

**Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25**

# **BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING**



**Datum:**  
**Fase:** vastgesteld  
**Planid:** NL.IMRO.1735.SDxBernharstr25-VS10



**Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	4
1.4	Huidige planologisch regime	5
1.5	Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	De omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Inventarisatie van relevant beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>22</b>
4.1	Geluid	22
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Ecologie	28
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.8	Niet-gesprongen Explosieven	32
4.9	Water	33
4.10	Verkeer en parkeren	36
4.11	Kabels en leidingen	37
4.12	Besluit milieueffectenrapportage	37
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>39</b>
5.1	Inleiding	39
5.2	Toelichting op de regels	39
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

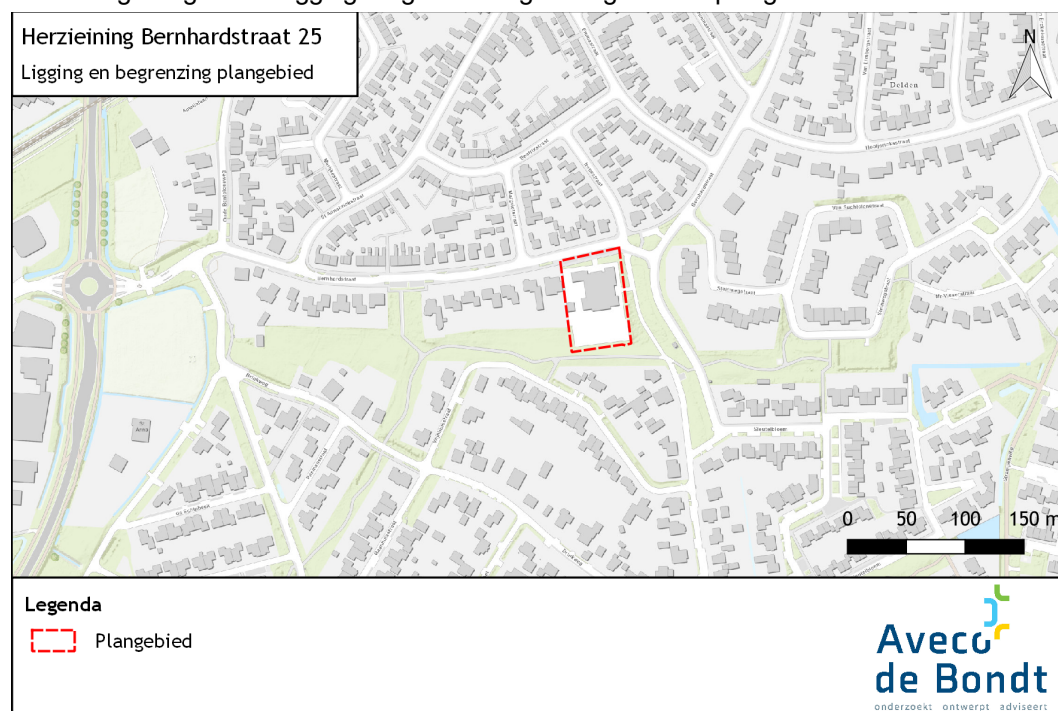
### 1.1 Aanleiding

Met het vrijkomen van de locatie Ranninkschool (Bernhardstraat 25 te Delden) zijn er mogelijkheden ontstaan om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Delden Zuid 2015'. Binnen dit bestemmingsplan is woningbouw niet toegestaan.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet er voor het plangebied een partiële herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bernhardstraat 25 in Delden. Het plangebied staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Stad-Delden, sectie A, nummers 6490, 9188 gedeeltelijk en 9339 gedeeltelijk. Met een totale oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup>. Afbeelding 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-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 25' bestaat uit de volgende stukken:

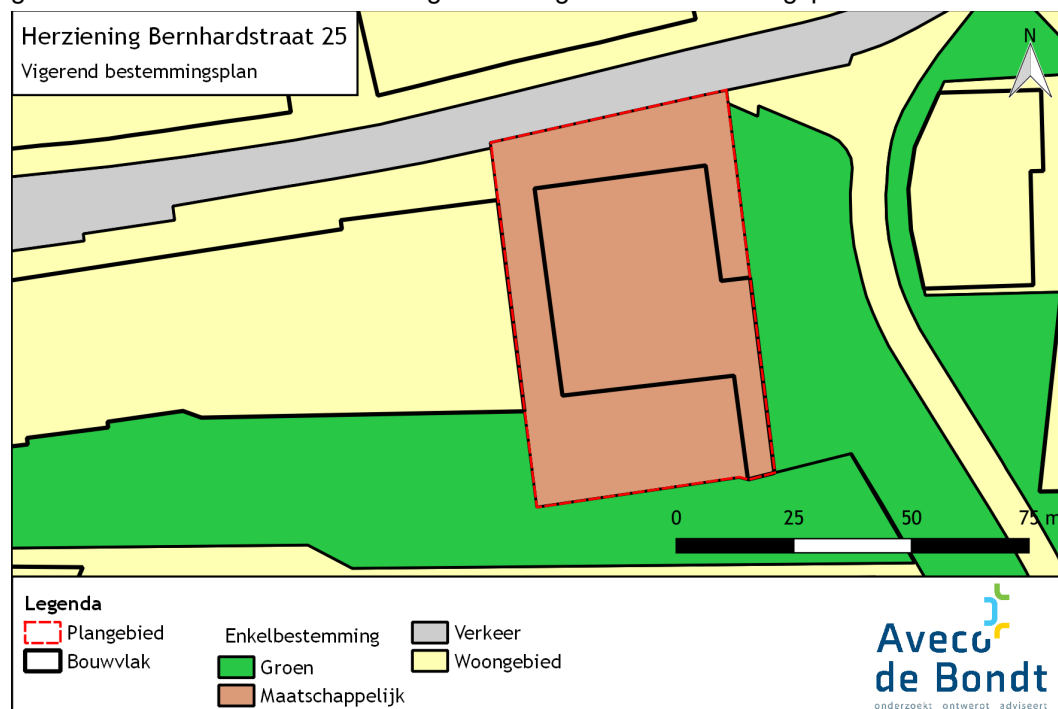
- Verbeelding;
- Regels (met bijbehorende bijlagen);
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)

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 Zuid 2015' vigerend, vastgesteld op 6 oktober 2015 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. Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2';
3. Diverse maatvoeringen en een bouwvlak.

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 te worden opgesteld, waarin onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt.

## 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 zuidelijke deel van Delden in de wijk Sint Annabrink. Het plangebied wordt omgeven door woningen. In onderstaande afbeelding is het plangebied en de omgeving weergegeven.



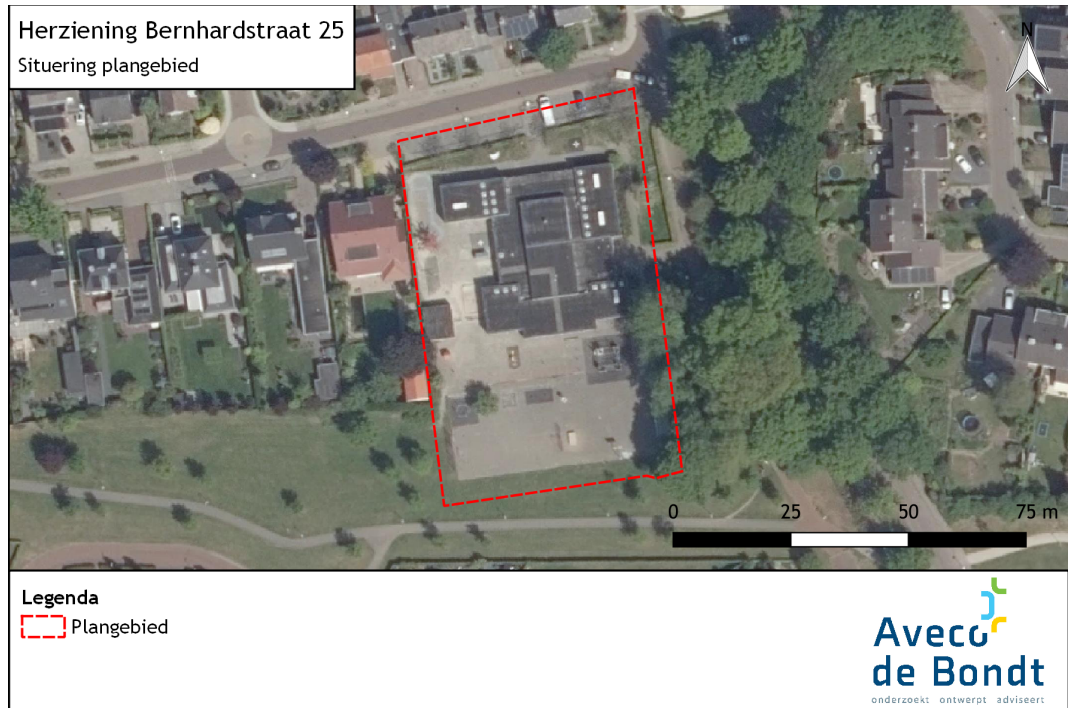
Afbeelding 2.1: luchtfoto met aanduiding plangebied

### 2.2 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is de voormalige Ranninkschool gesitueerd. Het gebouw staat sinds halverwege 2020 leeg, nadat diverse schoollocaties samen zijn gegaan op een nieuwe locatie.

In de onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.





Afbeelding 2.2: Bestaande situatie plangebied



Afbeelding 2.3: Bestaande situatie plangebied

## 2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is om binnen het plangebied woningbouw te ontwikkelen. De nieuwe bebouwing bestaat uit een appartementengebouw met maximaal 12 appartementen. Hoe het appartementengebouw eruit komt te zien wordt in een later stadium bepaald. Wel staat vast dat de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt en maximaal uit twee bouwlagen. Het appartementengebouw wordt mogelijk gemaakt op de hoek Sleutelbloem/Bernhardstraat. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de woning Bernhardstraat 27 kan het appartementengebouw een eigen kwaliteit krijgen. Een kwaliteit die enerzijds op zichzelf kan staan en anderzijds aansluit op de bestaande bebouwing. In de omgeving staan woonhuizen met een bouwhoogte van 10 meter. De goothoogte varieert van 3,5 tot 6 meter. De bouwhoogte van 8 meter past ondanks de mogelijkheid van een platte afdekking binnen de hoogtes die nu bij recht zijn toegestaan.

Door het nieuwe ruimtegebruik ontstaan meer mogelijkheden voor groen en een goede inpassing van het parkeren. In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect verkeer & parkeren en wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding 2.4: stedenbouwkundig 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 op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

##### 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. Oost-Nederland is een sociaaleconomisch krachtig, vitaal en aantrekkelijk gebied. Oost-Nederland is onderdeel van de dynamische, innovatieve, en door kennis gedreven internationale netwerken en draagt hieraan bij vanuit onderscheidende kwaliteiten en kracht, zoals de sterke clusters op het gebied van Agro-Food, Health, High Tech, Logistiek en Cleantech. Rijk en regio hebben de ambitie de economische kracht en vitaliteit van Oost-Nederland te behouden, versterken en verduurzamen. Dit kan door de gestage economische en demografische groei in de stedelijke regio's, en de kracht en specifieke kwaliteiten van Oost-Nederland, te benutten. En door grote transitie te realiseren op het gebied van energie, klimaatbestendigheid, verduurzaming landelijk gebied en circulaire economie.

De volgende acht omgevingsopgaven vormen de komende jaren de basis voor de Rijk-regio samenwerking:

- Netwerkkraft stedelijke regio's en robuuste vervoerscorridors;
- Innovatieve groene Metropoolregio Arnhem, Nijmegen en Foodvalley;
- Klimaatbestendige groeiregio Zwolle;
- Internationale en bereikbare technologische topregio Twente;
- Cleantech Regio: industrie, mensen en leefomgeving in balans;
- Duurzame (transport)corridor rivierenland;
- Dynamische IJsselvallei en Twentekanalen;

- Transitie landelijk gebied (en groene schatkamers).

## 2. De NOVI-gebieden

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.

### 3.1.1.4 *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*

De ladder voor duurzame verstedelijking 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.

### 3.1.2.2 *Toetsing van het initiatief aan de ladder*

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.

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'. Gelet op de ligging aangrenzend aan de woonbebouwing en de huidige bestemmingen kan geconcludeerd worden dat het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt, welke in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk zijn.

#### *Behoefte*

De voorgenomen ontwikkeling met appartementen in de koopsector, gericht op senioren, sluit aan op de regionale en lokale behoefte.

Uit de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 blijkt dat het aantal kleinere huishoudens de komende jaren nog verder toeneemt. Ook grote delen van Twente hebben te maken met vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. De focus ligt op inbreiding, transformatie/herstructurering en

betaalbaarheid/jongeren/senioren/talenten/bijzondere doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt ervoor dat andere woningen in Delden mogelijk vrij komen voor het invullen van de lokale behoefte en het behoud van jongeren/terugkeerders.

Uit de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 blijkt dat de gemeente meer ruimte wil bieden voor de behoeften van jongeren, starters en ouderen. Het streven is om circa 20 tot 30% appartementen te realiseren, waarmee ze inspelen op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen.

Daarnaast wil de gemeente meer levensloopbestendige koopappartementen, dit omdat het aantal 75-plussers in de gemeente fors gaat toenemen en een groot deel van deze doelgroep, gezien de inkomenspositie, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen.

## **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. Nadien hebben er nog meerdere actualisaties plaatsgevonden, waarbij de laatste in december 2021.

### **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 3.2.3 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.

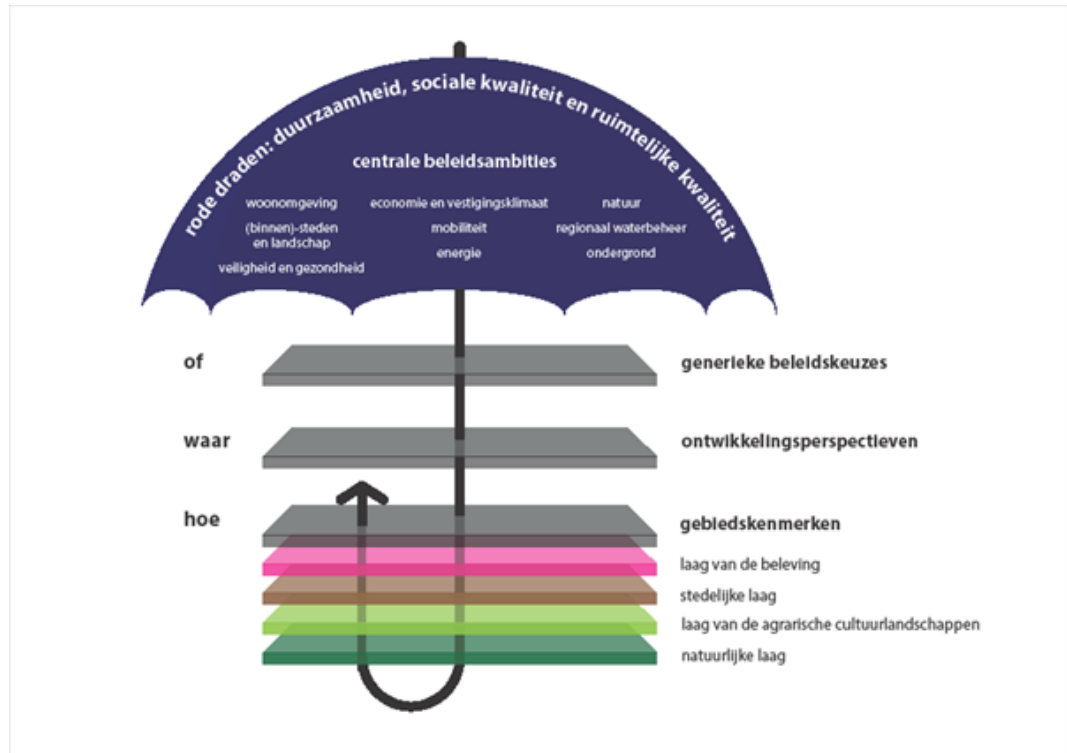
Voor de behandeling van de voorgenomen ontwikkeling aan het provinciaal beleid vindt er in paragraaf 3.2.4 een toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie en aan de

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 3.1: 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 *Gebiedskenmerken - hoe*

Nieuwe ruimtelijke opgaven dienen verbonden te worden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken 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 gebiedskenmerken 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. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn

aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Met de voorgenomen ontwikkeling is aansluiting gezocht op de regionale en lokale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de behoefte genoemd in Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 en Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 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 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

##### 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. De school binnen het plangebied is niet meer in gebruik. Er wordt aansluiting gezocht bij de omliggende woonwijk door het gebouw te slopen en hier woningbouw te realiseren. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als onderdeel van de bestaande wijk en sluit qua situering en bouwhoogte aan op de woningen in de omgeving. In de omgeving staan woonhuizen met twee bouwlagen en een kap en één bouwlaag en een kap. De nieuwe bebouwing bestaat uit een appartementengebouw bestaande uit maximaal twee bouwlagen.

#### 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 'DekzandMakte en Ruggen' en 'Stuwwallen'. Echter zijn deze natuurlijke lagen ter plaatse van het plangebied niet meer waarneembaar door het voormalige gebruik van het perceel.

##### Agrarische laag

Het plangebied is gelegen binnen de agrarische laag 'Oude hoevenlandschap'. 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 'Woonwijken 1955 - nu'.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

In de omgeving staan hoofdzakelijk grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met een kap. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als onderdeel van de bestaande wijk en sluit qua situering en oriëntatie aan op de woningen in de omgeving. De rooilijn van de bebouwing in de omgeving is daarbij het uitgangspunt.

In de huidige situatie bestaat het gehele plangebied uit verharding, in de toekomstige situatie wordt het appartementengebouw omgeven door groen, waardoor er ook een collectieve ruimte ontstaat.

#### Laag van beleving

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

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Woonagenda Twente 2021-2025**

Op 25 maart 2021 is de Regionale Woonagenda Twente ondertekend. In deze woonagenda worden de prioriteiten welke er de komende jaren zijn op de Twentse woningmarkt geschetst. De woonopgave voor de provincie Overijssel is het toevoegen van 60.000 woningen tot 2030.

Een toekomstbestendige woningmarkt betekent in Twente:

1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
3. een duurzaam en circulair woningbestand

Om de provinciale woonopgave mogelijk te maken is er actie nodig op regionaal vlak:

1. Versnelling
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
5. Verduurzaming / kwaliteitsimpuls bestaande voorraad
6. Toegankelijkheid en doorstroming
7. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 (in de provincie Overijssel)

Hieronder wordt een aantal belangrijke punten uitgelicht welke genoemd staan onder de zeven acties welke op regionaal vlak benodigd zijn.

#### Lokale programmering

Er wordt onderscheid gemaakt in lokale en regionale programmering. De lokale programmering dient aan te sluiten bij lokale prognoses en woonwensen, onderbouwd in het gemeentelijke woonbeleid en bijbehorende woningbouwprogramma. De focus ligt op inbreiding (maar met ruimte voor aanvullende uitbreiding), transformatie/herstructurering en betaalbaarheid/jongeren/senioren/talenten/bijzondere doelgroepen.

#### Transformatie, inbreiding en herstructurering binnen vijf jaar

De komende jaren staan productie, transformatie/herstructurering, kwaliteit, complementariteit centraal. Doormiddel van prestatie- en investeringsafspraken en afwegingskaders kan hier sturing aan gegeven worden. De insteek is dat maximaal ruimte wordt geboden aan het realiseren van inbreidingsplannen die op korte termijn spelen.

Dit wil zeggen dat bij inbreidingsplannen met start realisatie binnen vijf jaar geen kwantitatieve kaders gelden. Op kwalitatief gebied dient wel getoetst te worden of het plan en programma aansluiten op de kwalitatieve behoefte, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren en lokaal/regionaal behoefteonderzoek. Deze voorwaarde is van toepassing voor plannen die nog niet in ontwikkeling zijn.

#### Toegankelijkheid en doorstroming

Ook grote delen van Twente hebben te maken met vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. Het aandeel kleinere huishoudens neemt de komende jaren nog verder toe. Dit vraagt om een flinke aanpassing van de bestaande woningvoorraad, voornamelijk gericht op het (levensloop)geschikt maken van de woningen voor kleinere huishoudens.

Naast voldoende en passende woningen is 'betaalbaarheid en toegankelijkheid' van de woningvoorraad in alle gemeenten daarom een belangrijk uitgangspunt van deze regionale woonagenda. Met name starters, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben in toenemende mate moeite om een woning te vinden.

Dat betekent een opgave om voldoende sociale huurwoningen in iedere gemeente te realiseren en te behouden conform tenminste de lokale behoefte, voldoende goedkope koop in iedere gemeente en voornamelijk in de steden (maar ook in mindere mate in de dorpen) ook een middenhuurprogramma toevoegen.

#### Toevoegen van 20.000 - 22.000 extra woningen (in regio Twente)

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt als de lokale behoefte gedefinieerd. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De aandachtspunten voor de gemeente Hof van Twente zijn het invullen van de lokale behoefte, behoud jongeren/terugkeerders en transformatie boerenerven.

#### *3.3.1.1 Toetsing initiatief aan Regionale Woonagenda Twente 2021-2025*

Uit de Regionale Woonagenda Twente blijkt dat het aantal kleinere huishoudens de komende jaren nog verder toeneemt. Ook grote delen van Twente hebben te maken met vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. De focus ligt op inbreiding, transformatie/herstructurering en betaalbaarheid/jongeren/senioren/talenten/bijzondere doelgroepen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden koopappartementen voor senioren gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat er andere woningen in Delden mogelijk vrij komen voor

het invullen van de lokale behoefte en het behoud van jongeren/terugkeerders.

De lokale programmering dient aan te sluiten bij de lokale prognoses en woonwensen, onderbouwd in het gemeentelijke woonbeleid en bijbehorende woningbouwprogramma. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er een herstructurering plaats binnen bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling wordt binnen vijf jaar gerealiseerd, dit houdt in dat er geen kwantitatieve kaders gelden. Op kwalitatief gebied dient wel getoetst te worden of het plan en programma aansluiten op de kwalitatieve behoefte. In 3.4.2 wordt ingegaan op het woonbeleid van de gemeente Hof van Twente en de kwalitatieve lokale behoefte.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie Hof van Twente "Zicht op 2030"**

##### *3.4.1.1 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.

##### *3.4.1.2 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.

#### 3.4.1.3 *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 wordt vervangen door woningbouw welke passend is in de omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het aantrekkelijk houden van woningvoorraad in de kern Delden. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente Hof van Twente.

#### 3.4.2 **Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025**

In de gemeente Hof van Twente is het goed wonen, werken, recreëren en vertoeven. Een groene, landelijke gemeente met levendige kernen. De ambitie is: voor iedere inwoner een passende woning. Dit betekent niet alleen dat de huidige woningvoorraad optimaal benut moet worden, maar ook dat er gericht woningen bijgebouwd moeten worden.

De woonvisie 2021-2025 behandelt de belangrijkste ambities, speerpunten en acties van de gemeente om dit doel te bereiken. De belangrijkste ambities zijn:

1. Versnelling van de woningbouwproductie.
2. Meer betaalbare woningen realiseren.
3. Passende huisvesting realiseren voor jongeren en de ouder wordende bevolking en zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt.
4. Energieneutraal in 2035 en de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen.
5. Leefbaarheid en vitaliteit waarborgen in de kernen en het buitengebied.
6. Bouwen aan een inclusieve samenleving: huisvesten van mensen met een zorgvraag en zorgen voor een evenwichtige huisvesting van huishoudens binnen de gemeente en instromers van buiten.

##### Versnellen van de woningbouw

- In de koopsector is er momenteel door gebrek aan aanbod nauwelijks keuze. Hof van Twente heeft vanouds een grote voorraad grondgebonden koopwoningen. Door grote vraag van binnen en buiten onze gemeente is de beschikbaarheid gering en stijgen de gemiddelde koopprijzen fors.
- In de sociale huursector is er sprake van meer ontspanning. Binnen dit segment is de komende jaren vooral behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
- De vrije huursector is nog erg klein in de gemeente Hof van Twente. Een deel van de behoefte aan geschikte oudere woningen zit in de vrije huursector.

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.

Om daadwerkelijk versnelling van de woningbouw te realiseren zet de gemeente een

aantal stappen:

- 130% van de woningbehoefte programmeren. Zo wordt voorkomen dat door planuitval vertraging ontstaat in de woningbouw. Dit betekent dat de gemeente over minimaal 850 woningen in harde plannen wil beschikken.
- Voor de huidige harde plannen worden de mogelijkheden voor versnelling van de uitvoering bekeken. Van zachte plannen wordt beoordeeld wat de mogelijkheden zijn om deze versneld hard te maken.
- De processen en beleidsdoelstellingen voor woningbouwprojecten worden doorgelicht en stroomlijnen deze waar nodig. Dit zorgt voor optimale doorlooptijden.
- Het aanwijzen van een kwartiermaker die woningbouwversnelling gaat aanjagen.
- Gebruik maken van de mogelijkheden die het ministerie van BZK en de provincie Overijssel bieden voor financiële ondersteuning voor de inzet van extra capaciteit.

Momenteel bestaan de kernen en het buitengebied van Hof van Twente voornamelijk uit landelijke en dorpse woonmilieus. Deze dienen vitaal en sterk gehouden te worden, maar men wil ook nieuwe kwaliteiten toevoegen zoals bijvoorbeeld met Op Stoom in Goor. Dit is in lijn met de regionale ambities om meer verstedelijking en stedelijke vernieuwing in Twente te realiseren. Per locatie bepalen we welk woonmilieu het meest passend is. Ruimtelijk wordt eerst ingezet op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Zo behoudt de gemeente niet alleen het waardevolle groen, maar zorgen ze ook voor verdichting.

#### De juiste woningen op de juiste plek

In lijn met de Regionale Woonagenda sorteert de gemeente voor op de veranderende woningvraag. Dit betekent meer ruimte bieden voor de behoeften van jongeren, starters en ouderen. Binnen het woningbouwprogramma wordt 60 tot 70% ruimte gereserveerd voor grondgebonden woningen. Dit type woning is aantrekkelijk voor een breed publiek: gezinnen, stellen maar ook ouderen kunnen met grondgebonden woonvormen bediend worden (patiowoningen, bungalows). Het streven is om circa 20 tot 30% appartementen te realiseren, waarmee de gemeente Hof van Twente inspeelt op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen. Hierbij wordt 10% gereserveerd voor flexibele (tijdelijke) woningen, voornamelijk in het sociale huursegment. -

Woningcorporaties in Hof van Twente verwachten dat de vraag naar sociale huur de komende jaren ongeveer gelijk blijft. De vraag is of dit als gevolg van Corona zo blijft. Daarom blijft de gemeente dit in overleg met de woningcorporaties nauwlettend volgen. Er is in ieder geval extra aandacht nodig voor de veranderende huishoudenssamenstelling, 1-en 2 persoons huishoudens, en de aansluiting van de bestaande sociale huurwoningen hierop. Samen met woningcorporaties Viverion en Wonen Delden wordt op een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de huurklassen gestuurd.

De gemeente steeft de doelstellingen van de Regionale Woonagenda Twente na, waarin kwaliteit en betaalbaarheid centraal staan. De gemeente wil op de volgende manieren meer betaalbare woningen realiseren:

- het overwegen van een gerichte inzet van de bestemmingen 'sociale koop' en geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur' in het bestemmingsplan door middel van het inzetten van een doelgroep verordening.
- Sturen op het woningbouwprogramma van marktpartijen, daar waar de gemeente grondeigenaar is, via anterieure overeenkomsten.
- Sturing op woningbouwprogramma's van woningcorporaties door het maken van prestatieafspraken.
- Bij projecten waar de gemeente grondeigenaar is zorgen voor voldoende betaalbare woningen.
- Verkennen van mogelijkheden voor betaalbaar wonen door transformatie van leegstaand vastgoed, flexibele woningen en ruimte voor nieuwe woonvormen.

Het aantal 75-plussers in de gemeente gaat fors toenemen. Een groot deel van doelgroep zal, gezien de inkomenspositie, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, waardoor de behoefte aan woningen in de vrije sector huur en koop toeneemt. Zodoende zet de gemeente in op het realiseren van meer levensloopbestendige appartementen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Ook nodigen ze initiatiefnemers uit om met innovatieve, kleinschalige woonconcepten te komen (o.a. voor meerdere generaties).

#### 3.4.2.1 *Toetsing van het initiatief aan Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025*

Ruimtelijk wordt er vanuit de gemeente eerst ingezet op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Bij de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van inbreiding, de bestaande onbenutte functie maakt plaats voor woningbouw waar vraag naar is.

De gemeente wil meer ruimte bieden voor de behoeften van jongeren, starters en ouderen. Het streven is om circa 20 tot 30% appartementen te realiseren, waarmee ze inspelen op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen.

Daarnaast wil de gemeente meer levensloopbestendige koopappartementen, dit omdat het aantal 75-plussers in de gemeente fors gaat toenemen en een groot deel van deze doelgroep, gezien de inkomenspositie, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit appartementen in de koopsector, gericht op senioren. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025.

### 3.4.3 **Welstandsnota**

#### 3.4.3.1 *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 'buurten'.

#### 3.4.3.2 *Buurten*

##### Kenmerken

De bebouwing in de kernen bestaat voor het grootste deel uit woonbuurtjes met laagbouw. De woningen liggen veelal verscholen achter en tussen de linten. In de straten valt te zien dat de dorpen stukje bij beetje zijn gegroeid. Grofweg zijn vier stijlperiodes te onderscheiden: de vooroorlogse bouw, de jaren '50 en '60, de jaren '70 en '80, recente bouw.

##### Beleid

Door de verschillen per tijdsperiode ontstaat in de kernen een ruim aanbod aan huurwoningen en koopwoningen. Inzet van het beleid is om de rustige uitstraling die de verschillende woonbuurtjes hebben te koesteren.

##### Criteria

De Welstandsnota bevat diverse criteria met betrekking tot plaatsing, hoofdvorm, gevel, aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, detaillering en erfafscheidingen. Voor dit

deelgebied ligt de nadruk in de criteria bij de omgang met de gevel en het dak. Hierin wordt aansluiting gezocht bij de andere panden in de straat. Incidenteel afwijkende panden vormen de uitzondering op de regel.

**3.4.3.3** *Toetsing van het initiatief aan Welstandsnota*

Op dit moment is de ontwikkelaar van het toekomstige appartementencomplex nog niet bekend. De kwaliteit wordt op een later moment getoetst, bij het aanvragen van de bouwvergunning.

Wel staat vast dat het appartementengebouw mogelijk wordt gemaakt op de hoek Sleutelbloem/Bernhardstraat. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de woning Bernhardstraat 27 en het appartementengebouw een eigen kwaliteit krijgen. Een kwaliteit die enerzijds op zichzelf kan staan en anderzijds aansluit op de bestaande bebouwing.

## 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 de verrichte onderzoeken naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2) en dient er inzicht gegeven te zijn over de uitvoerbaarheid van het plan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, onderbouwd op basis van diverse onderzoeken. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, spoortrillingen, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer en parkeren, en het Besluit milieueffectrapportage.

### 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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

#### 4.1.2 Situatie plangebied

De beoogde woningbouw wordt op basis van Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige 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

Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van een spoorlijn.

##### 4.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Wanneer een nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige functie binnen de geluidszonering van een weg valt, dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de uiterste grenswaarde. Deze grenswaarde voor wegen in stedelijk gebied is 63 dB.

Wegen die geen zone (artikel 74, lid 2 Wgh) hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een aantal niet-zoneplichtige 30 km/uur-wegen (Bernhardstraat, Torendijk en Wijnhuisstraat). De geluidbelastingen vanwege deze wegen hoeven formeel niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van deze niet-zoneplichtige wegen beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



#### **4.1.3 Onderzoekresultaten akoestisch onderzoek**

Het uitgevoerde akoestische onderzoek naar de spoorweg en niet-zonneplichtige wegen is als bijlage 1 bijgevoegd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

##### Bernhardstraat

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB op de noordgevel van het gebouw. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, marginaal overschreden en ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit uit verkeerskundig, financieel en stedenbouwkundig oogpunt op overwegende bezwaren.

Gezien de beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor een 30 km/uur-weg is een hogere grenswaarde op grond van Wet geluidhinder niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het advies om voor het borgen van een goed woon- en leefklimaat aan te sluiten op de binnenwaarde van 33 dB zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hierbij wordt uitgegaan van de geluidbelasting van deze weg zonder aftrek conform artikel 110g Wgh van ten hoogste 54 dB.

#### **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.

#### **4.2.2 Situatie plangebied**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

##### *Zintuiglijke waarnemingen*

In boringen 02, 04 en 07 zijn geroerde bodemlagen aangetroffen. Daarnaast zijn in de bovengrond van boring 07 een laag glas- en baksteenhoudend materiaal aangetroffen. De bovengrond van boring 11 is matig baksteenhoudend en bevat één baksteen. De bovengrond van boorpunt 12 is zwak bitumenhoudend.

Verder zijn plaatselijk in de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie

bijmengingen met baksteen en/of beton aangetroffen.

#### *Grond*

In de bovengrond van de onderzoekslocatie is een licht verhoogd gehalte som-PAK gemeten in één separaat grondmonster. In de overige grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond.

#### *Asbest*

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

#### *Grondwater*

In het ondiepe grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden gemeten.

#### *Resumé*

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

### **4.2.3 Conclusie**

Gelet op de uitkomsten van het verkennende bodemonderzoek wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

## **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 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 onder meer 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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 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 betekenende 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 m<sup>2</sup> 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 betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### **4.3.2 Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling (realiseren van 12 appartementen) is het aan te merken als een project welke 'niet in betekenende 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 de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2020 aan fijn stof PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en stikstofdioxide NO<sub>2</sub> ter plaatse van het plangebied respectievelijk 15,5 µg/m<sup>3</sup>, 8,5 µg/m<sup>3</sup> en 11 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> en ruimschoots onder de grenswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>.

#### **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](http://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 Signaleringskaart Externe Veiligheid is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

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

- Ten noorden van het plangebied op circa 320 meter ligt de spoorlijn Zutphen – Hengelo waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze transportroute is onderdeel van het Basisnet.
- Ten zuidwesten is op circa 900 meter de inrichtingsgrens van For Farmers gelegen. Deze inrichting kent geen externe veiligheidsrisico's buiten de inrichtingsgrens.

Over het spoor worden diverse gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is gelegen buiten de 200 meter waar het groepsrisico verantwoord dient te worden.

In navolgende tabel is weergegeven welke stoffen er over het spoor worden vervoerd en wat de maximale effectafstand (1% overlijdenskans) is.

Stof	Hoeveelheid	Maximale effect (m)
A (brandbare gas)	1910	460
B2 (toxische gas)	200	995
C3 (zeer brandbare vloeistof)	1100	35
D3 (toxische vloeistof)	50	375
D4 (zeer toxische vloeistof)	50	> 4000

Het plangebied is gelegen binnen de invloedzone van diverse stoffen. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied dient aandacht te worden besteed aan het groepsrisico en de beperkte verantwoording daarvan. Bij de beperkte verantwoordingsplicht (artikel 7 van het Bevt) dient tenminste aandacht te worden besteed aan:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid)

#### Bestrijdbaarheid

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels het bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.

De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

### **Zelfredzaamheid**

Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is een belangrijke voorwaarde voor de beperking van slachtoffers. Het plangebied bestaat uit de realisatie van appartementen. In basis gaan wij hierbij uit van mensen die zelfredzaamheid zijn of in staat zijn elkaar in veiligheid te brengen.

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van de juiste zelfreddende gedrag.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een ramp met brandbaar gas of vloeistof bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied wordt goed ontsloten en de ontsluiting kan plaatsvinden door van het spoor af te keren.

Voor blootstelling aan een ramp met toxische vloeistof of gas is schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de enige juiste methode. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken af te sluiten zijn tegen de indringing van toxische gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij de parameters.

Er dient gebruik te worden gemaakt van een mechanische ventilatiesysteem dat handmatig kan worden uitgeschakeld.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

#### **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'**

In de publicatie bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) is het principe van functiescheiding verder uitgewerkt. 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 bedrijfs categorieën 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. De VNG-publicatie hanteert verschillende omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied.

#### **4.5.3 Situatie plangebied**

Het plangebied wordt enkel omgeven door woningen. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen milieubelastende functies. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er tevens geen milieubelastende functie gerealiseerd. Hiermee blijft een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### **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. 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. 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

Ter hoogte van het plangebied is een Quickscan natuurwaardenonderzoek (bijlage 3) uitgevoerd. De resultaten worden hieronder toegelicht.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernieten van bezette nesten (eieren) of het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepaling verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd beland wordt beschouwd. Om te voorkomen dat vogels gedood worden en bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden, dient buiten de voortplantingsperiode gewerkt te worden, of dient een broedvogelscan uitgevoerd te

worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van voorgenomen herontwikkeling van het plangebied als woningbouwlocatie, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdiersoorten niet af.

#### 4.6.2.2 *Gebiedsbescherming*

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Lonnekermeer op ca. 9,2 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 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.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-calculatie uitgevoerd (bijlage 4). De stikstofemissie als gevolg van de verkeersgeneratie welke ontstaat van en naar de toekomstige appartementen is in beeld gebracht. Uit deze AERIUS-calculatie blijkt dat de stikstofemissie in de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (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.

#### 4.6.3 **Conclusie**

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 15 december 2019 heeft de raad van de gemeente Hof van Twente ingestemd met het archeologiebeleid. 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

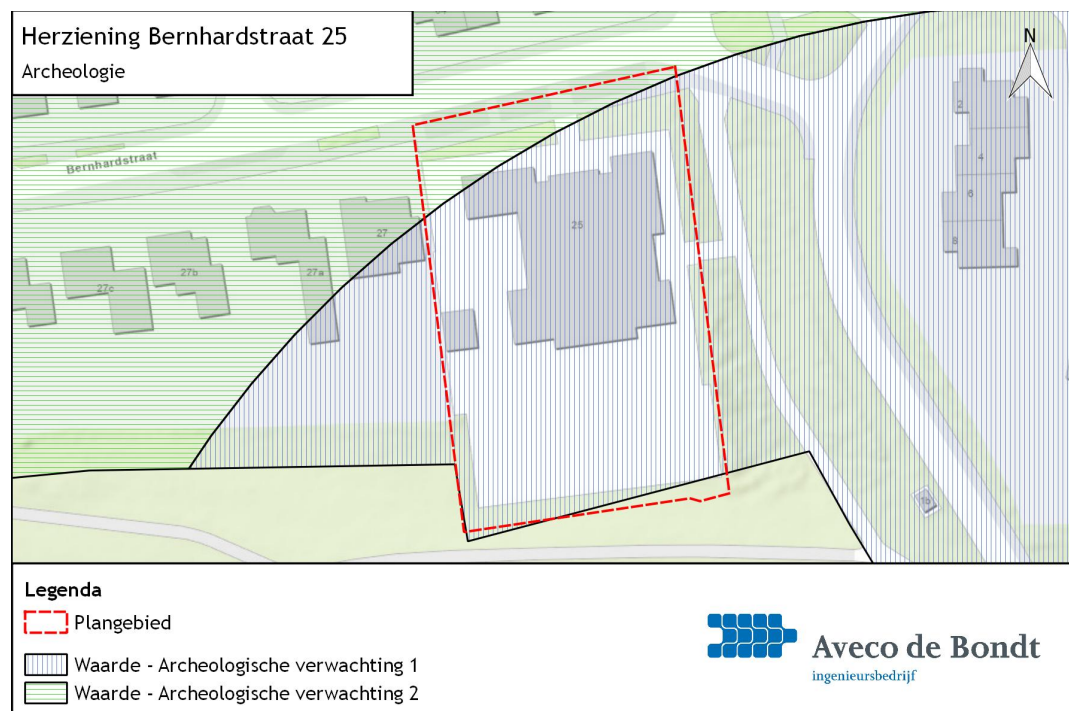


met een bepaalde omvang en diepte archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

- Historische kern: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of meer;
- Hoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer;
- Middelhoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> of meer;
- Lage verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer.

#### 4.7.1.2 Situatie plangebied

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de Gemeente Hof van Twente ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting om historisch element en voor een klein gedeelte in de zone middelhoge verwachting. Het hieraan gekoppelde beleidsadvies is als dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Zie onderstaande afbeelding voor de begrenzing van de dubbelbestemmingen.



Afbeelding 4.1: dubbelbestemmingen archeologie

Het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals hierboven genoemd. Hoewel een deel van het plangebied bebouwd is, is niet bekend tot hoe diep de bodem verstoord is. Mogelijk kunnen in de bodem nog archeologische resten in gave toestand aanwezig zijn.

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek, in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 5).

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van resten van diepere grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Het advies van Laagland Archeologie wordt overgenomen. Het plangebied wordt, op

archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden worden aangetroffen geldt, op grond van de Erfgoedwet, art. 5.10 en 5.11, een meldingsplicht bij de minister.

#### **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 (steden)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*

Binnen het plangebied is een school gesitueerd. Dit gebouw is niet aangewezen als monument. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als een gebied met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

#### **4.7.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.8 Niet-gesprongen Explosieven**

#### **4.8.1 Algemeen**

De gemeente Hof van Twente beschikt over een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogs-resten: AVG, 'Vooronderzoek gemeente Hof van Twente', kenmerk 1662059-VO-03, versie 2 definitief, d.d. 9 februari 2018. Dit onderzoek is opgesteld om op voorhand, voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden, te weten welke gebieden verdacht zijn op conventionele explosieven (CE).

#### **4.8.2 Situatie plangebied**

Uit het onderzoek van AVG blijkt dat in de omgeving van het plangebied grondgevechten en beschietingen hebben plaatsgevonden. De locaties van deze gevechten zijn, voor zover uit het rapport is af te leiden, slechts indicatief vastgesteld. In verband met artilleriebeschietingen en grondgevechten die in april 1945 in en rond Delden hebben plaatsgevonden is door AVG een verdacht gebied aangemerkt met kenmerk B85 (verdacht op geschutmunitie). Het plangebied is dit verdacht aangemerkt gebied gelegen.

Om deze reden is er een risicoanalyse uitgevoerd ter hoogte van het plangebied (bijlage 6).

Uit deze risicoanalyse is het volgende gebleken:

- Buiten de verdachte gebieden kunnen alle werkzaamheden op een reguliere wijze worden uitgevoerd;

- Naoorlogs aangebrachte objecten zoals bestrating, hekwerken, eventuele lantaarnpalen, etc., binnen het verdachte gebied kunnen op reguliere wijze worden verwijderd.
- Naoorlogse kabels en leidingen kunnen op reguliere wijze worden verwijderd.
- Bij het verwijderen van bomen binnen het verdachte gebied dienen de bomen afgezaagd te worden tot aan het maaiveld. Dit kan op reguliere wijze plaatsvinden. Voor het verwijderen van stobben dient vooraf detectie plaats te vinden.
- Werkzaamheden die binnen naoorlogs geroerde grond plaatsvinden, kunnen op reguliere wijze uitgevoerd worden.
- Voor werkzaamheden in de verdachte gebieden (bijvoorbeeld voor het uit te graven cunet voor de toekomstige fundering en het leggen van kabels en leidingen) adviseert Saricon een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een oppervlaktedetectie uit te worden gevoerd tot maximaal 15,50 meter boven NAP (de maximaal verdachte diepte).

Uitvoeringstechnisch en met oog op het toekomstig gebruik wordt geadviseerd overkoepelend het vervolgonderzoek in te starten door een oppervlaktedetectie (en eventuele benadering) voor het gehele gebied uit te voeren, zodat toekomstige bouwplannen en uitvoeringsmethoden geen risico's zullen vormen in het kader van de openbare orde en veiligheid op het gebied van ontplofbare oorlogsresten in dit gebied.

#### **4.8.3 Conclusie**

Nadat de alle verharding is verwijderd wordt een oppervlaktedetectie uitgevoerd. Zodat het perceel vrij van risico's op niet-gesprongen explosieven ontwikkeld kan worden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **4.9 Water**

#### **4.9.1 Algemeen**

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### **Waterbeleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

#### Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### Nationaal

- Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);

- Deltaprogramma;
- Waterwet.

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie Overijssel;
- Omgevingsverordening Overijssel.

#### Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Vechtstromen
- Gemeentelijk Rioleringsplan Hof van Twente 2017 - 2020

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Vechtstromen is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Het geldende beleid voor wettelijke zorgplichten ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan Hof van Twente 2017 – 2020 (hierna: GRP). Het beleid uit het GRP is gefundeerd op landelijke en regionale wet- en regelgeving en in het verleden gemaakte afspraken. Voor meer informatie over de beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar het GRP en de visies, beleidsplannen, afspraken en wetten waar in het GRP naar verwezen wordt. De voor woningbouwlocaties relevante zaken worden in onderstaande passages toegelicht.

## **4.9.2 Situatie plangebied**

### **4.9.2.1 Algemeen**

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, (grond)wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

#### 4.9.2.2 *Watertoetsproces*

Door de gemeente Hof van Twente is een memo opgesteld, waarmee de waterhuishouding in het plangebied in beeld is gebracht, zie hiervoor bijlage 7. Hieronder wordt ingegaan op hoe er met de voorgenomen ontwikkeling omgegaan wordt met afvalwater en hemelwater en wat voor gevolgen de voorgenomen ontwikkeling heeft op het grondwater. De memo is voorgelegd aan het waterschap en het waterschap heeft hiermee ingestemd.

##### Verhard oppervlak

Het terrein van het huidige schoolgebouw, is grotendeels verhard. Ingeschat wordt dat er circa 1.125 m<sup>2</sup> dakverharding en circa 2.250 m<sup>2</sup> terreinverharding aanwezig is (meer dan 90% van het plangebied is verhard; exclusief de openbare wegen).

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied geschat op circa 850 m<sup>2</sup>. Dit is ruim 2.400 m<sup>2</sup> minder dan in de huidige situatie.

##### Afvalwater

Het afvalwater wordt, gescheiden van hemelwater, aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Bernhardstraat en Sleutelbloem / Torendijk (fiets- / voetpad). Verwacht wordt dat het bestaande rioolsysteem deze beperkte toename eenvoudig kan verwerken.

##### Hemelwater

De bergingsopgave vanuit het 'Aansluitprotocol hemelwater' bedraagt - in het geval van een inbreiding (groter dan 1.500 m<sup>2</sup>) - minimaal 20 mm met een overloopvoorziening naar de openbare ruimte. Vanuit de uitgangspuntennotitie van Waterschap Vechtstromen, dient echter rekening gehouden te worden met 55 mm voor waterberging.

Op basis van het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied, is de totale bergingsopgave in het plangebied circa 47 m<sup>3</sup>.

De waterberging zou gevonden kunnen worden in groenblauwe daken en/of waterberging in de groene zones en/of onder de parkeervakken.

Wellicht kan ook worden overwogen om een deel van het park, ten zuiden van het plangebied, als waterberging in te richten. Omdat het hemelwater niet geïnfiltrerd kan worden, moet of een afvoer worden gecreëerd voor het overtollig hemelwater naar de DT-riolering (drainage-transport leiding, Ø 300 mm) in de Irenestraat of moet een koppeling gemaakt worden met het hemelwatersysteem (wadi's) in Braak-West.

Als gevolg van de klimaatverandering nemen extreme neerslaggebeurtenissen toe. Om schade aan gebouwen te voorkomen worden ontwikkelingen getoetst aan zogenaamde stresstest. Voor dit plan houdt dat in dat een bui van 70 mm (in 1 uur) geen schade mag veroorzaken. Bij de inrichting van het plangebied moeten de drempels van de woningen daarom bij voorkeur 0,30 m boven straatpeil aangelegd worden; nog na te gaan in hoeverre is dat hier mogelijk is. Op deze wijze ontstaat er bij een extreme bui geen overlast of waterschade in de woningen.

##### Grondwater

In de toekomstige situatie zal door de klimaatontwikkeling de GHG enigszins stijgen. Gelet op de huidige GHG kan deze verhoging leiden tot (potentieel) grondwateroverlast.

#### 4.9.3 **Conclusie**

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### 4.10.1 Verkeersgeneratie

Door Goudappel Coffeng is er een verkeerskundig onderzoek (bijlage 8) uitgevoerd. In dit onderzoek is de verkeersgeneratie welke ontstaat met de voorgenomen ontwikkeling in beeld gebracht.

In het onderzoek is uitgegaan van de realisatie van 15 koopappartementen, in werkelijkheid worden er maximaal 12 koopappartementen gerealiseerd.

De komst van 12 koopappartementen levert een totale verkeersgeneratie op van 81 vervoersbewegingen per werkdagemaal.

In het verkeerskundig onderzoek is het effect van de verkeersgeneratie op de omliggende wegen in beeld gebracht. In het onderzoek is ook een andere locatie en de daarbij behorende verkeersgeneratie meegenomen, het gaat om de locatie Toonladder en sporthal De Reiger, tevens gelegen aan de Bernhardstraat.

In deze analyse wordt geen rekening gehouden met saldering. Hiermee is worst-case gerekend; het verkeerseffect van de ontwikkeling ligt in de praktijk waarschijnlijk lager, omdat de verkeersgeneratie van de voormalige functies, de sporthal en basisscholen, verdwijnt.

In het onderzoek is een analyse uitgevoerd op de wegen Reigerstraat, Bernhardstraat en Sleutelboom. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Wanneer het verkeer verdeeld wordt over de ontsluitingswegen; de Reigerstraat, de Bernhardstraat en de Sleutelbloem, is er voldoende capaciteit voor het extra verkeer, gegenereerd door de woningbouwontwikkelingen. Ook in een 'worst-case' scenario waarin al het verkeer gebruik maakt van deze drie ontsluitingswegen, is er voldoende capaciteit voor het extra verkeer, gegenereerd door de woningbouwontwikkelingen.

Daarnaast worden er één overzichtelijke ontsluitingen gerealiseerd op de Bernhardstraat. Voor deze wegen geldt een 30 km/h-regime. Deze wegen en de omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de beperkte toename aan verkeer eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De betreffende wegen zijn daar ook op ingericht en voorzien van trottoirs voor voetgangers. De verkeersbewegingen kunnen, gelet op de functie en inrichting van de bestaande wegen, eenvoudig via deze wegen worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Hof van Twente beschikt over eigen parkeernormen (versie mei 2016), welke zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het voornemen is de realisatie van 12 appartementen in de rest bebouwde kom. Dit komt neer op de volgende parkeervraag volgens de gemeentelijke parkeernormen:

Type woning	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen
-------------	------------------------	-----------------	---------------------------------

Etage koop duur	2,1	12	25,2
-----------------	-----	----	------

De parkeervraag bedraagt afgerond 26 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor de realisatie van 12 parkeerplaatsen ter hoogte van een te realiseren parkeerhof en 14 haaksparkeren aan de Beethovenstraat.

Derhalve geldt dat het plan voorziet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.11 Kabels en leidingen

### 4.11.1 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

### 4.11.2 Situatie plangebied

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

### 4.11.3 Conclusie

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

## 4.12 Besluit milieueffectenrapportage

### 4.12.1 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.

#### **4.12.2 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 voorgaande 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.

#### **4.12.3 Vormvrije m.e.r.**

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is opgenomen als bijlage 9.

Gelet op de uitkomsten van deze aanmeldnotitie, waaruit blijkt dat er als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden is het niet noodzakelijk om een milieueffectrapport op te stellen.



## 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;

**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 gebruiksregels:

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

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;

Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld parkeren.

**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**

Groen (Artikel 3)

De (openbare) groene elementen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming kunnen o.a. voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen worden gerealiseerd.

Woongebied - 1 (Artikel 4)

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'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfast-voorziening valt.

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

## 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. Hoofregel 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.

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Hof van Twente en wordt ontwikkeld door de gemeente en daarna verkocht aan een andere gegadigde. De gemeente heeft een voorlopige exploitatieopzet gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te gaan. Op basis van een voorlopige exploitatieopzet voor dit plan kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

#### Provincie Overijssel

Middels een e-mailbericht van 7 januari 2021 vanuit de Provincie Overijssel is aangegeven dat de ontwikkeling in het provinciaal ruimtelijk beleid past. Er worden geen belemmeringen gezien wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Met dit e-mailbericht is het ambtelijk vooroverleg afgerond.

#### Waterschap Vechtstromen

Door de gemeente Hof van Twente is een memo opgesteld inzake de waterhuishouding in het plangebied is voorgelegd aan het waterschap en het waterschap heeft hiermee ingestemd.

### **6.2.2 Zienswijzen**

Na overleg met 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden, zie Bijlage 11 Zienswijzennota.

### **6.2.3 Participatie**

De gemeente Hof van Twente heeft op de website van de gemeente de plannen toegelicht. In verband met de destijds geldende coronamaatregelen, is ervoor gekozen om geen fysieke bijeenkomsten te organiseren. De inwoners van de gemeente Delden hebben de kans gehad om digitaal te reageren. Er zijn twee voorkeursvarianten uitgewerkt en gepubliceerd op de website, waarbij de inwoners vier weken de tijd hadden gehad om op de voorkeursvarianten te reageren (voor 21 mei 2021). In de genoemde periode zijn meer dan 300 reacties ontvangen, voor zowel dit plan als het plan aan de Bernhardstraat 1 in Delden.

In bijlage 10 is ingegaan op dit participatietraject. Aan de hand van de binnengekomen reacties en de uitgevoerde onderzoeken is de definitieve planopzet bepaald.

Voor deze locatie waren twee keuzes in beeld: grondgebonden woningen of een appartementencomplex. Uit het merendeel van de ontvangen reacties is afgeleid dat grondgebonden woningen als meer passend in de wijk worden gezien dan appartementen.

Daartegenover staat dat de vergrijzing blijft toenemen en dat er op dit moment onvoldoende aanbod is voor senioren. Met appartementen wordt het woningaanbod in Delden verruimd en kunnen meer doelgroepen bediend worden. De door het college uitgesproken voorkeur voor appartementen blijft gehandhaafd. Met goede stedenbouwkundige (beeld)kwaliteitseisen wordt het appartementencomplex in de bestaande omgeving ingepast.

Tot slot wordt opgemerkt dat aandacht is gevraagd voor o.a. een duurzame ontwikkeling en een goede stedenbouwkundige inpassing in de bestaande woonwijk.

De inrichting van de openbare ruimte wil de gemeente samen met de huidige en toekomstige bewoners oppakken.





**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

**Projectleider****Plannaam**

Delden-Zuid 2015, herziening  
Bernhardstraat 25

**Opgesteld door****Adres**

Gemeente Hof van Twente  
De Höfte 7  
7471DK Goor  
[www.hofvantwente.nl](http://www.hofvantwente.nl)