden van Delden ligt de spoorlijn Zutphen – Hengelo, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 325 meter. Deze transportroute is onderdeel van het Basisnet. Daarmee is het plangebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en niet gelegen binnen het invloedsgebied ter verantwoording van het groepsrisico. Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

4.4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen belemmering op het gebied van externe veiligheid voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieugevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

4.5.3 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Delden. Naast wonen zijn er andere functies zoals winkels, kantoren en horeca in de directe omgeving van het plangebied aanwezig, waardoor hier sprake is van functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van een gemengd gebied.

4.5.3.1 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval dienen de woningen aangemerkt te worden als milieugevoelig object.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies toegestaan. Naast wonen is ruimte voor bedrijvigheid, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de enkelbestemming 'Centrum' en 'Detailhandel' zijn functies toegestaan die hooguit als milieucategorie 2 beschouwd zouden kunnen worden. De bijbehorende richtafstand van milieucategorie 2 ten opzichte van 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter. Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' is in beperkte mate bedrijvigheid toelaatbaar.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied, welke een eventuele belemmering kunnen vormen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functies wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt. In voorliggende geval wordt uitgegaan van de richtafstanden bij 'gemengd gebied'.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
Molenstraat 14* <i>Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen</i>	2	10 m	7 m
Molenstraat 24 <i>Detailhandel</i>	1	0 m	6 m

*Bij de invullingen van de bestemmingen in het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met verkeerswegen. De enkelbestemming 'Centrum' die rust op de Molenstraat 14 heeft overlap met de Noorderhagen. De daadwerkelijke afstand is daarom gemeten vanaf de perceelgrens van de Molenstraat 14 tot aan de beoogde bebouwing van de het plangebied.

Op de Molenstraat 14 is de drukkerij 'Drukkerij Unaniem' gevestigd welke te identificeren is als een 'kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen'. Deze heeft een milieucategorie van 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter, waarbij het aspect 'geluid' maatgevend is. Deze overlapt het plangebied en de beoogde bebouwing en vormt in eerste instantie een belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Echter zijn er een aantal factoren waardoor onderlinge hinder uit te sluiten is:

- De ingang van de drukkerij is gelegen aan de Molenstraat, dus niet gelegen aan dezelfde weg als het plangebied (Noorderhagen)
- De drukkerij en het plangebied zijn bouwkundig gescheiden
- De drukkerij wordt in de huidige situatie omringd door meerdere woningen
- In hetzelfde pand van de drukkerij zijn woningen gesitueerd

De afstand tussen het plangebied en de Molenstraat 24 is op basis van de geldende richtafstanden voldoende.

Gelet op het bovengenoemde kan geconcludeerd worden dat het maatgevende aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.5.3.2 Externe werking

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

Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit in de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Daarnaast leidt voorgenomen ontwikkeling niet tot extra hinder of belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

4.6.1.1 Soorten bescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

4.6.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Overijssel uitgewerkt in de Omgevingsverordening Overijssel.

In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.2 Situatie plangebied

4.6.2.1 Soorten bescherming

Door Tuitert Natuuronderzoek is in 2021 verkennend en aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder toegelicht. De rapportages zijn toegevoegd aan Bijlage 3 en Bijlage 4.

Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt dat de huidige bebouwing in het plangebied potentieel geschikt is als nestplaats voor huismus en als verblijfplaats voor vleermuizen. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek is vastgesteld of deze soorten daadwerkelijk in het onderzoeksgebied verblijven. Hieruit blijkt dat de te slopen bebouwing niet fungeert als nestplaats voor de huismus. De te slopen bebouwing fungeert wel als zomer-, paar- en winterverblijfsplaats van een mannetje gewone dwergvleermuis. Daarom is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Voor vleermuizen worden regelmatig ontheffingen afgegeven, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het tijdig voorzien in alternatieve nestplaatsen in de omgeving van het plangebied is een belangrijke randvoorwaarde. Hier is reeds invulling aan gegeven in het voorjaar van 2022. Het project kent ook een maatschappelijke belang. Het is dan ook aannemelijk dat de ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven gaat worden.

Tijdens de herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in de begroeiing in het plangebied, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden en in gebruik zijnde nesten mogen tijdens het broedseizoen niet worden aangetast. Er dient gewerkt te worden buiten het broedseizoen of het werkgebied dient voorafgaand aan broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden. Het broedseizoen loopt globaal vanaf half maart tot begin augustus.

4.6.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Lonnekermeer op ca. 8 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 10 km) van het plangebied.

Gelet op de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Delden, de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebieden (> 8 km) en de beperkte impact van de ingreep (reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden), kan een significante verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden oppervlakteverlies, optische verstoring, licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Emissie van stikstof kan echter over grotere afstand de natuur beïnvloeden.

De omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige gebieden. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase komen extra stikstofemissies vrij.

Uit de Aerius-berekening, welke is bijgevoegd in Bijlage 5 blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase (2022) niet leidt tot stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (depositie is niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar).

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel ten aanzien van

het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Indien aangetoond wordt middels het aanvullende veldonderzoek dat in het plangebied vleermuizen en/of huismussen verblijven, dan is ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling.

Indien dit niet het geval is, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op 1 januari 2010 is het gemeentelijke archeologiebeleid in werking getreden. Op de bijbehorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is aangegeven welke gebieden een lage, een middelhoge en een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Verder zijn ook de terreinen met bekende archeologische waarden in beeld gebracht (de archeologische monumenten). Afhankelijk van de verwachtingswaarde dient bij bouwplannen en ingrepen in de grond met een bepaalde omvang en diepte archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

- Historische kern: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m² of meer;
- Hoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m² of meer;
- Middelhoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 5.000 m² of meer;
- Lage verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer.

Dit beleid dient vertaald te worden in de planregels van de bestemmingsplannen die in procedure worden gebracht.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hogere archeologische waarde (Waarde - Archeologie 1). Derhalve is door Laagland Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd in Bijlage 6.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden archeologische resten verwacht binnen het plangebied, waaronder een gedempte stadsgracht. Afhankelijk van de wijze waarop gefundeerd wordt is het mogelijk dat deze resten aangetast kunnen worden. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bovengrond in het plangebied tot circa 1 m –mv verstoord is. Onder deze verstoring is de gedempte gracht aangetroffen, die een diepte van tenminste ruim 2,6 m min het huidige maaiveld bereikt. Een deel van de oude stadsgracht ligt onder de huidige bebouwing. De homogene vulling van de gracht wijst op een kort tijdsbestek waarin deze gedempt werd. Aan de westzijde is een oude ophoging aangetroffen. Er zijn geen dateerbare vondsten in deze ophooglaag aangetroffen, maar waarschijnlijk gaat het om een nieuwtijdse ophoging met stadsafval voor de moestuinen die destijds rondom de stad waren aangelegd. Onder de huidige bebouwing zijn resten van de vermoedelijk laatmiddeleeuwse stadsgracht te verwachten. Deze is deels verstoord door de (bestaande) putringfunderingen, maar aangenomen kan worden dat details omtrent onderhoud, uitbreidingen en eventuele faseringen in de demping nog zijn te achterhalen.

Het selectieadvies luidt als volgt: Indien ontgravingen dieper dan 80 cm -mv plaatsvinden is (gravend) archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. De aard van het vervolgonderzoek kan pas worden bepaald als bekend is op welke wijze gefundeerd gaat worden. Het vervolgonderzoek bestaat dan hetzij uit een opgraving, hetzij uit een begeleiding onder protocol opgraven. Mochten bij graafwerkzaamheden elders in het plangebied onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Archeologisch vervolgonderzoek is volgens de dubbelbestemming nodig als de werkzaamheden groter zijn dan 50m² en dieper gaan dan 80cm.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Ieder bestemmingsplan dient tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Door de gemeente Hof van Twente is het plangebied als beschermd stadsgezicht aangewezen. De bescherming van het beschermd stadsgezicht vindt plaats via het bestemmingsplan Delden Noord.

De reden tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht is met name de bewaard gebleven bijzondere structuur van het oude vestingstadje. Het stratenpatroon, rooilijnen en de daaruit voortvloeiende bijzondere hoeksituaties zijn veelal bewaard gebleven. Kenmerkend ook is het schaars aanwezige groen in de historische kern. Deze beperkt zich tot enkele soms monumentale bomen, met name op privéterrein. Doordat groen schaars is, zet de gemeente in op behoud van deze bomen.

De regeling zoals deze in het bestemmingsplan Delden Noord is opgenomen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht, is in dit bestemmingsplan overgenomen.

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing stamt uit 1968 (volgens de Basis Administratie Gebouwen) en kent geen cultuurhistorische waarde. Bovendien doorbreekt de bebouwing binnen het plangebied de kenmerkende rooilijn van de gevels, wat als onwenselijk wordt beschouwd.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat archeologische waarden in het plangebied mogelijk verstoord kunnen worden door de beoogde ontwikkeling. De wijze van uitvoering (fundering) is nog niet bekend. Indien ontgravingen dieper dan 80 cm -mv plaatsvinden over een oppervlak groter dan 50m² dan is vervolgonderzoek benodigd. Om de bescherming van de archeologische waarden te waarborgen wordt een dubbelbestemming opgenomen op de plankaart en in de planregels. De bebouwing binnen het plangebied kent geen cultuurhistorische waarde en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit staat ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat en het stijgen van de zeespiegel.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk moeten worden overwogen. Hiervoor wordt in ruimtelijke plannen een digitale watertoets doorlopen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.8.2 Waterbeleid

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Vechtstromen heeft een programma opgesteld voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma wordt kenbaar gemaakt hoe het Waterschap Vechtstromen de doelstellingen voor haar beheergebied wil gaan realiseren. De opgaven zijn blijven werken aan voldoende, schoon en veilig water, omgaan met klimaatverandering door toe te werken naar een klimaatrobuust watersysteem, voldoen aan de eisen voor goede waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en werken aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het GRP beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits "vasthouden --> bergen --> afvoeren" houdt in dat in eerste instantie getracht

wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Bij de grondwaterzorgplicht hebben perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid bij het voorkomen van grondwaterproblemen. Als de grondwaterstand echter te zeer wordt bepaald door factoren buiten het perceel van de grondeigenaar dan zal de gemeente, in samenspraak met waterbeheerder en provincie, maatregelen treffen om structurele grondwaterproblemen te voorkomen of te beperken.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

4.8.3 Waterparagraaf

Via de digitale watertoets is de watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets geeft aan dat er sprake is van de 'normale procedure'.

Algemeen

De plannen betreffen de herinrichting van een locatie in het centrum van Delden. Voor zover mogelijk is rekening gehouden met het ordenende principe van water. Concreet is dit in onderhavig geval niet mogelijk in de locatiekeuze, maar wel in de inrichting van het plangebied. Afwenteling van water op de omgeving wordt daardoor voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Het rioolstelsel in Delden is overwegend een gemengd stelsel, dat wil zeggen een rioolstelsel waarmee afvalwater en overtollig hemelwater wordt afgevoerd.

Hemelwater

Er geldt een bergingsopgave van 10 mm / m². Het plangebied is in de bestaande situatie al grotendeels verhard en bevat circa 278 m² aan groen oppervlak. In de toekomstige situatie zal 297m² aan waterdoorlatende verharding worden aangebracht in het binnengebied om berging binnen het plangebied te bevorderen en afvloeiing van hemelwater naar de omgeving en het gemengd rioolstelsel te voorkomen. Verdere oplossingsrichtingen om de bergingsopgave te realiseren betreffen het toepassen van infiltratiekratten en groene daken.

Grondwater

Problemen met (te hoge) grondwaterstanden worden niet verwacht. De grondwaterstand staat dieper dan een meter minus maaiveld.

Oppervlaktewater

Er is geen sprake van herinrichting van het oppervlaktewatersysteem.

4.8.4 Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat invloed van het plan op de waterhuishouding gering is. De normale procedure is doorlopen. Bij de verdere planuitwerking dient er invulling te worden gegeven aan de uitgangspunten van het waterschap. Vanuit planologisch oogpunt vormt het aspect 'water' geen belemmering voor beoogde ontwikkeling. Waterschap Vechtstromen heeft reeds ingestemd met de waterparagraaf.

4.9 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van woningen zorgt ervoor dat de parkeer- en verkeerssituatie verandert. Door Goudappel is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de woningbouwontwikkeling aan de Noordwal 72 te Delden.

4.9.1 Parkeren

Uit het verkeerskundig onderzoek, dat is toegevoegd in Bijlage 7, blijkt dat de parkeerbehoefte van het plan 15 parkeerplaatsen betreft. Binnen het plangebied worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er een restopgave is van 3 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de te realiseren inrit aan de Noorderhagen vervallen echter nog 2 bestaande parkeerplaatsen. In totaal dienen dus 5 parkeerplaatsen elders gerealiseerd te worden.

Op het parkeerterrein bij Stadshagen, gelegen op een loopafstand van circa 150 meter van de ontwikkellocatie, is het mogelijk het benodigde aantal parkeerplaatsen dat niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, alsnog te realiseren. Dit worden vrij toegankelijke openbare parkeerplaatsen zonder aanvullende voorzieningen. Deze extra parkeerplaatsen worden in overleg met de VVE Stadshagen ingepast. Het gaat in totaal om 5 parkeerplaatsen.

4.9.2 Verkeersgeneratie

Nieuwe functies of een wijziging van bestaande functies leiden tot een ander verkeersbeeld. Iedere functie heeft een bepaalde verkeersgeneratie (het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar een functie) die is opgebouwd uit aankomend en vertrekkend verkeer. Het gemeentelijk beleid heeft geen eigen kencijfers of normen met betrekking tot verkeersgeneratie. De extra verkeersgeneratie als gevolg van ontwikkelingen is berekend aan de hand van de meest recente CROW-kencijfers. Hierbij wordt een verdere verfijning naar inkomende en uitgaande verkeersbewegingen tijdens de verkeerskundig maatgevende ochtend- en avondspits gemaakt.

Uit het onderzoek van Goudappl blijkt dat de ontwikkeling aan de Noordwal 72 circa 69 motorvoertuigen per werkdagemaal genereert. Aan de hand van de verkeersgeneratieberekeningen en de verdeling naar richtingen en spitsperioden is het verkeerseffect van de ontwikkeling voor de spitsperioden bepaald. Hieruit blijkt dat via de Noorderhagen in de plansituatie in de ochtendspits circa 10 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur tijdens de ochtendspits van en naar de ontwikkellocatie rijden. Tijdens het drukste uur in de avondspits zijn dit er circa 11. Verkeerskundig zijn deze verkeersintensiteiten beperkt. Gemiddeld rijdt hiermee op het drukste spitsuur op een werkdag één auto per 6 minuten extra via de Noorderhagen.

Uit de beoordeling van Goudappel blijkt dat de Noorderhagen in de huidige vormgeving over voldoende capaciteit beschikt om het verkeer in de toekomstige situatie inclusief verkeersgeneratie van de ontwikkelingen op een acceptabele wijze af te wikkelen. De toekomstige verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximaal wenselijke verkeersintensiteit op basis van de huidige vormgeving conform Duurzaam Veilig.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden

4.10.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig welke behouden en beschermd dienen te worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Besluit milieueffectenrapportage

4.11.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er

ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

4.11.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling komt als activiteit voor in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden in kolom 2 worden niet overschreden, maar het te nemen besluit (het bestemmingsplan) komt voor in zowel kolom 3 als 4. Het bestemmingsplan is te beschouwen als een 'besluit' in de zin van het Besluit m.e.r..

Op basis van het vorengaande wordt geconcludeerd dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag (gemeente Hof van Twente) om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De beoordeling dient te worden uitgevoerd op grond van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectrapportage. Hierbij gelden drie thema's:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is opgenomen in Bijlage 8. Hieruit blijkt dat het voornemen om woningbouw te realiseren binnen het plangebied in beperkte mate tot effecten leidt voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

afwijken van de bouwregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;
specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Algemene bouwregels:

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

Algemene aanduidingsregels:

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook

al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Enkelbestemmingen

Wonen / Woongebied - 1

Het plangebied wordt volledig gebruikt ten dienste van de functie 'wonen' en is daarom conform de bestemmingssystematiek van Hof van Twente bestemd tot 'Woongebied - 1'. Dergelijk bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen (waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfastvoorziening), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De bouwregels bepalen dat het gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Diverse maatvoering zoals bouw- en goothoogte, maar ook het aantal woningen is middels aanduidingen vastgelegd op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische verwachting 1

Gebieden met een zeer hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' gekregen. Deze gebieden worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en omgevingsvergunningenstelsel van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Archeologisch onderzoek is, in dit geval, noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 80 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 50 m².

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Om de te behouden waarden juridisch te beschermen, is deze dubbelbestemming voor heel het gebied van het aangewezen beschermd stadsgezicht opgenomen. De regels voor dit gebied gelden bovenop de regels van de verschillende bestemmingen. Deze regels verwijzen onder andere naar aanduidingen in de verbeelding. Bij verbouwingen of nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning nodig is moet aan deze regels en de bij de regels horende bijlage worden getoetst.

In de bestemmingsomschrijving is de waarde die met de dubbelbestemming beschermd worden aangegeven. Dit is een korte omschrijving van het in de bijlagen opgenomen beschreven stadsgezicht. Het vormt de basis voor de bestemmingsplantoets bij het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en aanleggen. De regels daarvoor zijn opgenomen in bouwregels, nadere eisen en zogenaamde aanlegregels (uitvoeren van werken). Ten aanzien van bepaalde onderdelen van het bouwen, zoals bouwen in de in de verbeelding aangeduide gevellijn, of ten aanzien van specifieke bebouwing (met de aanduidingen in de verbeelding van beeldbepalend of structuurbepalend pand) zijn bijzondere eisen opgenomen. Daarnaast zijn eisen gesteld met betrekking tot grotere oppervlakten verharding. Dit laatste is met

name opgenomen om het groene karakter van tuin en erven grenzend aan het openbaar gebied te behouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Ontwikkelings- en procedurekosten komen voor rekening van de aanvrager. De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is/wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente Hof van Twente gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Omdat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met nationale en provinciale belangen wordt een vooroverleg met het Rijk en de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht. Het waterschap Vechtstromen wordt geïnformeerd middels de digitale watertoets.

Zienswijzen

Gezien de relatief geringe planologische betekenis wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Na overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Hof van Twente is direct een ontwerp van dit bestemmingsplan, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegd. Eén ieder wordt, door middel van deze ter inzage legging, in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het plan in te dienen.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Delden, herziening Noordwal
72

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl