

Diepenheim, herziening Noord 3



Datum: 23 april 2024
Fase: vast te stellen
Planid: NL.IMRO.1735.DPxNoord3-VS10

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing ontwikkelingslocatie	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingseffecten	27
4.1	Milieu-effectrapportage	27
4.2	Bodem	29
4.3	Geluid	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Externe veiligheid	34
4.7	Water	37
4.8	Natuur	42
4.9	Stikstof	43
4.10	Archeologie	44
4.11	Cultuurhistorie	45
4.12	Verkeer en parkeren	46
Hoofdstuk 5	Wijze van bestemmen	49
5.1	Algemeen	49
5.2	Bestemmingsplan	50
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	53
Eindnoten		55

Bijlagen bij toelichting

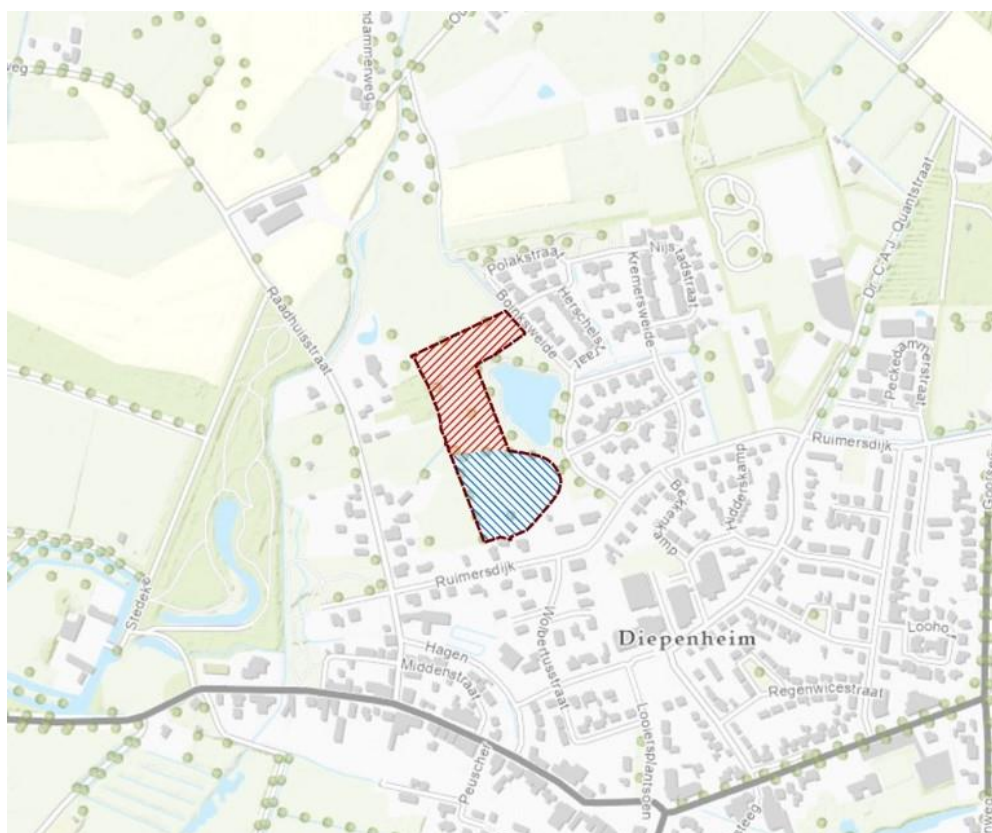
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing verpleeghuis Warme Huizen
Bijlage 3	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 4	Vormvrije M.E.R. beoordeling
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Waterstructuurplan
Bijlage 7	QuickScan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 8	Stikstof onderzoek
Bijlage 9	Zienswijzennotitie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Boinkswede in het noorden van de kern Diepenheim liggen enkele percelen die nu in gebruik zijn als landbouwgrond. De gronden liggen aan de rand van het stadje en zijn gesitueerd rond een retentievijver. Het gebied wordt vrijwel geheel omgeven door woningen. De gemeente Hof van Twente is voornemens om hier twee ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij gaat het ten eerste om de realisatie van een nieuw verpleeghuis met 54 zorgenheden. Stichting De Warme Huizen is de initiatiefnemer van dit plan. De tweede ontwikkeling is een gemeentelijk woningbouwplan (Noord 3) met verscheiden rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. In het vigerend bestemmingsplan zijn de percelen voorzien van een groenbestemming zonder mogelijkheden voor gebouwen. De bouw en het gebruik van de te realiseren woningen en het zorgcomplex zijn niet mogelijk binnen de huidige bestemming.

Om de ontwikkelingen te kunnen realiseren dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Er worden twee bestemmingsplannen in procedure gebracht. Eén voor het verpleeghuis van De Warme Huizen en één voor het gemeentelijk woningbouwplan Noord 3. Gezien de samenhang tussen de locaties is voor beide bestemmingsplannen één bestemmingsplantoelichting opgesteld en eigen verbeeldingen en set regels voor respectievelijk het zorgcomplex en de woningen. Ook bij de uitgevoerde (milieu) onderzoeken zijn beide locaties als één onderzoekslocatie beschouwd. De grenzen van de bestemmingsplangebieden zijn weergegeven op de onderstaande kaart.

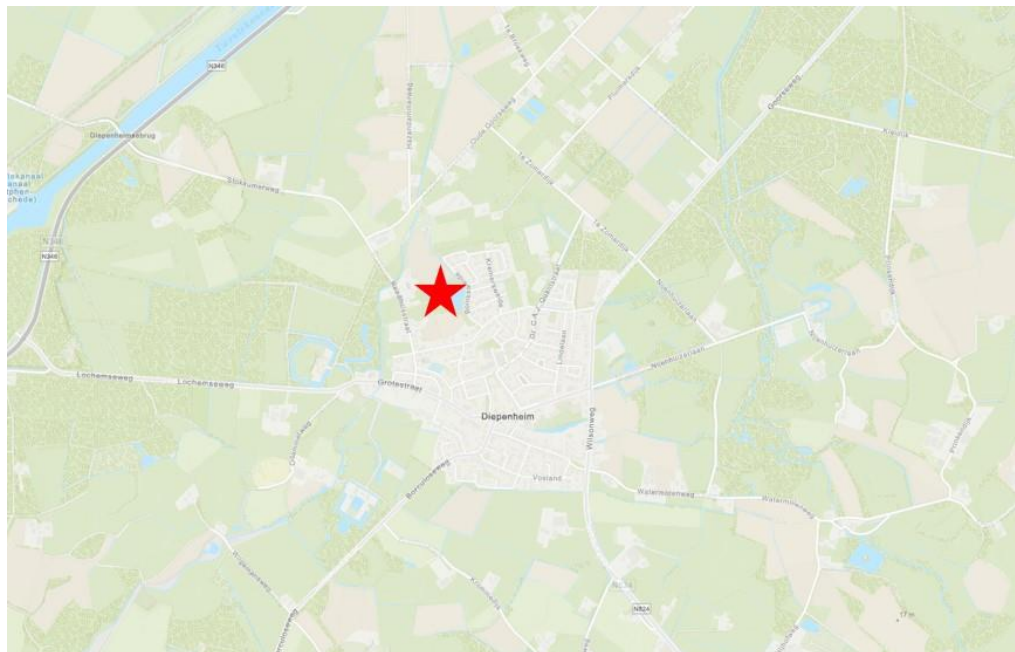


Topografische kaart met in het rood het bestemmingsplangebied voor woningbouw en in het blauw het bestemmingsplangebied voor het verpleeghuis (bron: SAB)

Het onderhavig document betreft de gezamenlijke toelichting bij deze bestemmingsplannen. In het document wordt verwezen naar de ontwikkelingslocatie, waarmee de combinatie van beide plangebieden wordt bedoeld.

1.2 Ligging en begrenzing ontwikkelingslocatie

De ontwikkelingslocatie ligt aan de straat Boinkswede, in het noorden van de kern Diepenheim. De locatie ligt op de rand van het stadje en is omsloten door zowel oudere (Raadhuisstraat/Ruimersdijk) als recente (Boinkswede) woningbouwontwikkelingen. Het plangebied ligt grotendeels braak als akkerland/grasland. Aan de oostzijde ligt in het midden een retentievijver met daaromheen wandelpaden. Door het plangebied heen liggen enkele (hoog opgaande) groensingels. Het noorden wordt begrensd door akkerland. Kadastraal gezien maakt de ontwikkelingslocatie deel uit van het kadastrale percelen Diepenheim, sectie B en nummer 3975. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie is circa 2 hectare. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van de ontwikkelingslocatie in Diepenheim en haar omgeving weergegeven. De globale begrenzing is te zien op de afbeelding in paragraaf 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeeldingen, behorende bij dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: arcgis.com/mapviewer)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De ontwikkelingslocatie ligt in bestemmingsplan 'Diepenheim' welke is vastgesteld op 10 mei 2016. De gehele ontwikkelingslocatie is voorzien van de enkelbestemming 'Groen - Groene ruimte' en kent gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. In een zone rondom de retentievijver geldt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Bebouwingsvrij'. Ook geldt voor een vrij groot deel van het te ontwikkelen gebied de functieaanduiding 'waterberging'. Dit betreft een overloopgebied voor tijdelijke waterberging. De bestemmingen en aanduiding worden hieronder nader toegelicht. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen met het plangebied rood omkaderd.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Diepenheim' met globale aanduiding ontwikkelingslocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Groen - Groene ruimte

Deze gronden zijn bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen alsook voet- en fietspaden, verblijfsdoeleinden, speelvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en openbare nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden specifiek bedoeld als overloopgebied. Aan het bouwen op de gronden is aan een aantal regels gebonden.

Waarde - Archeologische verwachting 2

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Hier geldt dat bij een bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,4 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterstaat - Bebouwingsvrij

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van waterschap belangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Daarnaast mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd en mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter bedragen. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Historie Diepenheim

Diepenheim is ontstaan bij een versterkte burcht wat veelvuldig voorkwam in Twente. De Havezaten in de omgeving (Nijenhuis, Warmelo, Peckedam, Westerflier, Weldam) zijn nauw gelieerd aan de burcht. Door de beschikbare gegevens is vanaf 1500 met redelijke zekerheid aan te geven hoe Diepenheim zich als Stadje in ruimtelijke zin heeft ontwikkeld. Waarschijnlijk heeft Diepenheim omstreeks 1420 stadsrechten gekregen. In 1602 volgt de officiële bevestiging. Diepenheim was in die tijd, vanwege zijn sterke kasteel en omliggende havezaten voornamelijk van belang als grensvesting tegen Gelre. Diepenheim heeft geen stadsmuren en stadspoorten gehad. Alleen een grachtensysteem werd aangelegd en diende als verdedigingswerk.

Het landschap rondom Diepenheim bestaat uit licht glooiende dekzanden, doorsneden door beken als de Boven-Regge en de Molenbeek. Met kleine bouwlanden op de dekzandruggen en weidegebieden langs de beken ontstond een kleinschalig coulisselandschap met verspreide bebouwing. Diepenheim vertoont dan ook trekken van een zwerm- of hoevedorp, binnen een feodaal landschap. De burcht van Diepenheim is van 1331 tot 1545 een bisschoppelijke grensversterking geweest. Rondom deze burcht ontwikkelden zich diverse borgen die uitgroeiden tot landgoederen, zoals Warmelo, Nijenhuis, Weldam en Westerflier. Deze landgoederen hebben door de eeuwen heen vorm en inhoud gegeven aan het feodale landschap rondom Diepenheim. Bossen en open velden wisselen elkaar af met daarin verspreide bij het landgoed behorende bebouwing, lanen en bosschages.

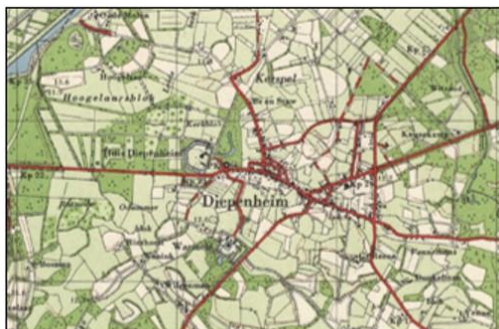
Tot in de twintigste eeuw bestond de enige groei van Diepenheim buiten 't Stedeke uit verspreide lintbebouwing langs de Goorseweg, de Haaksbergerstraat en de Raadhuisstraat. Het betreft voornamelijk agrarische bebouwing. Na 1960 heeft Diepenheim een beheerste groei doorgemaakt. Met Kuimgaarden vindt in de jaren zestig de eerste planmatige uitbreiding plaats. De bebouwing is hier over het algemeen zeer open met grote kavels, zodat de buurt een dorpsachtig karakter heeft. In de jaren zeventig is begonnen met de buurt Zuid, ten zuiden van de Haaksbergerstraat. Deze buurt is dichter bebouwd dan Kuimgaarden, maar nog altijd overheerst een dorpsachtige sfeer. Eind jaren tachtig wordt de buurt De Akkers gebouwd ten zuiden van 't Stedeke en deels in aansluiting op bestaande bebouwing. Het beeld van Zuid wordt hierin doorgetrokken. In de jaren negentig vindt ten noorden van de Ruimersdijk nieuwbouw plaats in Noord. Hier valt de bijzondere verkaveling op met grote kavels en grote woningen.



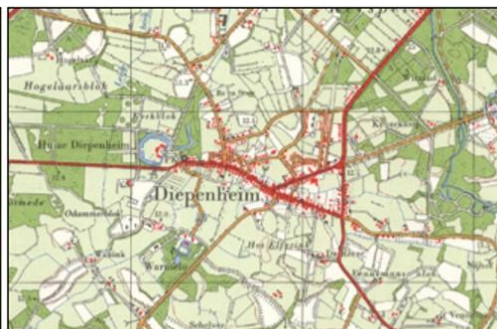
1850



1935



1955



1975



1985



1995

Historische ontwikkeling van Diepenheim (bron: topotijdreis.nl)

Bestaande situatie

De ontwikkellocatie ligt aan de Boinksweide in het noorden van de kern Diepenheim. In het oosten, zuiden en westen wordt de ontwikkelingslocatie omgeven door woningen. Ten noorden van de ontwikkelingslocatie bevinden zich landbouwgronden. De kern van het stadje Diepenheim is een beschermd stadsgezicht en ligt hemelsbreed ca. 200 meter ten zuiden van het plangebied. De kern enkele bevat enkele op zichzelf staande winkels die voornamelijk aan de Grotestraat en de Goorseweg zijn gelegen. Binnen 300 meter van de ontwikkelingslocatie zijn een basisschool en sportvoorzieningen gelegen.

De ontwikkelingslocatie zelf bestaat uit grasland en weidegrond die zijn gesitueerd rondom een retentievijver. Er is binnen de ontwikkelingslocatie geen verharding aanwezig. Rondom de retentievijver zijn wandelpaden aanwezig. De locatie heeft daardoor een parkachtige functie binnen de kern Diepenheim. De ontwikkelingslocatie is opgedeeld in drie percelen die van elkaar worden gescheiden door bomenrijen. Dit is te zien op de onderstaande luchtfoto. Daarnaast geven de onderstaande afbeeldingen een impressie van de locatie.

2.2.1 Woningbouwlocatie Noord 3

In de toekomstige situatie worden de twee noordelijke percelen ontwikkeld met woningbouw. Op de percelen komen in totaal 20 grondgebonden woningen. Het plan biedt ruimte voor een mix van (a) 4 twee-onder-een-kapwoningen, (b) 9 rijwoningen ten behoeve van starters en (c) 7 levensloopbestendige rijwoningen.



Stedenbouwkundig ontwerp verpleeghuis en woningen (bron: BKP RHO Adviseurs)

Voor het woningbouwplan zijn 34 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarbij het parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers in het groene landschap. Aanvullend wordt bij de 2 hoekwoningen en 4 tweekappers aan de noordrand rekening gehouden met ruimte voor in totaal 7 parkeerplekken op eigen terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 41 stuks, wat voorziet in de behoefte van zowel de bewoners als de bezoekers van de 20 woningen.

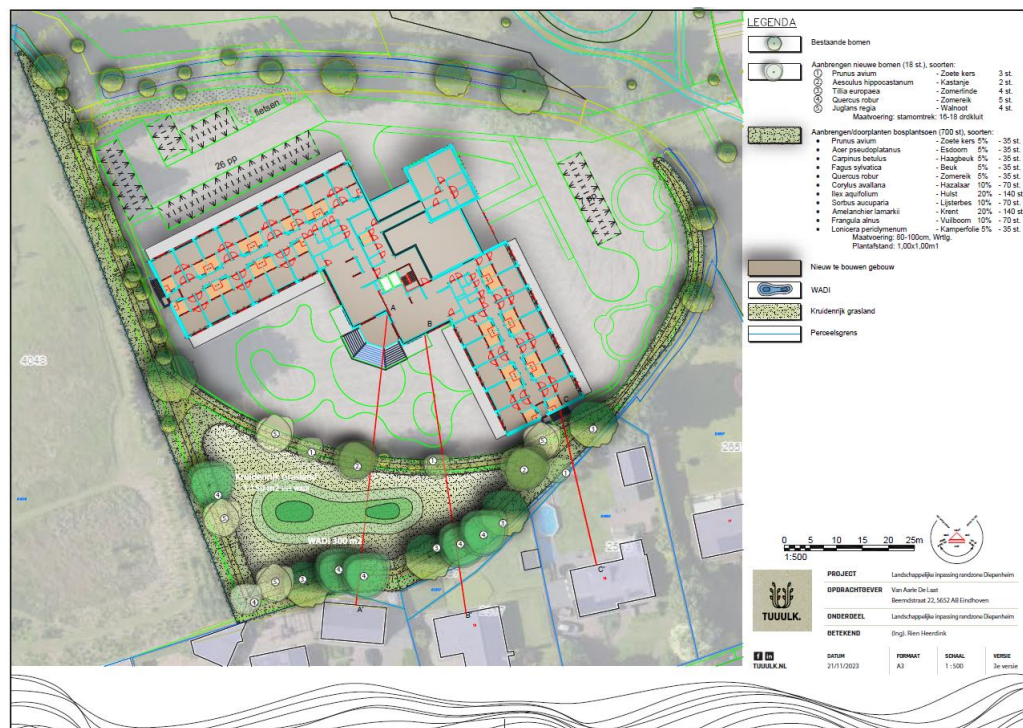
In het stedenbouwkundig plan blijft de parkachtige ruimte rondom de vijver behouden, waarbij de vijver centraal staat. Zo zijn de noordelijke woningen georiënteerd op het zuiden, zodat er een sterke beleving ontstaat van het wonen aan de vijver en de recreatieve routes er omheen. De oriëntatie en plaatsing van de woningen aan de zuidzijde dragen bij aan een parkachtige groenruimte aan de vijver.

Daarnaast moet de bebouwing een ingetogen rol vervullen in de water- en groenrijke omgeving. Vanwege de besloten en geïsoleerde locatie is er ruimte voor een eigen karakteristieke bouwstijl. Belangrijke voorwaarde is dat er samenhang gevonden wordt tussen de individuele gebouwen. Bovendien wordt er gezocht naar aansluiting bij de bebouwing in Noord 2, met name de bebouwing aan de Boinkswede. Een eigentijdse traditionele bouwstijl staat hier centraal, met speciale aandacht voor de hoofdvorm, materialen en kleurgebruik. Op deze manier moet er een herkenbare uitbreiding van 'Diepenheim Noord' tot stand komen.

2.2.2 Verpleeghuis Stichting de Warme Huizen

Het verpleeghuis wordt gerealiseerd op het zuidelijke perceel van de ontwikkelingslocatie. Het verpleeghuis zal bestaan uit 54 zorgeenheden, verdeeld over 2 bouwlagen voorzien van meerder kappen. De bebouwing is gericht op de hoofdontsluiting en de gevels aan deze zijde hebben een representatieve uitstraling. Daarnaast wordt de bebouwing zoveel mogelijk groen ingepast, waarbij het gebouw een besloten tuin omsluit in het zuiden, die de overgang naar de woonkavels aan de zuidzijde verzacht. De onderstaande afbeeldingen geeft de landschappelijke inpassing van het verpleeghuis weer en geven een sfeerimpressie van zowel de woningen als het verpleeghuis. Het gehele beeldkwaliteitsplan¹ en de landschappelijke inpassing² van het verpleeghuis zijn toegevoegd aan de bijlagen.

Voor het verpleeghuis is een parkeercoffer van 26 parkeerplaatsen voorzien direct ten noorden van het verpleeghuis.



Landschappelijk inpassing verpleeghuis Stichting de Warme Huizen (bron: TUUJL.K)



Sfeerimpressie van zorgcomplex en woningen (bron: BKP RHO Adviseurs)

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met het onderhavig plan worden 20 grondgebonden woningen en een verpleeghuis met 54 zorgeenheden gerealiseerd. Daarbij wordt aangesloten op de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren en is aandacht voor het inpassen van bestaande waardevolle blauw-groenelementen. De woningen zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen en worden gasloos ontwikkeld. Daarnaast voorziet het voorliggend plan in een combinatie van functies door het zorgcomplex te realiseren in een gebied met voornamelijk woningen. Het plan sluit hiermee aan op de kwaliteiten van de locatie en de ambities uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³ opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Ook is aangetoond dat deze ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In 2018 en 2022 zijn de visie en verordening partieel herzien.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

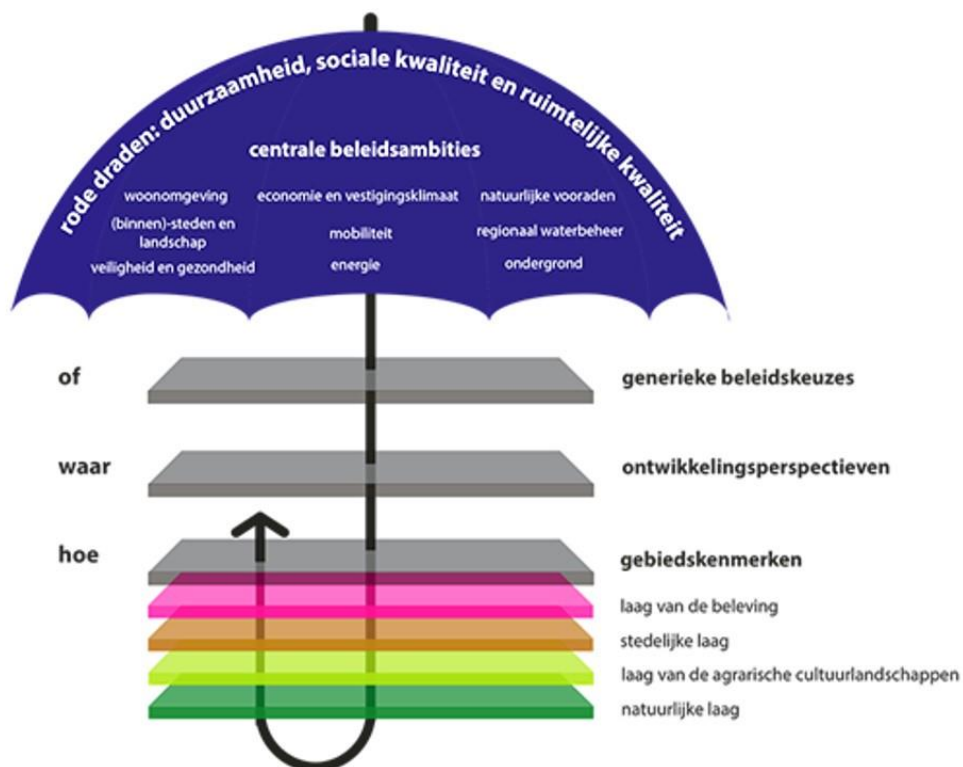
3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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:

- generieke beleidskeuzes (of);
- ontwikkelingsperspectieven (waar);
- gebiedskenmerken (hoe).

Aan de hand van deze drie stappen kan bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

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.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische 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 ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

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

3.2.3 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. 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 te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.4 Toetsing

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes (Of)

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikelen 2.1.2 (Principe van concentratie), 2.1.3 (Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking voor voorliggend plan

De behoefte naar de woningen en het verpleeghuis zijn nader toegelicht in paragraaf 3.1.3 en bijlage 3 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het project aansluit op de lokale behoefte.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

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.

Lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan

De ontwikkelingslocatie maakt deel uit van het bestemmingsplan kern 'Diepenheim' en heeft daarin de bestemming 'Groen - Groene Ruimte'. De gronden zijn al ruime tijd geleden door de gemeente aangekocht om het woningbouwplan Noord mogelijk te maken en worden sindsdien gebruikt als maïsland/grasland en als retentievijver met recreatieve paden. De locatie wordt omsloten door oudere woningbouwontwikkelingen (Raadhuisstraat/Ruimersdijk) en recente plannen (Boinkswede). Gezien deze situering, de bestemming en het feitelijk gebruik met

stedelijke functies (stedelijk groen en water) wordt het plangebied niet beschouwd als Groene Omgeving, maar als onderdeel van het bestaand bebouwd gebied van Diepenheim. Daarnaast zijn er in Diepenheim geen redelijke alternatieven beschikbaar voor herstructurering of transformatie om in de behoefte aan het verpleeghuis en woningbouw te voorzien. Er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, zie verder ook bijlage 3 bij deze toelichting.

Artikel 2.1.5 (lid 1, 2, 3 en 5): Principe van ruimtelijke kwaliteit

Lid 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.

Doorwerking voor voorliggend plan

Tijdens de planvorming is rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van het plangebied. Daartoe is vroegtijdig een inmeting uitgevoerd om de aanwezige bomen, vijver en hoogteverschillen goed in beeld te brengen. Het zoveel mogelijk behouden van de aanwezige landschappelijke structuur (waaronder bomen en recreatieve paden) is één van de uitgangspunten geweest bij de uitwerking van het plan. Aanvullend is bij de situering en vormgeving van de gebouwen (woningen en verpleeghuis) aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omliggende straten, in het bijzonder die van Diepenheim Noord 2. Dit is verder uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 2.2 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit zal hiermee behouden en zelfs versterkt worden.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Lid 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.

Lid 4

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.

Doorwerking voor voorliggend plan

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van verscheidene grondgebonden woningen en zorgcomplex. De provincie heeft in samenspraak met de gemeenten, waaronder Hof van Twente, afspraken gemaakt over de toe te voegen nieuwbouw en over herstructurering. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale woonagenda Twente en verder uitgewerkt in de Woondeal Twente. De ontwikkelingslocatie is door de gemeente in overeenstemming met de provincie specifiek aangewezen als uitbreidingslocatie. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen en woningbouw en voldoet hiermee aan de regels uit de Omgevingsverordening.

Ontwikkelingsperspectieven (Waar)

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.



Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, worden in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Qua ligging en feitelijk gebruik sluit de locatie echter meer aan op het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten 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).

Doorwerking voor voorliggend plan

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie bevinden zich enkele (kleinschalige) bedrijven, zoals een Bed & Breakfast en een paardenhouderij. Het gebied maakt al deel uit van de kern Diepenheim en gaat dat met de voorgenomen ontwikkeling nog meer doen. Met het verpleeghuis en de beoogde woningen worden stedelijke functies toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefte. Daarnaast wordt met de realisatie van een maatschappelijke voorziening naast een woonfunctie verdere functiemenging bevorderd. Tevens is bij het ontwerp van de ontwikkelingslocatie aandacht besteed aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. De groene inrichting van de ontwikkelingslocatie en nabijgelegen retentievijver binnen de ontwikkelingslocatie helpen bij het realiseren van optimaal waterbeheer. Door een natuurlijk maaiveldverloop (hoog naar laag), getrapte afvoer en berging van hemelwater vanaf de woonpercelen naar de lager gelegen wadi's en waterberging, is het risico op wateroverlast gemarginaliseerd. De waterberging is voldoende om een bui tot minimaal 55 mm vast te kunnen houden in het gebied. Bij grotere pieken is nog resterende ruimte op het centraal gelegen deel beschikbaar waarbij de ambitie voor waterberging á 80 mm ruim gerealiseerd kan worden.

Gebiedskenmerken (Hoe)

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen' zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Uitsnede van de 'Natuurlijke laag', Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

- Dekzandvlakte en ruggen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Doorwerking voor voorliggend plan

De ambitie van de provincie speelt in op het gebruik van passende natuurlijke beplanting, evenals het versterken en beleefbaar (zichtbaar) maken van de natuurlijke ondergrond en het reliëf. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingespeeld op de aanwezige vijver, waarbij de woningen een ondergeschikte functie hebben in het landschap. Daarnaast worden de aanwezig hoogteverschillen versterkt door de aanleg van een besloten tuin met vijver ter plaatse van een dal bij het verpleeghuis. Binnen de ontwikkelingslocatie blijven de bestaande groenelementen zo veel mogelijk behouden. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling uitstekend aansluit bij de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief van de 'Natuurlijke laag'.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'oude hoevenlandschap' aan het gebied toe. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van de betreffende kaart.



Uitsnede van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap', Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap kent een structuur van verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Doorwerking voor voorliggend plan

De ontwikkelingslocatie bestaat uit drie kleinere percelen die zijn afgescheiden door houtwallen. De houtwallen zullen zo veel mogelijk worden behouden en de woningen volgen de structuur van het voormalige landschap. Dit is nader toegelicht in het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling aansluit bij de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Stedelijke laag

De stedelijke kent het kenmerk 'verspreide bebouwing' en 'informele trage netwerk' aan het gebied toe. Er is hiervoor geen kaartmateriaal beschikbaar.

In de laag 'verspreide bebouwing' hebben de agrarische erven van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc. De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Dit biedt mogelijkheden om erven te transformeren, waarbij bijvoorbeeld opstallen worden gesloopt of herontwikkeld ten behoeven van woningbouw. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept.

In de laag 'informele trage netwerk' betreft het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. De ambitie is verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets door het opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Bij een schaalniveau hoger is de ambitie om het fiets- en wandelpaden netwerk op

niveau van de regio te integreren tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen. Daarnaast is het doel om erfgoed langs het informele trage netwerk te benutten om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten.

Doorwerking voor voorliggend plan

Met het onderhavig plan worden verscheidene percelen herontwikkeld ten behoeve van woningbouw en een verpleeghuis. Bij de inpassing is aandacht bestaan aan de bestaande landschappelijk karakteristieken en kwaliteiten zoals is toegelicht in het beeldkwaliteitsplan. Zo worden de bestaande houtwallen zo veel mogelijk behouden en worden de woningen zo gepositioneerd dat er een sterke beleving ontstaat van het wonen aan de reeds bestaande vijver en de recreatieve routes er omheen. Deze recreatieve routes worden tevens behouden, waardoor er geen aantasting plaatsvindt van het informele trage netwerk. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling aansluit bij de ambities binnen het ontwikkelingsperspectief van de 'Stedelijke laag'.

De 'Laag van de beleving' heeft ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geen specifieke kenmerken en blijft daarom buiten beschouwing. Daarnaast valt de ontwikkelingslocatie niet onder andere gebieden die relevant zijn voor de planlocatie.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Hof van Twente 'Zicht op 2030'

De gemeenteraad van de gemeente Hof van Twente heeft op 1 juni 2010 de toekomstvisie 'Hof van Twente Zicht op 2030' vastgesteld. Het doel van de toekomstvisie is het schetsen van de grote lijnen: wat kenmerkt de gemeente Hof van Twente nu en straks. Daarnaast geeft de visie ook een mogelijk toekomstperspectief specifiek voor de gemeente, met vernieuwende ideeën en kansrijke oplossingsrichtingen. Dit toekomstperspectief is geschreven in de vorm van een twintigtal streefbeelden voor 2030. Deze beelden gaan over mens, ruimte en economie.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn onder andere de volgende streefbeelden relevant:

- Streefbeeld: Kleine kernen vernieuwen hun vitaliteit

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. Het sterke punt van Diepenheim is de hechte samenleving waar iedereen elkaar kent en de buurtschappen: landelijk wonen.

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

Hierbij is het van belang dat de grotere kernen in Hof van Twente een belangrijke woonfunctie houden; hier wonen de meeste mensen. Ze hebben ook de functie om woonruimte te bieden aan mensen die uit het buitengebied komen. 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.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de in de strategische visie geschetste streefbeelden. Er is sprake van de invulling van een aangewezen uitbreidingslocatie ten noorden van Diepenheim. Door de opgenomen beeldkwaliteitscriteria, waarbij wordt ingezet op kwaliteit en het creëren van samenhang in de wijk, worden toekomstbestendige woningen (betaalbaar en levensloopbestendig) gecreëerd binnen een hoogwaardige openbare ruimte waar mensen kunnen ontmoeten. De realisatie van het verpleeghuis kunnen mensen die geboren en getogen zijn in de kern binnen Diepenheim blijven wonen. Hiermee wordt recht gedaan aan het streefbeeld voor het creëren van een hechte samenleving en buurtschap. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de 'Toekomstvisie Hof van Twente'.

3.3.2 Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021 - 2025

De woonvisie van de gemeente Hof van Twente is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2022. De ambitie is: voor iedere inwoner een passende woning, waarbij de huidige woningvoorraad optimaal wordt benut en waar gericht extra woningen worden bijgebouwd. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij de landelijke kwaliteit van de gemeente ten alle tijden wordt gewaarborgd.

Deze woonvisie 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.

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 de Hof is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente Hof van Twente een woningbehoefte van ongeveer 90 tot 120 woningen voor de categorie dorps wonen. De oplopende woningbehoefte vraagt om aandacht en concrete acties. Versnelling van de woningbouw in de kernen en het buitengebied is nodig om te voorzien in de woningbehoefte. Omdat de woningbehoefte divers is, kiest de gemeente voor flexibiliteit in programma en locaties. In de Regionale Woonvisie is overeengekomen dat gemeenten alleen voor de aangetoonde lokale

behoefte bouwen. Wat betreft de woningbehoefte is vooral behoefte aan ofwel luxere grondgebondenwoningen (2 onder 1 kap of vrijstaand) ofwel levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Er is tevens een tekort aan starterswoningen.

Toetsing

Met het onderhavig plan worden 4 twee-onder-een-kapwoningen, 9 rijwoningen ten behoeve van starters en 7 levensloopbestendige rijwoningen. De woningen worden gasloos ontwikkeld. Daarnaast is er heel aandacht geweest voor de landschappelijke inpassing van de locatie. De ontwikkeling sluit naadloos aan op de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een verpleeghuis met 54 (zorg)eenheden en 20 grondgebonden woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 2 hectare groot en daarnaast worden er in totaal 74 woon-/zorgeenheden gebouwd. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ uitgevoerd. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten.

Natuur (soortenbescherming)	<p>Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Indien er sloopwerkzaamheden plaatsvinden of beplanting wordt verwijderd tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Daarnaast dient het werkerrein ongeschikt gemaakt te worden voor beschermde dieren, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten).</p> <p>Ervan uitgaande dat de voornoemde werkzaamheden plaats zullen vinden zijn hiermee de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.</p>
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de aangrenzende 30 km/uur wegen zonder te verwachten afwikkelingsproblemen.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. De verkeersintensiteit in de huidige situatie is op basis van het aantal woningen echter zo beperkt dat er geen overschrijdingen zullen optreden van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de planbijdrage. Significant negatieve effecten zijn daarmee niet te verwachten.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal ingepast ten opzichte van de huidige onverharde situatie. Het plan leidt niet tot wateroverlast, grondwateroverlast, verdroging, hitte en verslechtering van de waterkwaliteit. Er is geen sprake van een significant negatieve (milieu)effecten.

Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) en geluid zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁵ uitgevoerd ter plaatse van de Boinksweide in Diepenheim. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen en deze te toetsen aan het voorgenomen gebruik van de locatie (wonen met (sier)tuin). Daarnaast is het asbestgehalte in de bodem vastgesteld.

In zowel de boven- als de ondergrond worden voor geen van de geanalyseerde parameters (inclusief asbest en PFAS) verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater worden voor enkele zware metalen en xylenen de streefwaarden overschreden. De zware metalen vinden hun oorsprong in de plaatselijk verhoogde achtergrondwaarden. De licht verhoogde xylenen wordt geen verklaring gegeven.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen nadelige invloed hebben op de voorgenomen bestemmingswijziging en ontwikkeling (woningbouw) van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen en een verpleeghuis. In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen.

De ontwikkelingslocatie ligt op ongeveer 100 m van de Raadhuisstraat. Ter hoogte van de ontwikkellocatie is dit nog een 30 km per uur weg. Daarna, op ca. 140 meter van het plangebied, wordt het een 60 km per uur weg. Bij een 30 km per uur weg hoeft op basis van de wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek verricht te worden. Om aan te tonen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening kan het soms wel wenselijk zijn om in te gaan op de akoestische situatie als gevolg van het wegverkeerslawaaai. De woningen aan de rand van het plangebied liggen nog wel binnen de onderzoekszone van 200 m van het deel van de Raadhuisstraat waar

de maximum snelheid 60 km per uur bedraagt. Omdat de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet laag ligt, is het aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aanvaardbaar is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	< 10 µg/m ³	< 10 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	14 - 15 µg/m ³	< 14 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	6 - 8 µg/m ³	6 - 8 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de hinderveroorzakende tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Met onderhavig plan is sprake van de realisatie van nieuwe, hinderveroorzakende (verpleeghuis) en hindergevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De ontwikkelingslocatie ligt aan de rand van de kern Diepenheim, waar het dorp overgaat naar het buitengebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen afgewisseld met wat kleine bedrijven zoals een Bed&Breakfast voorziening. Ook in het buitengebied bevinden zich voornamelijk woningen afgewisseld met een enkel agrarisch bedrijf. De locatie kan gezien worden als onderdeel van de kern, waardoor deze op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)', gezien de omliggende functies kan worden gezien als 'rustige woonwijk'.

Met de realisatie van het verpleeghuis wordt zowel een hindergevoelige als ook hinderveroorzakende functie mogelijk gemaakt. Een verpleeghuis heeft een richtafstand van 30 meter voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' vanwege het aspect 'geluid'. Er zijn enkele woningen waarvan de gevel binnen deze richtafstand ligt. Dit is weergegeven op de onderstaande kaart, waarbij de 30 meter contour is aangegeven met een rode lijn.



Verbeelding verpleeghuis met 30 meter contour geluid (rode lijn) (bron: SAB)

Ten zuiden gaat het om de reeds bestaande woningen aan de Ruimersdijk 13, 15 en 17, en direct ten noorden de drie aaneengesloten beoogde woningen van het plan aan de Boinksweide. Aan de richtafstanden voor geur (10 meter), stof (0 meter), en gevaar (0 meter) wordt voldaan voor alle omliggende hinder gevoelige functies.

Ten zuiden van het ontwikkelingsgebied bedraagt de minimale afstand 25 meter van de reeds bestaande woongevels tot de bestemming van het verpleeghuis. Het bouwvlak van het verpleeghuis ligt op circa 28 meter van de dichtstbijzijnde woongevel. Enige geluidemissie vanuit het bedrijfsperceel zal hier afkomstig zijn van een mogelijk luchtventilatie systeem en/of warmtepomp. Een warmtepomp en/of luchtbehandelingsinstallatie behorend bij een verpleeghuis met 54 wooneenheden zal op een afstand van minstens 25 meter niet zorgen voor een dergelijke hoge geluidbelasting dat deze een significante verstoring van de goede ruimtelijke ordening veroorzaakt. Andere mogelijke geluidbronnen zoals parkeergelegenheden, maar ook het laden- en lossen zijn juist van de bestaande woningen af gesitueerd en bevinden zich op een afstand van ten minste 40 meter.

Ten noorden bedraagt de minimale afstand circa 17 meter van de beoogde woongevels tot de bestemming van het verpleeghuis. Direct grenzend aan de woningen wordt een beperkte openbare parkeerplaats beoogd waarvan zowel het zorgcentrum als de beoogde woningen gebruik kunnen maken. Deze zal voorzien in de parkeerbehoeften van het verpleeghuis (in paragraaf 4.12 wordt de totale parkeerbehoefte van het verpleeghuis bepaald op 33 parkeerplaatsen). Dergelijke kleinschalige openbare parkeerplekken behoren tot een geaccepteerd omgevingsgeluid. De afstand van de dichtstbijzijnde woongevel tot het bouwvlak van het verpleeghuis bedraagt circa 37 meter. Bij een dergelijke afstand veroorzaakt een mogelijke warmtepomp en/of luchtbehandelingsinstallatie geen significante verstoring van de goede ruimtelijke ordening voor de beoogde woningen.

Geconcludeerd wordt dat vanwege het aspect 'geluid' er drie bestaande en drie beoogde woningen binnen de richtafstand van een verpleeghuis vallen voor het gebiedstype 'rustige woonwijk', maar dat significante nadelige gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. Voor andere hindergevoelige functies wordt ruimschoots voldaan aan alle richtafstanden. Het plan kan voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Veterinaire dienstverlening	Raadhuisstraat 34	* Niet bekend	* Niet bekend	± 200
Paarden- en ezelhouderij	Oude Goorseweg 2	Fokken en houden van overige graasdieren, overige graasdieren	50 (geur)	± 200
Bibliotheek	Raadhuisstraat 8	Bibliotheek, musea, ateliers, e.d.	10 (geluid)	± 125

Buurtvereniging	Raadhuisstraat 8	Buurt- en clubhuizen	30 (geluid)	± 125
Cadeauwinkel	Ruimersdijk 22	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 (geluid)	± 100
Aardbeienkwekerij	Raadhuisstraat 13	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30 (geluid)	± 130
Basischool	Kuimgaarden 15	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	± 120
Sportcomplex	Doctor C.A.J. Quantstraat 17	Sporthallen	50 (geluid)	± 110
Pluimveehouderij	Oude Goorseweg 8	Fokken en houden van pluimvee, legkippen	200 (geur)	± 270
Visvijver & hengelsport	Oude Goorseweg 10	Binnenvisserijbedrijven	50 (geur & geluid)	± 650

* In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is een categorie artspraktijken, klinieken en dagverblijven opgenomen met milieucategorie 1 (10 meter). Een dierenarts is dan ook aan te merken als een bedrijf met milieucategorie 1 en een indicatieve afstand van 10 meter. Aangezien de ontwikkelingslocatiebuiten deze 10 meter is gelegen vormt de dierenarts geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Uit de voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstanden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de beoogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd het PR (Plaatsgebonden Risico) en het GR (Groepsrisico).

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

Voor ondergrondse (aardgas)leidingen is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor de transportroutes (weg, water, spoor) het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevi, Bevt en Bevb zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Basisnet spoor

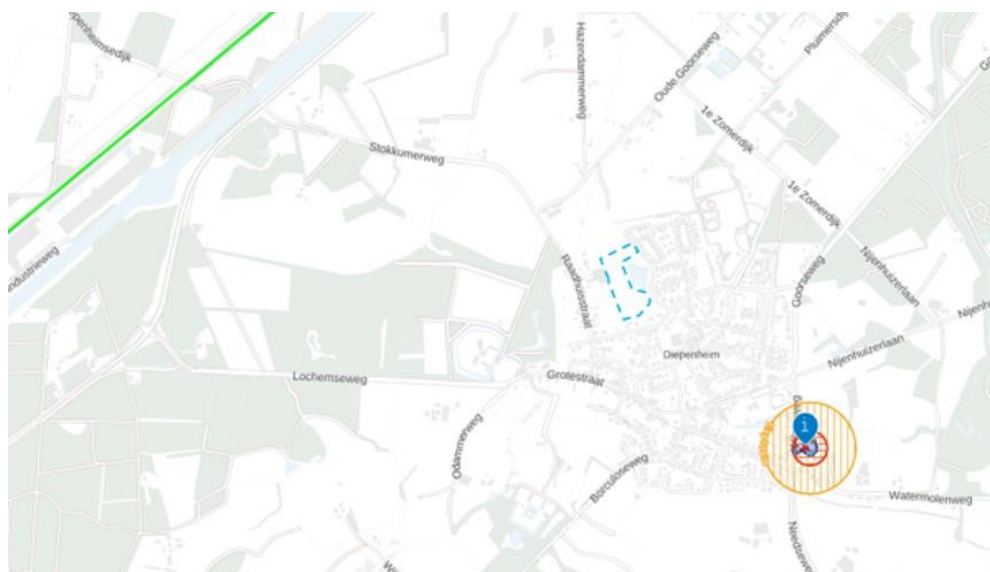
Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet geldt voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor en het water. Per traject geeft Basisnet een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt enerzijds bepaald door het aantal transporten dat Diepenheim per jaar passeert en anderzijds door het aantal aanwezige personen (volgens het bestemmingsplan) in de omgeving van het spoor. Met het Basisnet ligt de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de veiligheidszone voor de ruimtelijke ordening vast.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Hof van Twente beschikt over gemeentelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid. Hieraan zal indien nodig, worden getoetst.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn potentiële risicobronnen in de omgeving van het plangebied beoordeeld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van woningen en een verpleeghuis. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omkaderd) (bron: atlasleefomgeving.nl)

De nabij gelegen risicobronnen betreffen een LPG-tankstation op ca. 750 meter en de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansluiting - Delden op ca. 1.450 meter. Verder liggen er geen relevante risicobronnen nabij het plangebied. De ontwikkellocatie ligt buiten het invloedsgebied van het tankstation maar binnen het invloedsgebied van de spoorlijn aangezien hier gevaarlijke stoffen worden getransporteerd die een gifwolk kunnen vormen in het geval van een calamiteit. Aangezien de spoorlijn geen PR 10⁻⁶-contour kent en de ontwikkellocatie buiten de belangrijkste zone van het groepsrisico ligt (200 meter) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de vigerende veiligheidsplannen van de gemeente Hof van Twente en de daarin gemaakte keuzes. Navolgend de verantwoording. Met deze verantwoording wordt eveneens aan het gemeentelijk beleid voldaan.

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Diepenheim is de locatie binnen 3 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Markelo binnen 10 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer. Binnen het plangebied moet de bereikbaarheid en opstelplaatsen voor de brandweer worden gewaarborgd. De Veiligheidsregio Twente wordt meegenomen in dat proces.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron, door te proberen de toxische wolk neer te slaan. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Aangezien er sprake is van woningbouw ten behoeve van minder-zelfredzame, c.q. zeer kwetsbare, personen, zullen er voor het verpleeghuis/ zorgwoningen voldoende BHV'ers aanwezig moeten zijn die het juiste handelsperspectief weten bij een calamiteit en de aanwezige mensen in veiligheid kunnen brengen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen. Wel dient de ventilatie mechanisch uitgeschakeld en afgesloten te kunnen worden.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Bestaande (vlucht)wegen van de risicobron af, in dit geval richting het oosten of zuiden over de Ruimersdijk en omgeving, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Dit is tevens bevestigd met de reactie van de Veiligheidsregio van 12 september 2023: *"Er spelen geen EV gerelateerde zaken voor dat gebied. Wel graag aandacht voor 'overige' brandweer zaken zoals bereikbaarheid en bluswater"*.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen aangegeven:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027 (RWP) is op 15 december 2021 vastgesteld door de provincie Overijssel. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincie heeft vier ambities:

1. *Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit:* Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. *Rekening houden met gevolgen klimaatverandering:* de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. *Versterking ruimtelijke kwaliteit:* De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. *Kosten waterbeheer:* De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

1. Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
2. Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
3. Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
4. Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;
5. Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
6. Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma Vechtstromen 2022-2027

Op 15 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap Vechtstromen vastgesteld. Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerprogramma zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven inclusief de primaire doelen van het waterschap:

- Klimaatrobuust: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen;
- Waterkwaliteit op orde: Water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.
- Duurzaamheid: Aandacht voor duurzaamheid is vanzelfsprekend voor een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op de beleidsagenda:
 1. vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;
 2. CO₂-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
 3. omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen.
- Beleven van water: Het waterschap stelt zich open om de verschillende watergangen niet alleen maar functioneel te zien, maar ook om ervan te kunnen genieten. Door aanbod aan een groter publiek toegankelijker te maken, groeit ook het besef dat een gezond watersysteem van cruciaal belang is.

- Duurzaam financieel beleid: dit onderdeel bevat meerdere ramingen inzake onder andere exploitatiekosten of belastingopbrengsten, zodat het waterschap om een duurzame manier omgaat met inkomsten en uitgaven.

Tot slot wordt de geplande koers vertaald in concrete tactische doelstellingen per beleidsonderdeel.

Toetsing

Op basis van het beleid en de uitgangspunten van gemeente Hof van Twente en Waterschap Vechtstromen is voor het plangebied Boinksweide te Diepenheim een waterstructuurplan⁶ opgesteld. Met deze structuur voor hemelwater, afvalwater, oppervlaktewater en peilen/ontwatering kan een klimaatbestendige en toekomstbestendige werk- en leefomgeving worden gerealiseerd.

Wateroverlast

Door een natuurlijk maaiveldverloop (hoog naar laag), getrapte afvoer en berging van hemelwater vanaf de woonpercelen naar de lager gelegen wadi's en waterberging, is het risico op wateroverlast gemarginaliseerd. Voor het huidige knelpunt in water op maaiveld in de zuidwestelijke punt kan met de herprofilering van het maaiveld een verbetering worden gerealiseerd.

De waterberging is voldoende om een bui tot minimaal 55 mm vast te kunnen houden in het gebied. Bij grotere pieken is nog resterende ruimte op het centraal gelegen deel beschikbaar waarbij de ambitie voor waterberging á 80 mm ruim gerealiseerd kan worden. Op het zuidelijk deel zou dit gerealiseerd kunnen worden door vergroten van het waterbergend oppervlak in de vijver. Voor het noordelijke deelgebied is de geambieerde waterberging van 80 mm met oppervlakkige waterberging lastiger realiseerbaar en zal bij grotere buien dan 55 mm hemelwater afgevoerd worden naar de bestaande waterbergingsvijver.

Peilen en grondwateroverlast

Omdat de huidige grondwaterstanden plaatselijk te hoog zijn voor de functie "wonen" wordt het plangebied plaatselijk opgehoogd om voldoende ontwatering te realiseren en om aan te sluiten bij omringende straat- en bouwpeilen. In principe is drainage hierbij niet noodzakelijk, maar zal voor de ontwatering van de wadi's mogelijk wel een drainage worden toegepast. Deze drainage wordt toegepast om te zorgen dat de waterberging binnen 24 uur weer beschikbaar is voor een volgende bui. Dit is ook om te voorkomen dat langdurig water in de waterbergingsvoorziening blijft staan en de berging dus weer voor een volgende bui beschikbaar is. Het drainageniveau wordt ontworpen op een ontwateringsniveau gelijk of boven RHG (representatief hoge grondwaterstand), waarmee wordt voorkomen dat afvoer van grondwater uit het gebied plaatsvindt.

Verdroging

Dit aspect heeft betrekking op het vasthouden en bergen van overtollig water met als doel om verdroging/vocht te korten in de zomer te voorkomen. In het plangebied worden diverse waterberging- en infiltratievoorzieningen aangelegd: op de woonpercelen, in de lijn-afwatering wadi's, in de vijver van het verpleeghuis en daar waar mogelijk in de openbare ruimte. Het hemelwater wordt opgevangen in deze voorzieningen en kan daar infiltreren in de bodem. Dit komt daarmee weer ten goede aan nuttige grondwateraanvulling.

De waterbergingsopgave à 55 mm en een ambitie van 80 mm geldt voor het gehele gebied waar een toename van verharding plaatsvindt, waarmee het plan ten opzichte van de huidige (onverharde) situatie hydrologisch neutraal is.

Doordat het plangebied grotendeels opgehoogd wordt is het niet noodzakelijk de grondwaterstand te beheersen en structureel te verlagen middels drainage, waardoor ook dit ten opzichte van de huidige situatie hydrologisch neutraal wordt ingepast.

Hitte

Als gevolg van de toename van verhard oppervlak is een verslechtering van de hittestress aannemelijk. Door het behoud en de aanplant van bomen, de open structuur, het behoud van de bestaande vijver en de aanleg van een nieuwe vijver is binnen de ontwikkeling wel voldoende rekening gehouden met afstand tot koelteplekken en schaduwplekken binnen de openbare ruimte. Daarnaast zal binnen de woonstraten ook rekening gehouden worden met ruimte voor schaduwplekken en groen.

Overstroming/Veiligheid

Ten aanzien van overstroming als gevolg van extreme piekbuien is in het maaiveldontwerp rekening gehouden met een afvoer over maaiveld onder vrij verval richting wadi's en vervolgens in waterbergingen op onverhard terrein. Als gevolg van dit ontwerp is het risico van wateroverlast in woningen bij extreme buien (T=100) niet aanwezig. De woningen zijn nog 20 cm hoger als het straatpeil gesitueerd en zal van nature afstromen naar de lager gelegen onverhard terreindelen.

Volksgezondheid

Binnen het plan is sprake van een volledig gescheiden riolering. Wel zal ten aanzien van de hoeveelheid afvalwater een beperkte toename plaatsvinden op het bestaande riool. De omvang van het afvalwater in relatie tot hemelwater bij piekbuien is echter dermate klein dat dit niet zal bijdragen aan een verhoging van de frequentie van overstorten van de bestaande riolering.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het afvalwater wordt geheel gescheiden van het hemelwater afgevoerd en aangesloten op het rioolstelsel. Het hemelwater wordt via goten/holle wegen oppervlakkig afgevoerd naar lijnvormige wadi's langs de wegen. Deze maaiveldafstroming (bodempassage) en wadi's hebben een bergende en zuiverende functie. De eventuele vervuiling die in het hemelwater aanwezig is, blijft achter in de zodelaag van de wadi en komt dus niet in het oppervlaktewater terecht. Ten aanzien van de vijver van het verpleeghuis is niet voorzien in een bodempassage, echter is de kwaliteit van dakwater (uitgaande van niet uitlogende bouwmaterialen) niet risicovol ten aanzien van verontreinigingen. Bij extremen zal gebruik gemaakt worden van de resterende waterberging op onverhard terrein en als laatste overstorten naar recreatievijver en sloten. Als gevolg van deze bodempasserende constructies zal de oppervlaktewaterkwaliteit (beschermd vanuit de KRW) niet negatief beïnvloed worden.

Riolering en zuivering

Het afvalwater wordt geheel gescheiden van het hemelwater afgevoerd en onder vrij verval aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Vanwege de realisatie van het verpleeghuis en de woningen kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen door het uitvoeren van een Quickscan natuurwaardenonderzoek⁷. Het onderzoek en de resultaten worden hieronder nader toegelicht.

Het plangebied is op 24 januari 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.9. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied van beschermde vissen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de schuur gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein ongeschikt maken);
- Stikstofberekening uitvoeren (gebruiks- en ontwikkelfase).

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de

verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt⁸.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Hof van Twente beschikt over een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarop zowel de bekende waarden als de trefkans op nog onontdekte waarden zijn aangegeven. Op basis van deze kaart kan worden bepaald wat de archeologische verwachting is. Voor iedere verwachting gelden andere voorwaarden met betrekking tot archeologie. Navolgende uitsnede van de archeologische verwachtingskaart geeft de ter plaatse geldende verwachtingswaardes weer.



Uit de archeologische verwachtingskaart komt naar voren dat de ontwikkelingslocatie grotendeels in een zone ligt met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter of gelijk aan 10 hectare archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De gehele ontwikkelingslocatie beslaat ongeveer 2 hectare, waardoor archeologische onderzoek binnen dit gebied niet noodzakelijk is. Een deel van de ontwikkelingslocatie ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Dit betreft klein gedeelte in het noorden van de ontwikkelingslocatie. Bij een middelhoge archeologische verwachting moet onderzoek worden uitgevoerd bij verstoringen dieper dan 40 cm en oppervlakte van 5000 m² of meer. Dit is binnen het onderhavig plan niet van toepassing. Dit betekent dat er geen onderzoek nodig is geacht naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen als dubbelbestemming binnen het plangebied, waarbij er geen dubbelbestemming is opgenomen voor het gebied met een lage archeologische verwachting. Voor het gedeelte met een middelhoge archeologische verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming zal worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplanregels. Daarnaast blijft de archeologische meldingsplicht blijft hoe dan ook van kracht. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform de Erfgoedwet, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In of rondom de ontwikkelingslocatie is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is. De ontwikkelingslocatie maakt wel onderdeel uit van het kamp- en esontginningen landschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door kleinschalig bouwlandcomplex, verspreide hoeven, kleinschalig reliëf en houtwallen. De ontwikkelingslocatie bestaat uit drie kleinere landbouwpercelen die zijn afgescheiden door houtwallen. De houtwallen zullen zo veel mogelijk worden behouden en de woningen volgen de structuur van het voormalige landschap. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom de ontwikkelingslocatie aantast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met het onderhavig plan word een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd bestaande uit grondgebonden 20 woningen. Daarnaast wordt op de ontwikkelingslocatie een zorgcomplex gerealiseerd met 54 zorgeenheden. De woningen en het verpleeghuis worden gerealiseerd op een drietal percelen aan de rand van de kern Diepenheim. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte binnen het gebied toe.

Verkeer

In 2015 is het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) uit 2007 geëvalueerd. Mede op basis hiervan is het mobiliteitsbeleid geactualiseerd en is in 2016 een geactualiseerd GMP door de gemeenteraad vastgesteld. Belangrijkste verschil met GMP 2007 is een grotere inzet op verkeersgedrag, terwijl de infrastructurele maatregelen voor wat betreft de inrichting in 30km-zones en 60km-zones zo goed als afgerond zijn.

Hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het optimaliseren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid in de gemeente. Gesteld wordt dat de bereikbaarheid nu over het algemeen redelijk is, hoewel het doorgaande verkeer door de kernen ten koste gaat van de leefbaarheid. Zonder maatregelen zullen bovendien de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid afnemen, door de groei van het gemotoriseerde verkeer.

Voor de ontwikkelingslocatie geldt dat de ontsluiting is voorzien op de Boinksweide. Het gehele plangebied wordt ingericht als 30 km zone, zoals overal van toepassing is binnen de kern Diepenheim. Zoals benoemd neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling toe. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen, kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op de ligging van de ontwikkelingslocatie aan de rand van de kern Diepenheim worden de kencijfers voor het gebied 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De gemeente Hof van Twente heeft volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Daarnaast is het volgende woningbouwprogramma gehanteerd:

Woning typologieën	Aantal
Koop, huis, tussen/hoek	16
Koop, huis twee-onder-een-kap	4
Serviceflat*	54

*Voor een 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeergeneratie. De woningtypologie 'Serviceflat' is daarna het meest vergelijkbaar, derhalve zijn deze kencijfers gebruikt voor het berekening van de verkeersgeneratie. Deze kencijfers vallen hoger uit dan bij de categorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis', waardoor uit wordt gegaan van een worst-case scenario.

De onderstaande tabel geeft het aantal verkeersbewegingen weer per type woning:

Woning typologieën	Verkeersbewegingen
Koop, huis, tussen/hoek (16)	7,4
Koop, huis twee-onder-een-kap (4)	7,4
Verpleeg- en verzorgingstehuis (op basis van serviceflat) (50)	7,4

Dit leidt tot de volgende verkeersgeneratie:

16 x koop, tussen/hoek (7,4) = 118,4 verkeersbewegingen

4 x koop, twee-onder-een-kap (7,8) = 31,2 verkeersbewegingen

54 x verpleeg- en verzorgingstehuis (2,6) = 140,4 verkeersbewegingen

Geconcludeerd wordt dat het verpleeghuis én de woningen in totaal maximaal circa 290 extra verkeersbewegingen per etmaal zullen genereren. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

Parkeren

Voor de parkeernormen houdt de gemeente Hof van Twente haar eigen parkeernormen aan (versie mei 2016), gebaseerd op de normen uit de CROW-publicatie.

Uitgaande van de ligging van de ontwikkelingslocatie in deelgebied 'rest bebouwde kom' betekent dit dat rekening moet worden gehouden met de volgende parkeernorm per woning of wooneenheid. Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis zijn wel specifieke parkeernormen, waarbij wel aangegeven is dat dit globale parkeercijfers zijn

Woning typologieën	Parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek (16)	2,0
Koop, huis twee-onder-een-kap (4)	2,2
Verpleeg- en verzorgingstehuis (50)	0,6

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

16 x koop, tussen/hoek (2,0) = 32 parkeerplaatsen

4 x koop, twee-onder-een-kap (2,2) = 8,8 parkeerplaatsen

54 x verpleeg- en verzorgingstehuis (0,6) = 32,4 parkeerplaatsen

In totaal zijn 41 parkeerplekken (32 + 8,8) bij de woningen nodig en globaal 33 parkeerplekken voor het verpleeghuis.

Voor het woningbouwplan zijn 34 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarbij het parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers in het groene landschap. Aanvullend wordt bij de 2 hoekwoningen en 4 tweekappers aan de noordrand rekening gehouden met ruimte voor in totaal 7 parkeerplekken op eigen terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 41 stuks, wat voorziet in de behoefte van zowel de bewoners als de bezoekers van de 20 woningen.

Voor het verpleeghuis is een parkeerkoffer van 26 parkeerplaatsen voorzien direct ten noorden van het verpleeghuis. Daarnaast wordt hier tevens een fietsenstalling gerealiseerd. Aanvullen worden aan de voorzijde van het pand 7 parkeerplaatsen gerealiseerd, waaronder tevens invalideparkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 33 stuks, wat voorziet in de behoefte van het personeel en bezoekers van de bewoners van het verpleeghuis.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De sets regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Regels bestemmingsplan Diepenheim, herziening Warme Huizen

Groen - Groene ruimte

Deze gronden zijn bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen alsook voet- en fietspaden, verblijfsdoeleinden, speelvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en openbare nutsvoorzieningen. Aan het bouwen op de gronden is aan een aantal regels gebonden. Zo mogen gebouwen en overkappingen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak en bedraagt de bouwhoogte van andere overige bouwwerken maximaal 3 meter. In dit plangebied komt geen bouwvlak voor. Om aan te sluiten bij de regeling in de omgeving is deze bouwregel wel in de regels opgenomen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan in samenhang met centrale voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging. Daarnaast zijn ter plaatse van deze bestemming tevens groenvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. De bebouwing is vastgelegd door middel van een bouwvlak en het opnemen van de maximale bouwhoogte.

Woongebied - 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfastvoorziening, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van deze bestemming tevens water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Woongebied' opgenomen om de doorgaande ontsluitingsweg mogelijk te maken.

Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tevens is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voldoende waterberging te garanderen.

Regels bestemmingsplan Diepenheim, herziening Noord 3

Groen - Groene ruimte

Deze gronden zijn bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen alsook voet- en fietspaden, verblijfsdoeleinden, speelvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en openbare nutsvoorzieningen. Aan het bouwen op de gronden is aan een aantal regels gebonden. Zo mogen gebouwen en overkappingen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak en bedraagt de bouwhoogte van andere overige bouwwerken maximaal 3 meter. In dit plangebied komt geen bouwvlak voor. Om aan te sluiten bij de regeling in de omgeving is deze bouwregel wel in de regels opgenomen.

Woongebied - 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfastvoorziening, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van deze bestemming tevens water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Aan het bouwen op de gronden is aan een aantal regels gebonden. In de verbeelding worden het bouwvlak en de verschillende maatvoeringsvlakken getoond. Hierbinnen mag de bebouwing worden gebouwd. Het bouwvlak geeft daarmee een duidelijk onderscheid tussen bebouwd en onbebouwd (tuinen, wegen, pleinen) gebied. De bouwregels, zoals bouw- en goothoogten en bebouwingspercentage, zijn op de verbeelding opgenomen. Ook zijn er in de verbeelding aanduidingen opgenomen voor het soort en aantal woningen dat op de locatie is toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tevens is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voldoende waterberging te garanderen.

Waarde - Archeologische verwachting 2

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Hier geldt dat bij een bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,4 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterstaat - Bebouwingsvrij

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van waterschapsbelangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Daarnaast mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd en mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter bedragen. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Hof van Twente en wordt door de gemeente ontwikkeld tot bouwrijpe kavels. De gemeente heeft een 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 op basis van een voorlopig ontwerp dat aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties. De provincie heeft per mail van 8 november 2023 aangegeven akkoord te zijn met het plan.

6.2.2 Participatie

Vanuit het 'Participatiebeleid gemeente Hof van Twente' is ervoor gekozen om inwoners te laten meedenken over de planvorming. Dit houdt in dat er ruimte is om meningen en opvattingen te laten horen over het woningbouwplan bij het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Op basis daarvan kan het plan richting het bestemmingsplan op onderdelen nog aangepast worden als dat nodig of wenselijk is.

Om omwonenden en geïnteresseerden te informeren en hun reacties op te halen zijn zowel een nieuwsbericht gepubliceerd (gemeentelijke website, Hofweekblad) als brieven gestuurd naar de direct omwonenden. Daarbij is ook de schets van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp meegestuurd. Inwoners hebben daarbij 4 weken de mogelijkheid om een reactie op het plan te geven. Tijdens deze periode zijn enkele reacties ingekomen.

Aanvullend is op dinsdag 10 oktober 2023 van 18:30 tot 20:30 een inloopbijeenkomst georganiseerd in cultuurcentrum Herberg de Pol in Diepenheim (Raadhuisstraat 8). Een beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en een beleidsmedewerker grondzaken waren aanwezig voor het beantwoorden van vragen. Ook was vanuit de Warme Huizen de projectleider aanwezig om eventuele vragen over het plan voor het verpleeghuis te kunnen beantwoorden.

6.2.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het plan 'Diepenheim, herziening Noord 3' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat in de Zienswijzennota⁹, die is toegevoegd aan de bijlagen, waarbij is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het vast te stellen inpassingsplan. Daarnaast zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Eindnoten

1. RHO Adviseurs (2024). Beeldkwaliteitsplan Boinksweide. 17 april 2024.
2. Tuulk (2023). Landschappelijke inpassing randzone Diepenheim. 21 november 2023.
3. SAB (2024). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Boinksweide, Diepenheim. Projectnummer: 230332, 23 april 2024.
4. SAB (2024). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Diepenheim, herziening Warme Huizen / Diepenheim, herziening Noord 3. Projectnummer: 230332, 22 april 2024.
5. Geofoxx (2023). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Boinksweide te Diepenheim. Documentkenmerk: 20230062_a1RAP, 21 maart 2023.
6. Tauw (2023). Diepenheim, Waterstructuurplan Boinksweide. Kenmerk: R001-1293089LFK-V02-srb-NL, 23 november 2023.
7. Natuurbank Overijssel (2023). Quickscan natuurwaardenonderzoek Boinksweide ongenummerd Diepenheim. Projectnummer: 6002 versie 1.0, 14 maart 2023.
8. SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Diepenheim, Boinksweide. Projectnummer: 230332. 23 november 2023.
9. Gemeente Hof van Twente (2024). Zienswijzennotitie plan 'Diepenheim, herziening Noord 3'.

Diepenheim, herziening Noord 3



Datum: 23 april 2024
Fase: vast te stellen
Planid: NL.IMRO.1735.DPxNoord3-VS10

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen - Groene ruimte	9
Artikel 4	Woongebied - 1	10
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	13
Artikel 6	Waterstaat - Bebouwingsvrij	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Parkeernormen gemeente Hof van Twente
------------------	--

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Diepenheim, herziening Noord 3 met identificatienummer NL.IMRO.1735.DPxNoord3-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van de oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 achtererf:

het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

- 1.10 bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.11 bestaand en legaal:**
bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;
- 1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.15 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.16 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwlaag:**
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwstrook:**
het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;

- 1.21 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 dagrecreatief medegebruik:**
een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatief gebruik is toegestaan;
- 1.24 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van uitsluitend afhaalmaaltijden en de bereiding daarvan;
- 1.25 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;
- 1.26 erker:**
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- 1.27 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.29 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.30 internetverkoop:**
het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;
- 1.31 kinderopvang:**
voorzieningen voor kinderopvang zoals kindercrèche, peuteropvang, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, al dan niet commercieel;

- 1.32 nevenactiviteit:**
een activiteit die wordt verricht naast de hoofdactiviteit;
- 1.33 openbare ruimte:**
rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 1.34 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.35 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk;
- 1.36 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.37 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.38 semi-agrarische doeleinden:**
vormen van extensief, niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter;
- 1.39 voorgevel:**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- 1.40 voorgevelbouwgrens:**
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voor zover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;
- 1.41 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;
- 1.42 webwinkel:**
het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er tevens sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.43 woning:

een complex van ruimten, als een zelfstandig gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.44 woonoppervlak:

zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning begrepen (bij)gebouwen;

1.45 zijerf:

het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling;

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

2.7 peil:

1. Voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Groene ruimte

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Groene ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. verblijfsdoeleinden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen - Groene ruimte' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

De gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

3.2.2 *Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 4 Woongebied - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfastvoorziening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 *Gebouwen ten behoeve van het wonen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voor de voorgevelbouwgrens van een op de begane grond gelegen woning:
 1. een erker is toegestaan, mits:
 - de bouwdiepte maximaal 25% van de breedte van de erker bedraagt;
 - de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt;
 - de breedte maximaal 60% bedraagt van de voorgevelbreedte van het gebouw waartoe hij behoort;
 - de afstand tot aan de weg gelegen bouwperceelgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van de woningen in of maximaal 2 m achter de aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak maximaal, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. woningen mogen vrijstaand en/of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- g. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, waarbij de oppervlakte aan bebouwing in de bouwstrook buiten beschouwing blijft, waarvan de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 150 m² bedraagt;
- h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. minimaal 3 m bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen; en
 2. minimaal 1 m bij rijwoningen;
- i. in afwijking van het gestelde onder h geldt dat op een kortere afstand van de zijdelingse perceelgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de toegestane goot- en bouwhoogte van het bijbehorende achtererf bedragen, of de bestaande goot- en bouwhoogte van het achtererf als deze meer bedragen;
 2. de afstand tot de voorgevelbouwgrens minimaal 2,5 m bedraagt;

- j. het bepaalde onder h geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneengebouwde gebouwen.

4.2.2 *Overkappingen ten behoeve van het wonen*

- a. overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevelbouwgrens gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

4.2.3 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- c. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

4.3.1 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van (bijgebouwen bij) de eigen woning voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. maximaal 25% van de bestaande oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep, al dan niet met medewerkers, uitoefent;
- d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.3.2 *Bed & breakfastvoorziening*

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;

- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.3.3 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak.
- b. De waterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is, waarbij het water geleidelijk wordt geïnfiltreerd na afloop van de bui.
- c. Bij buien groter dan 20 liter per vierkante meter kan de hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen indirect en bovengronds, door overloop naar het openbaar gebied, worden geloosd op de openbare riolering, in het groen of een watergang.
- d. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.3.4 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.3.3 onder d, een financiële voorwaarde verbinden.

4.3.5 *Voorwaardelijke verplichting nestvoorzieningen*

- a. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als per aangevraagde woning is voorzien in twee in de gevel of het dak geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het realiseren van de nestvoorzieningen redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.3.6 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.3.5 onder b, een financiële voorwaarde verbinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 5.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de vergunning verleend, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 5.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;

2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Bebouwingsvrij

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bebouwingsvrij' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van waterschapsbelangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 in die zin dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de andere bestemming worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

(Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Bebouwingsvrij' is tevens de Keur voor waterkeringen en wateren van het waterschap van toepassing)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het bestemmingsplan Diepenheim, herziening Noord 3 is aan een aantal beperkingen gebonden.

8.1 Strijdig gebruik

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. seksinrichtingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting maximaal 10 m² per plaatselijke verhoging zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een bouwhoogte van maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de brandveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de woonsituatie;
- g. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
- h. waterhuishouding.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Hof van Twente op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Geacht wordt dat aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de afmetingen van de bedoelde parkeerruimten bedragen minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m;
 2. de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - bedraagt minimaal 3,50 m bij 5 m.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als
Regels van het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Noord 3'.

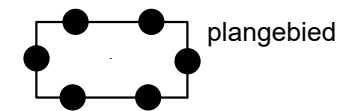
gebaseerd op CROW-publicatie 317, oktober 2012

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE			buitengebied	opmerkingen	
			centrum	schil centrum	rest bebouwde kom			
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm	norm	norm	norm		
WONEN	woning koop vrijstaand	woning	1,8	2,1	2,3	2,4		
	woning koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2	2,2	2,2		
	woning koop tussen/hoek	woning	1,5	1,8	2	2		
	etage koop duur	woning	1,6	1,9	2,1	2,1		
	etage koop midden	woning	1,4	1,7	1,9	1,9		
	etage koop goedkoop	woning	1,3	1,4	1,6	1,6		
	huurhuis vrije sector	woning	1,5	1,8	2	2		
	huurhuis sociale sector	woning	1,3	1,4	1,6	1,6		
	huur etage duur	woning	1,4	1,7	1,9	1,9		
	huur etage midden/goedkoop	woning	1,1	1,2	1,4	1,4		
	serviceflat/aanleunwoning	woning	1,05	1,1	1,2	1,2		
	kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,55	0,65	0,7	0,7		
	kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	kamer	0,25	0,25	0,25	0,25		
	WINKELEN	buurtsupermarkt	100 m2 bvo	2,3	3,2	4,1	n.v.t.	
discountsupermarkt		100 m2 bvo	3,7	5,6	7,5	n.v.t.		
full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)		100 m2 bvo	3,6	5,3	6,2	n.v.t.		
full service supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)		100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	n.v.t.		
grote supermarkt		100 m2 bvo	6,6	7,6	8,6	n.v.t.		
groothandel in levensmiddelen		100 m2 bvo	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.		
buurt- en dorpscentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	3,3	4,0	n.v.t.		
wijkcentrum (klein)		100 m2 bvo	n.v.t.	4	4,9	n.v.t.		
(week)markt		1 m² marktkraam	0,225	0,225	0,225	n.v.t.		
kringloopwinkel		100 m2 bvo	n.v.t.	1,25	1,95	2,25		
bruin- en witgoedzaken		100 m2 bvo	4,01	6,15	8,15	9,25		
woonwarenhuis/woonwinkel		100 m2 bvo	1,25	1,75	1,95	1,95		
outletcentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	9,5	10,4	10,4		
bouwmart		100 m2 bvo	n.v.t.	1,85	2,45	2,45		
tuincentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85		
groencentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85		
WERKEN		kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,85	2,35	2,55	2,55	
		commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,45	2,95	3,55	3,55	
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	1,55	1,95	2,35	2,35		
	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	0,65	0,85	1,05	1,05		
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,35	1,75	1,95	1,95		
	SPORT, CULTUUR EN ONTSPANNING	museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	n.v.t.	
bibliotheek		100 m2 bvo	0,45	0,75	1,15	1,35		
bioscoop		100 m2 bvo	3,2	8,0	11,1	13,7		
filmtheater/filmhuis		100 m2 bvo	2,6	5,3	7,9	9,9		
theater/schouwburg		100 m2 bvo	7,4	8,0	9,8	12,0		
musicaltheater		100 m2 bvo	2,9	3,4	4,0	5,1		
casino		100 m2 bvo	5,7	6,1	6,5	8,0		
jachthaven		ligplaats	0,6	0,6	0,6	0,6		
sporthal		100 m2 bvo	1,55	2,15	2,85	3,45		
sportzaal		100 m2 bvo	1,15	1,95	2,85	3,55		
sportveld (buiten)		ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	20,0		
dansstudio		100 m2 bvo	1,6	3,9	5,5	7,4		
fitnessstudio/sportschool		100 m2 bvo	1,4	3,4	4,8	6,5		
fitnesscentrum		100 m2 bvo	1,7	4,5	6,3	7,4		
squashhal		100 m2 bvo	1,6	2,4	2,7	3,2		
tennisshal		100 m2 bvo	0,3	0,4	0,5	0,5		
golf oefencentrum		centrum	n.v.t.	n.v.t.	51,1	56,2		
golfbaan (18 holes)		18 holes, 60 ha	n.v.t.	n.v.t.	96,0	118,3		
bowlingcentrum		bowlingbaan	1,6	2,3	2,8	2,8		
biljart-/snookercentrum		tafel	0,85	1,15	1,35	1,75		
wellnesscentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	9,3	10,3		
sauna, hammam		100 m2 bvo	2,5	4,6	6,7	7,3		
zwembad overdekt		100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,7	11,5	13,3		
zwembad openlucht		100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,1	12,9	15,8		
zwemparadijs		100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	12,5	n.v.t.		
dierenpark		ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0		
attractie- en pretpark		ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0		
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner		100 m2 bvo	3,1	4,1	4,7	5,1		
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot		100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	6,1		
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot		100 m2 bvo	5,1	5,9	6,9	7,1		
manege (paardenhouderij)		box	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4		
volkstuint		per 10 tuinen	n.v.t.	1,25	1,35	1,45		
plantentuin (botanische tuin)	per gemiddelde tuin	n.v.t.	27,5	30,5	n.v.t.			
HORECA EN (VERBLIJFS) RECREATIE	camping (kampeerterrein)	standplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2		
	bungalowpark	bungalow	n.v.t.	n.v.t.	1,7	2,1		
	1* hotel	10 kamers	0,4	0,8	2,5	4,5		
	2* hotel	10 kamers	1,45	2,35	4,25	6,25		
	3* hotel	10 kamers	2,2	3,4	5,2	6,8		
	4* hotel	10 kamers	3,5	5,3	7,5	9,0		
	5* hotel	10 kamers	5,5	8,3	11,0	12,6		
	café/bar/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	n.v.t.		
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	n.v.t.		
	discotheek	100 m2 bvo	7,0	13,9	20,9	20,8		
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	n.v.t.			
GEZONDHEIDSZORG EN (SOCIALE) VOORZIENINGEN	ziekenhuis	100 m2 bvo	1,5	1,7	1,9	2,0		
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	n.v.t.		
	apotheek	apotheek	2,35	2,85	3,35	n.v.t.		
	huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,25	2,75	3,25	3,25		
	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,35	1,65	1,95	1,95		
	consultatiebureau	behandelkamer	1,45	1,75	2,05	2,15		
	consultatiebureau voor ouderen	behandelkamer	1,3	1,6	2,0	2,2		
	tandartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,65	2,15	2,55	2,65		
	gezondheidscentrum	behandelkamer	1,65	2,05	2,45	2,45		
	crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	30,1	30,1		
begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	31,6	31,6			
religiegebouw	zitplaats	0,15	0,15	0,15	n.v.t.			
ONDERWIJS	hogeschool	100 studenten	9,4	10,1	10,9	10,9		
	ROC	100 leerlingen	4,8	5,4	5,9	5,9		
	middelbare school	100 leerlingen	3,7	4,6	4,9	4,9		
	avondonderwijs	10 studenten	4,6	5,7	6,8	10,5		
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0		exclusief Kiss & Ride	
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	100 m2 bvo	1	1,2	1,4	1,5	exclusief Kiss & Ride	

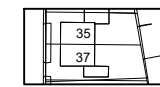


LEGENDA

PLANGEBIED



VERKLARING

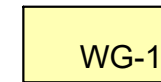


BGT- en kadastrale gegevens

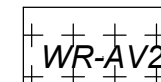
BESTEMMINGEN



Groen - Groene ruimte



Woongebied - 1



Waarde - Archeologische verwachting 2



Waterstaat - Bebouwingsvrij

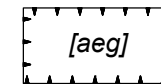
AANDUIDINGEN



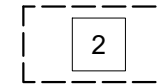
bouwvlak



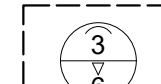
gevellijn



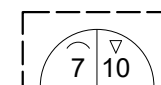
aaneengebouwd



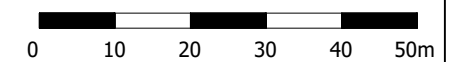
maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en
maximum bebouwingspercentage (%)



bestemmingsplan Diepenheim, herziening Noord 3

schaal : 1 : 1000
 formaat : A3
 projectnummer : 230332
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.1735.DPxNoord3-VS10

datum : 23-04-2024
 datum ondergrond : 26-09-2023
 voorontwerp : -
 ontwerp : 04-12-2023
 vaststelling : -

gemeente **Hof van Twente**



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl

