

Ruimtelijke onderbouwing Markelo, Burgemeester de Beaufortplein

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Markelo, Burgemeester de Beaufortplein

Plannaam: Markelo, Burgemeester de Beaufortplein
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: 23 oktober 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING.....	7
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	REGIONAAL BELEID.....	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	ECOLOGIE.....	26
4.3	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG.....	30
6.1	HET RIJK	30
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	30
6.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL	30
BIJLAGEN	31
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	31
BIJLAGE 2	ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	31
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK BOUWBESLUIT 2012.....	31
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	31
BIJLAGE 5	BOOMEFFECTANALYSE	31
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	31

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de locatie aan de Burgemeester de Beaufortplein 6, 10 en 11 in Markelo. Het voornemen bestaat om op deze locatie een appartementengebouw met 32 appartementen te realiseren. Op deze locatie staat een voormalig kantoorpand, waarvoor reeds een bestemmingsplanherziening heeft plaatsgevonden. Op het projectgebied ligt als gevolg van deze bestemmingsplanherziening een woonbestemming, waarbij 26 woningen zijn toegestaan. Het voornemen bestaat om op deze locatie 32 woningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is qua aantal wooneenheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11". Op grond van dit bestemmingsplan is het toegestaan om maximaal 26 wooneenheden te realiseren. Het voornemen ziet op 32 appartementen, dit zijn 6 appartementen meer dan toegestaan is. Het voornemen past wel binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van Markelo. In afbeelding 1.1 is met een rode ster en de rode omlijning de ligging van het projectgebied in Markelo en de directe omgeving aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Markelo (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplannen “Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11” (vastgesteld 13 april 2021). Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



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

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming ‘Woongebied - 1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. Een klein deel van de gronden in het noordoosten zijn ten slotte voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

‘Woongebied – 1’

De voor ‘Woongebied – 1’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd moet worden. Het maximum aantal toegestane wooneenheden is door middel van een aanduiding aangegeven en bedraagt 26 woningen. De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter.

‘Waarde – Archeologische verwachting 1’

De voor 'Waarde – Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het herstellen en behoud van archeologische waarden. Het is verboden om de grond te roeren op een grotere diepte dan 40 cm, tenzij de oppervlakte minder dan 2.500 m² bedraagt.

'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het herstellen en behoud van archeologische waarden. Het is verboden de grond te roeren op een grotere diepte dan 40 cm, tenzij de oppervlakte minder dan 50 m² bedraagt.

1.3.3 Strijdigheid

Het realiseren van 32 appartementen is niet mogelijk, omdat op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse slechts 26 wooneenheden zijn toegestaan. Het voornemen voldoet wel aan de overige bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet daarom op het toevoegen van 6 woningen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

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

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

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

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten en water kort de revue.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt aan de Burgemeester de Beaufortplein, aan de westkant van de kern Markelo, in de gemeente Hof van Twente. In het projectgebied bevindt zich een kantoorpand. Het pand is niet meer in gebruik en is verouderd. Begin 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld om het kantoorpand te slopen en te vervangen door een appartementencomplex met 26 appartementen. Aan de noord- en zuidzijde van het projectgebied bevinden zich parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde van het pand staat een rij bomen. Het projectgebied wordt begrensd door centrumfuncties. Ook de nabije omgeving van het projectgebied bestaat uit centrumfuncties. Hier bevinden zich diverse functies als winkels, horeca en woningen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving is de Grotestraat. Deze weg gaat in westelijke richting uiteindelijk op in de N755.

In afbeelding 2.1 wordt door middel van een luchtfoto de huidige situatie van het projectgebied in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)

2.2 De gewenste situatie

Na de sloop van de bebouwing wordt er een appartementencomplex met 32 appartementen gerealiseerd. Het pand zal worden uitgevoerd met drie bouwlagen met een plat dak. Op de eerste verdieping bevinden zich 10 appartementen. Op de tweede verdieping zijn er 12 appartementen en op de derde verdieping worden 10 appartementen gerealiseerd. In totaal zijn er 26 appartementen met een oppervlakte van 75 m² en 6

appartementen met een oppervlakte van 65 m². De appartementen zijn bedoeld voor de sociale verhuur. Het appartementengebouw is voorzien van een lift, zodat het voor iedereen toegankelijk is.

Alle 32 appartementen zijn voorzien van een buitenruimte. Op de begane grond is voor elk appartement een terras en de appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon. De appartementen worden voorzien van inpandige bergingen.

Het appartementencomplex wordt groen ingepast, zo worden er hagen aangeplant rondom het gebouw. De zes bomen aan de zuidzijde van het projectgebied worden zoveel mogelijk behouden. Eén boom zal geroid worden. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn impressies weergegeven van de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 2.2 Inrichtingstekening gewenste situatie (Bron: Architom Architecten)



Afbeelding 2.3 3D-ontwerp gewenste situatie (Bron: Architom Architecten)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In het gemeentelijk mobiliteitsplan geeft de gemeente Hof van Twente aan dat zij voor parkeercijfers aansluiting zoeken bij de CROW. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 van het CROW. Bij verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum en maximum, dit is de bandbreedte, hier is van het gemiddelde uitgegaan, zoals aangegeven in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Hof van Twente) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: centrum
- Functie: huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

2.3.2 Parkeren

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. Daardoor ontstaat het volgende overzicht.

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal (woningen)	Parkeerbehoefte
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	32	35,2

In de gewenste situatie is er sprake van een vraag van afgerond 36 parkeerplaatsen. In de huidige situatie waarbij sprake is van een kantoorfunctie, is er sprake van een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Bvo in m ²	Parkeerbehoefte
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,85	2.250	41,6

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een afname van de parkeerbehoefte met 6 parkeerplaatsen (36-42). De gebruikers van het kantoorpand maakten gebruik van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Rondom het projectgebied neemt de parkeerdruk op de openbare ruimte dan ook af. Toen het kantoorpand nog in gebruik was, is er een parkeeronderzoek uitgevoerd (Parkeeronderzoek centrum Markelo, 15 november 2018). Hieruit is gebleken dat in het onderzoeksgebied voldoende parkeer capaciteit aanwezig is. Specifiek voor de parkeerterreinen Beaufortplein en bij de Plussupermarkt is de conclusie dat er geen sprake is van een knelpunt. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan de verkeersgeneratie worden berekend. Daardoor ontstaat het volgende overzicht.

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal (woningen)	Totale verkeersgeneratie
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,1	32	131,2

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van afgerond 132 verkeersbewegingen per wekdagetmaal. De woningen worden ontsloten op de Burgemeester de Beaufortplein. De infrastructuur rondom het projectgebied is dusdanig ingericht, dat deze de verkeersgeneratie op veilige wijze kan afwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de kantoorfunctie vervalst. Per saldo zal de verandering in de verkeersgeneratie daarom niet of nauwelijks waarneembaar zijn.

2.3.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in de onderliggende onderbouwing. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van 6 woningen, aangezien binnen het projectgebied op basis van het geldende bestemmingsplan reeds 26 woningen zijn toegestaan. Gelet op de omvang van voorliggende ontwikkeling wordt daarom gesteld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.2 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.3 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

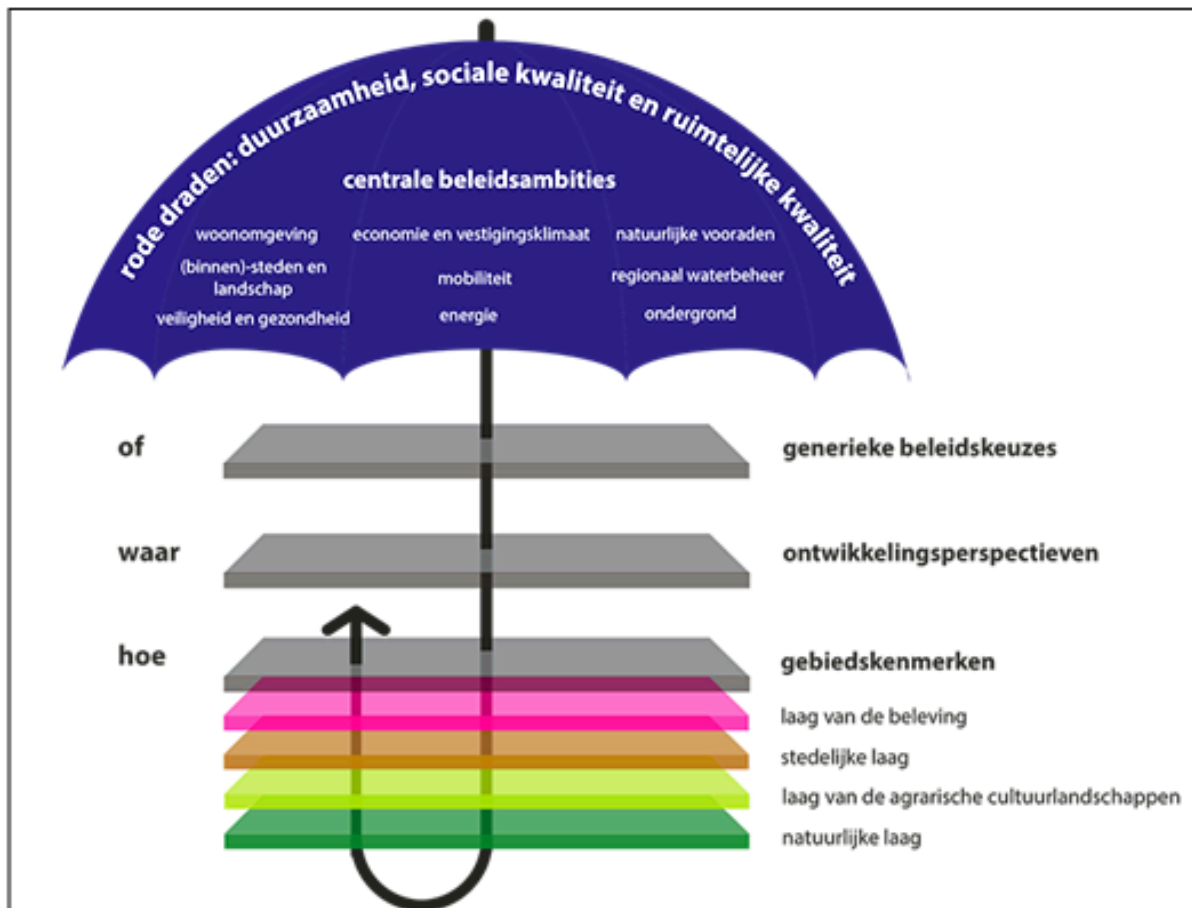
3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven.*

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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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

3.2.5 **Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

3.2.5.1 *Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikel 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Zoals in deze paragraaf blijkt voldoet de ontwikkeling aan de OF- WAAR- en HOE- benadering. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk goed wordt ingepast. In de volgende subparagrafen zal hier nader op in worden gegaan.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (leden 1 & 2)

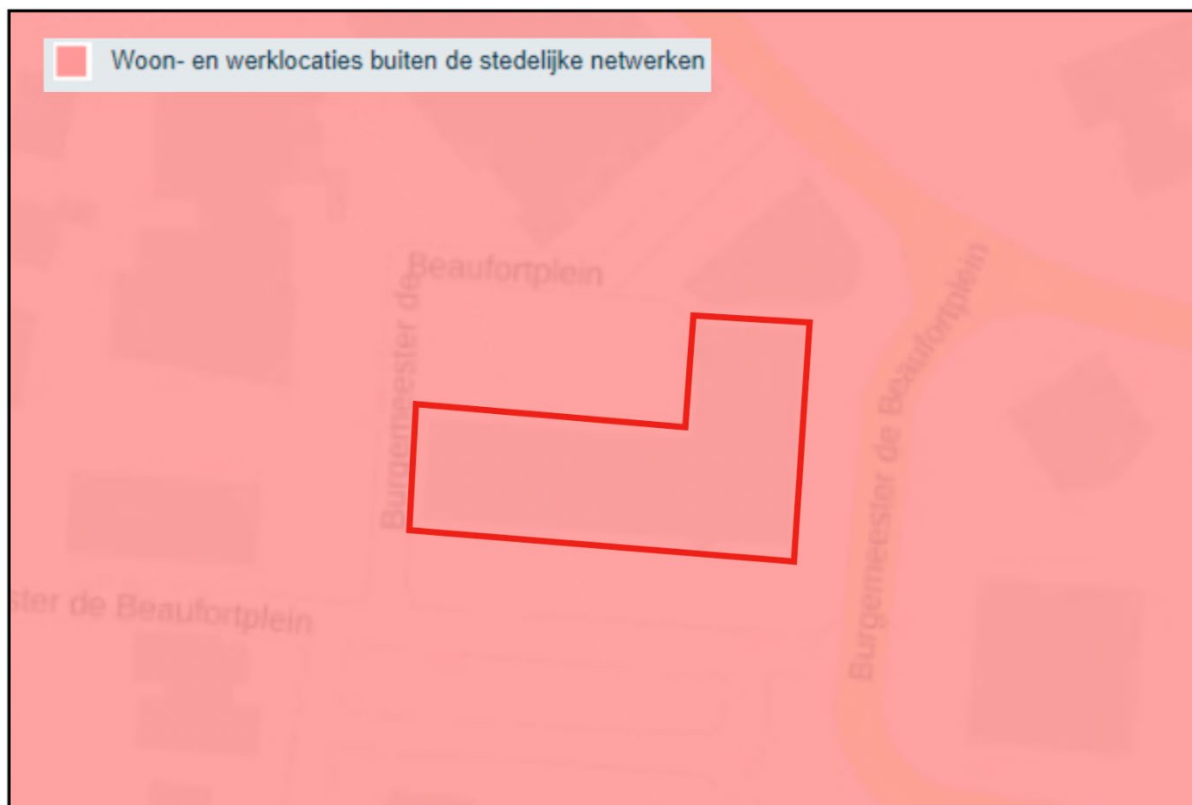
- 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 2: De behoefte aan nieuwe woningen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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voor de toetsing van de behoefte wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid en met name paragraaf 3.4.2. In deze paragraaf wordt de behoefte aangetoond en volgt dat de realisatie van de woningen in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Hierin is het projectgebied indicatief aangegeven met de rode omlijn.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is er ruimte om te bouwen voor de lokale behoefte. Zoals is omschreven in paragraaf 3.4.2 voorziet de ontwikkeling in een lokale behoefte, aangezien er in Hof van Twente behoefte is aan sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Tevens worden de woningen op duurzame wijze gerealiseerd, aangezien ze niet op het gasnet worden aangesloten. Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorliggend initiatief kunnen de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap en laag van beleving buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het projectgebied zich in stedelijk gebied bevindt. De oorspronkelijke kenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap

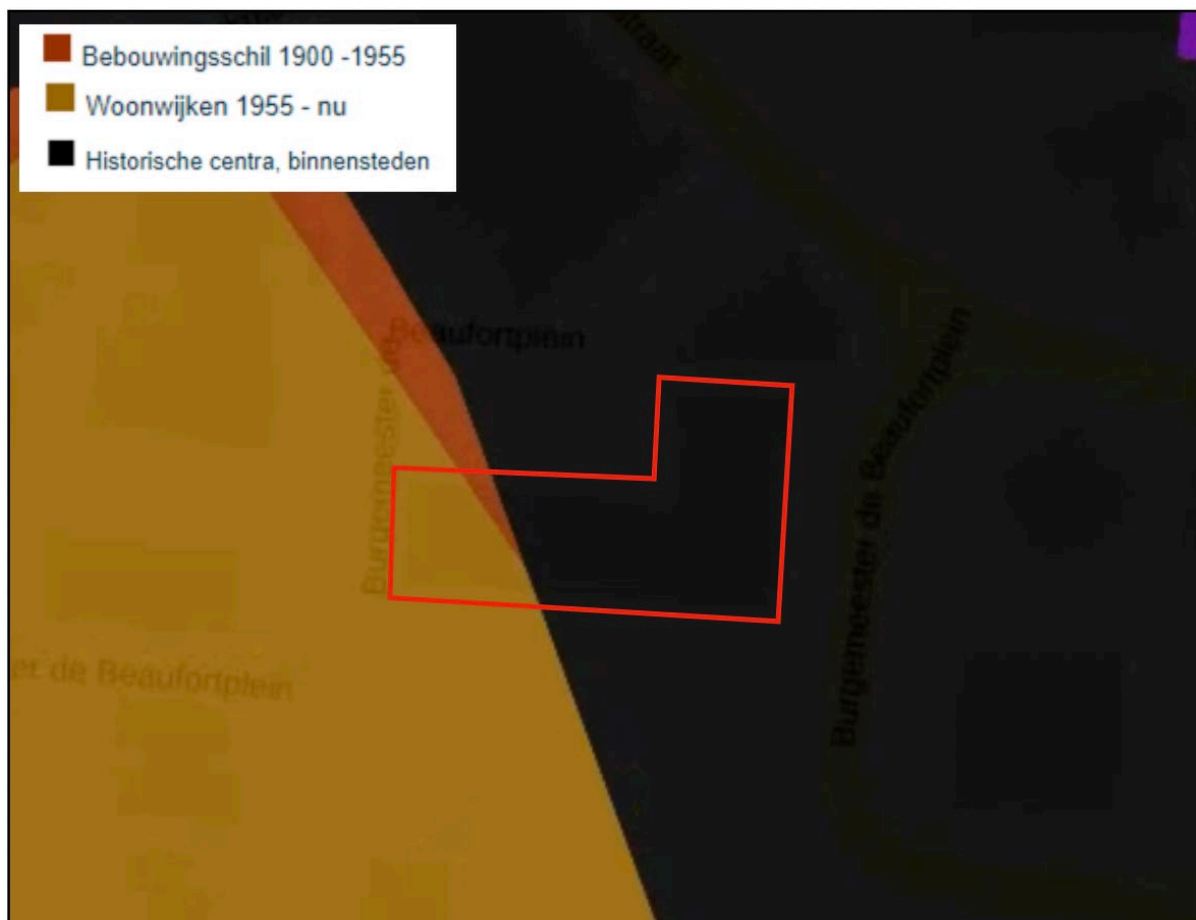
zijn hier niet meer herkenbaar. Tevens gelden binnen of aangrenzend aan het projectgebied geen specifieke eigenschappen voor de laag van beleving.

1. De “Stedelijke laag”

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart (Stedelijke laag) opgenomen. Hierin is het projectgebied indicatief aangegeven met een rode omlijnning.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Bebouwingsschil 1900 – 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige

fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

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

Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingstype: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen, pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

Als ontwikkelingen plaats vinden 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.

Historische centra binnensteden

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes. Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag 'bebouwingsschil 1900 – 1955' is op een zeer klein gedeelte van het projectgebied van toepassing, waardoor kenmerken van deze laag niet zichtbaar zijn binnen het projectgebied. Ook de laag 'woonwijken 1955 – nu' is van toepassing op slechts een klein gedeelte van het projectgebied. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een planmatig opgezette uitbreidingswijk.

Het projectgebied ligt aan de rand van het historische centrum van Markelo. De laag 'historische centra binnensteden' is van alle stedelijke lagen dan ook het meest zichtbaar rondom het projectgebied. De bebouwing in het projectgebied behoort hier zelf niet toe. Het projectgebied bestaat uit een verouderd, leegstaand kantoorpand. De herontwikkeling van het projectgebied zal dan ook voor een kwaliteitsimpuls zorgen voor het centrum van Markelo. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van het centrum van Markelo. Met betrekking tot parkeren zorgt de voorgenomen ontwikkeling voor een verlichting van de parkeerdruk in het centrum, aangezien de nieuwe functie een lagere parkeerbehoefte heeft dan de huidige functie.

3.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Algemeen

Wat betreft het regionaal beleid is de Woondeal Twente van belang. Dit beleidsstuk wordt in de hiernavolgende paragraaf behandeld.

3.3.2 Woondeal Twente

3.3.2.1 Algemeen

Binnen Overijssel zijn in goed overleg tussen de verschillende partijen afspraken geformuleerd. Doel was daarbij om invulling te geven aan de uitgangspunten van het Rijk en daarbij oog te hebben voor lokale verschillen in samenstelling van de woningvoorraad. Hof van Twente heeft in het proces voorafgaand aan de afspraken aangegeven om tot en met 2030 circa 900 woningen te bouwen.

Globaal bestaan de afspraken uit de Regionale Woondeal Twente uit de onderdelen:

- In Twente is het doel om tot en met 2030 ten minste 14.100 woningen te bouwen. Dit is een minimum en al een uitdaging. Het streven blijft de bouw van 22.000 woningen in Twente en 60.000 in heel Overijssel.
- Gemeenten hanteren de 30-40-30 verdeling op gemeenteniveau in ontwikkelingen voor woningbouw. 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% mag duurder segment zijn.
- We werken toe naar 30% sociale huur in de woningvoorraad voor de provincie, regio, gemeente. We nemen geen aparte streefpercentages op per gemeente. Gemeenten met minder dan 30% streven naar een hoger percentage.
- Een inspanningsplicht om in 2030 minimaal de helft van de woningen circulair te bouwen. Deze inspanning krijgt nadere invulling in een 'Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen'.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Woondeal Twente

Met de voorgenomen ontwikkeling worden sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Er is daarnaast een mismatch op het gebied van doelgroep en aanbod in sociale huur. De doelgroep bestaat voor

het overgrote deel uit 1- of 2-persoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. Het woningenbestand voor sociale huur bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Viverion werkt aan een aangepaste woningportefeuille met beter passende woningen bij de doelgroep. Dit plan voorziet daarin. Het gaat om 0-tredenwoningen dicht bij voorzieningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

Het gemeentelijke beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op voorliggende ontwikkeling worden in dit hoofdstuk behandeld.

3.4.2 Woonvisie Hof van Twente 2021-2025

3.4.2.1 Algemeen

In de afgelopen jaren is de woningmarkt behoorlijk veranderd. Het woningaanbod neemt af, de woningprijzen nemen toe en er ligt een grote demografische opgave. Zodoende is er behoefte aan een helder kader voor sturing en regie. De 'Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare vitale gemeente met toekomstbestendige kernen', biedt dit kader. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. In de sociale huursector is enigszins sprake van ontspanning. Binnen dit segment is de komende jaren vooral behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Ook ligt er een belangrijke uitdaging in het optimaliseren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Zo zorgt de gemeente voor een woningmarkt met de juiste woning voor iedereen en behouden we de goede kwaliteiten in de Hof. De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

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

3.4.2.2 Toetsing Woonvisie Hof van Twente 2021-2025

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in Hof van Twente is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Deze aantallen zijn niet in beton gegoten en vormen een leidraad voor de woningbouwplannen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos2020 en houdt daarnaast rekening met een aanvullende woningvraag.

Binnen de groei van de huishoudensgroei in de afgelopen jaren is te zien dat Hof van Twente meer mensen aantrekt vanuit andere gemeenten dan het aantal waarmee in de prognose rekening wordt gehouden. Met de aanvullende woningvraag wordt hier rekening mee gehouden. Daarnaast wordt een latente lokale inhaalvraag geconstateerd: een deel van de woningbehoefte uit het verleden is nog niet gerealiseerd door de achterblijvende woningbouw binnen Hof van Twente.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 32 sociale huurwoningen. Per saldo wordt als gevolg van het voornemen de bestaande woningvoorraad van Markelo en de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 6

sociale huurwoningen die geschikt zijn voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Hier is vraag naar in de gemeente Hof van Twente. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente.

Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025.

3.4.3 Structuurvisie Markelo 2025

3.4.3.1 Algemeen

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente de Structuurvisie Markelo vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo. De structuurvisie heeft betrekking op de bebouwde kom van Markelo en de direct aanliggende zone van het buitengebied, voor zover van belang voor de uitbreiding van functies van de kern. De tijdshorizon voor de structuurvisie is bepaald op circa 15 jaren (2025).

Op de visiekaart staan de ambities afgebeeld, onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied op deze kaart en de bijhorende ambitie-onderdelen. De ambities worden in de structuurvisie categorisch toegelicht. In de volgende subparagraaf wordt het plan getoetst aan de ambities die gelden voor het projectgebied overeenkomstig de visiekaart. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven. Het projectgebied is hierop aangeduid met de rode ster.



Afbeelding 3.4 Visiekaart Markelo 2025 (Bron: gemeente Hof van Twente)

Toetsing Structuurvisie Markelo 205

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Markelo'. Het projectgebied ligt binnen het gebied 'Ontwikkeling centrumgebied' zoals aangegeven op bovenstaande afbeelding. De herstructurering van het centrumgebied richt zich op de opwaardering van het winkelareaal en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Onder de ontwikkeling van het centrumgebied valt onder andere de herontwikkeling van het Coberco-terrein. Ook voor de ontwikkelingen in het centrumgebied geldt dat deze een functie hebben voor zowel de huidige wijken in de dorpskern als de toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkeling van het centrumgebied van Markelo voorziet onder meer in de voorzieningenvraag die voortkomt uit de toekomstige ontwikkelingen en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern als geheel. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een leegstaand en verouderd kantoorpand vervangen door een appartementengebouw. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern en vergroot de leefbaarheid van het centrum. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de Structuurvisie Markelo 2025.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het project zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water.

In voorliggend geval zijn de thema's bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie & cultuurhistorie, milieuzonering en het Besluit milieueffectrapportage minder van belang. Dit vanwege het feit dat:

- in het kader van het bestemmingsplan "Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11" onderzoek is gedaan naar de bodemkwaliteit binnen het projectgebied. Hieruit is gebleken dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing (bodem);
- het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteit);
- in het kader van het bestemmingsplan "Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11" reeds onderzoek is gedaan naar externe veiligheid. Hieruit is gebleken dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen potentiële risicobronnen bevinden (externe veiligheid);
- bij ingrepen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m² een onderzoeksplicht geldt. In dit geval wordt deze grens niet overschreden (archeologie);
- het projectgebied zelf geen cultuurhistorische waarde heeft (cultuurhistorie);
- er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding met omliggende milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Het projectgebied is reeds voorzien van een woonbestemming waarmee er planologisch geen sprake is van enige belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven (milieuzonering);
- met de voorgenomen ontwikkeling, gelet op de andere in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten, geen sprake is van een verslechtering van de milieukwaliteit ter plaatse en er geen sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit het besluit MER (besluit milieueffectrapportage);

De thema's geluid, ecologie en water behoeven in voorliggend geval wel een nadere toelichting. Hierna wordt op de desbetreffende thema's ingegaan.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt in een gebied met 30 km wegen. Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden er geen wettelijke geluidszones voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In het kader van het bestemmingsplan "Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11" is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Het projectgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de:

- Grotestraat;
- Goorseweg;
- Burg. de Beaufortplein;
- Stationsstraat.

De wettelijke snelheid op bovengenoemde verkeerswegen bedraagt 30 km/u en deze vallen hiermee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Voor deze verkeerswegen kan formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Volgens het gemeentelijk beleid wordt wel beoordeeld of op de gevel van de woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB. Indien de in de Wgh gestelde grenswaarden voor wegverkeer worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Wegverkeer

De Stationsstraat is ter plaatse van een aantal rekenpunten maatgevend voor de hoogst optredende geluidbelasting van Lden 53 dB. De Grotestraat en Goorseweg geven een geringe overschrijding van 1 dB ter plaatse van de derde bouwlaag en bedraagt Lden 49 dB. Voor de Burgemeester de Beaufortplein is de hoogste geluidbelasting 55 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde, dient in kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan bron-, overdracht- en ontvangersmaatregelen. In het binnenstedelijk gebied is afscherming (wal/geluidscherm) uit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. De 30 km/u verkeerswegen zijn als zodanig ingericht en voorzien van elementenverharding. De elementenverharding vervangen door stil asfalt is gezien de wettelijke snelheid van 30 km/u niet doelmatig.

Bouwbesluit/gevelwering

Bij transformatie van een niet geluidsgevoelig gebouw naar een woongebouw, wordt in het algemeen aangesloten bij het van rechts verkregen niveau van 38 dB. Het uitgangspunt voor de berekening van de karakteristieke gevelwering is de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Gezien de hoogste optredende cumulatieve geluidbelasting van Lden 60 dB is een geluidwering noodzakelijk van 22 dB.

De gevelwering van de derde bouwlaag dient te worden afgestemd op de berekende geluidbelasting zoals aangegeven in de rapportage. Geconcludeerd kan worden dat in kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmering aanwezig is voor de transformatie van het bedrijfsgebouw naar een woongebouw met derde bouwlaag.

Tevens voldoen de woningen aan het Bouwbesluit 2012. Dit blijkt uit het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn, waardoor nader onderzoek naar railverkeerslawaai niet aan de orde is.

Industrielawaai

De locatie ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor nader onderzoek naar industrielawaai niet aan de orde is.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.2.2 Gebiedsbescherming

4.2.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Op circa 3,2 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Borkeld'.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied, maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt kort op de bevindingen ingegaan.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn op basis van deze AERIUS-berekening uit te sluiten. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig.

4.2.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In

principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde gedeelte natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand.

Het projectgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.2.3 Soortenbescherming

4.2.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.2.3.2 Situatie projectgebied

Voor de sloop van het gebouw is reeds een sloopvergunning is afgegeven. De sloop van het voormalige kantoorpand maakt daarom geen onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de Wnb is wel altijd de zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden.

4.2.4 Boomeffectanalyse

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een boomeffectanalyse uitgevoerd voor de bomen in het projectgebied aan de zuidzijde van het pand. Deze is bijgevoegd in bijlage 5. Hierna wordt nader op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Uit de boomeffectanalyse blijkt dat boom 1 niet duurzaam is te behouden op basis van het ontwerp. Deze boom zal dan ook gerooid worden. Om de overige bomen 2 tot en met 6 te behouden, zijn in de boomeffectanalyse randvoorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Om bomen 2 tot en met 5 duurzaam te kunnen behouden, dient de keerwand niet te worden vervangen. Dit kan leiden tot wortelschade. Tevens dient de groeiplaats van bomen 2 tot en met 6 verbeterd te worden om deze bomen duurzaam te kunnen behouden. Daarnaast moet de kroon van bomen 5 en 6 worden teruggesnoeid.

Voor de overige adviezen wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 5.

4.2.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoetsproces

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, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt op basis hiervan de waterhuishouding in het projectgebied beschreven.

4.3.2 Waterhuishouding projectgebied

Het woningbouwplan heeft door de te hanteren materialen geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het voornemen leidt niet tot verontreiniging van oppervlaktewater, aangezien met de voorgenomen ontwikkeling enkel woningen worden gerealiseerd. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hier niet negatief door beïnvloed worden. Er worden per saldo 6 wooneenheden toegevoegd, het afvalwater van een dergelijk aantal woningen kan op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten.

Voorkeursbeleid hemelwater en toename verharding

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Het voornemen resulteert niet in een toename van verharding ten opzichten van de planologisch toegestane situatie. Er worden 6 appartementen toegevoegd, maar de oppervlakte van het appartementengebouw blijft gelijk.

Aanleghoogte

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg).

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1 Het Rijk

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

6.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen en het niet meer dan 11 woningen betreft.

Het onderliggend plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het betreft het toevoegen van 6 woningen. Derhalve hoeft het plan in het kader van vooroverleg niet voor worden gelegd aan de provincie Overijssel.

6.3 Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de watertoets volgde dat de normale procedure van toepassing is. Adviezen van het waterschap worden in de uitwerking betrokken.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Bouwbesluit 2012

Bijlage 4 Aeries-berekening

Bijlage 5 Boomeffectanalyse

Bijlage 6 Watertoetsresultaat