

Ruimtelijke onderbouwing **Borgmanweg nabij 8, Hengelo**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing Borgmanweg nabij 8, Hengelo

Plannaam: Borgmanweg nabij 8, Hengelo
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: November 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	6
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	BODEM.....	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE.....	27
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	29
4.9	WATER.....	31
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE	32
BIJLAGEN		33
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	33
BIJLAGE 2	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE (AERIUS-BEREKENING).....	33
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE (FLORA EN FAUNA).....	33
BIJLAGE 4	WATERTOETS.....	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

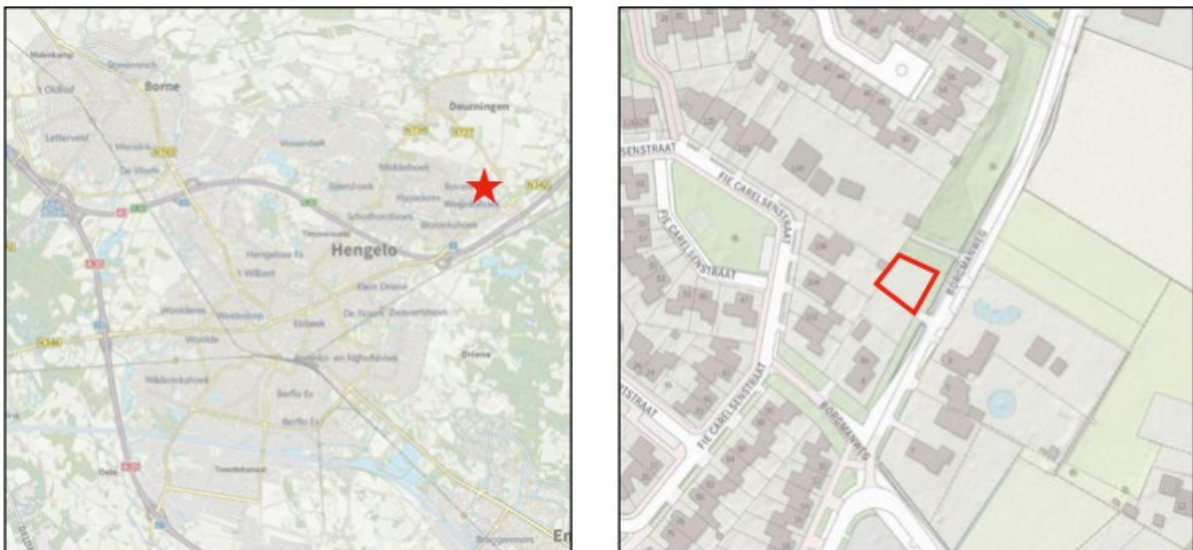
Aan de Borgmanweg, nabij nummer 8, is een perceel gelegen dat in de huidige situatie bestaat uit onbebouwde grond. Initiatiefnemer, eigenaar van het perceel, is voornemens om op de deze grond een woning te realiseren. Deze woning zal dienen voor eigen bewoning.

Op deze locatie ligt reeds een woonbestemming met bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling: het realiseren van een nieuwe woning: is echter niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen'. Dit aangezien voor deze locatie het toevoegen van een (on)zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan. Ook is de beoogde woning in strijd met het bestemmingsplan "Hengelo Noord, Hasseler Es" aangezien er niet direct aan de straat gelegen bouwgrens wordt gebouwd, maar op 2 meter afstand van de grens.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

In afbeelding 1.1 is met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning de ligging van het projectgebied in Hengelo en ten opzichte van de directe omgeving aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Hengelo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Hengelo Noord, Hasseler Es' en 'Parapluherziening Wonen'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 6 maart 2018 en 3 september 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Hengelo vastgesteld.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij de bestemmingsplannen 'Hengelo Noord, Hasseler Es' en 'Parapluherziening Wonen'. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden binnen het projectgebied zowel voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' als de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel'. Daarnaast is voor het gehele projectgebied een bouwvlak opgenomen waarbinnen de maatvoering 'maximum bouwhoogte; 11m' geldt. Tot slot geldt voor het projectgebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Intrekgebied'.

Tevens geldt voor het projectgebied op basis van de 'Parapluperziening Wonen' de gebiedsaanduiding 'Overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan'. Hierna wordt nader op deze bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken met tevens ondergeschikt tuinen en erven.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrans te worden gebouwd en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

'Waarde – Archeologie middel'

De voor 'Waarde – Archeologie middel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd is er nadere toetsing aan deze dubbelbestemming nodig. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

'Overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan' is het, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding in de regels dan wel op de verbeelding wonen is toegestaan, niet toegestaan:

- a) het bestaand aantal (on)zelfstandige wooneenheden te vergroten;

- b) het onder a genoemde verbod geldt niet voor gronden waarvoor voor de ter inzage legging van dit plan een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro is gesloten voor het realiseren van (on)zelfstandige wooneenheden.

1.3.3 Strijdigheid

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van het projectgebied het toevoegen van een woning niet is toegestaan. Ook is er sprake van een strijdigheid wat betreft de bouwregels van het bestemmingsplan “Hengelo Noord, Hasseler Es” (artikel 13.3.2 onder f), aangezien de woning niet aan de straat gelegen bouwgrens wordt gebouwd maar 2 meter achter de bouwgrens. Over de beoogde positie van de woning is reeds met de gemeente afgestemd.

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

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige- en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt op het beleidskader ingegaan. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en van de gemeente Hengelo beknopt beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten kort de revue. In hoofdstuk 5 wordt de conclusie beschreven.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Borgmanweg in Hengelo, nabij nummer 8. Hierna wordt de functioneel ruimtelijke structuur van de omgeving kort uitgelicht.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich reguliere woningen in de vorm van vrijstaande huizen. Aan de zuid en westzijde van het projectgebied staan vrijstaande huizen met tuinen. Aan de oostzijde van het projectgebied bevindt zich de Borgmanweg. Tussen het projectgebied en de Borgmanweg bevindt zich een haag van bomen en struiken.

Het projectgebied zelf beslaat het perceel aan de Borgmanweg, nabij nummer 8. In de huidige situatie is deze grond onbebouwd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven. In afbeelding 2.2 is het straatbeeld weergegeven vanaf de Borgmanweg.





Afbeelding 2.2 Straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview, augustus 2021)

2.2 De gewenste situatie

Zoals in de aanleiding is benoemd, is initiatiefnemer voornemens om op het perceel nabij Borgmanweg 8 een woonhuis voor reguliere bewoning te realiseren. Het gaat hier om een vrijstaand huis met twee verdiepingen. De gevelaanzichten en bouwtekening van de woning zijn op de afbeeldingen hieronder weergegeven. Uit vooroverleg met de gemeente Hengelo is reeds gebleken dat het realiseren van een woning aan de Borgmanweg positief is beoordeeld door het college van B&W.

Ook zal de woning gebouwd worden op 2 meter afstand van de bouwgrens aan de wegzijde. Het bestemmingsplan geeft aan dat de woning op de grens zou moeten staan. De gemeente heeft reeds beoordeeld dat deze plek onlogisch en ook vanuit groen niet wenselijk is. Op basis van vorenstaande heeft de gemeente akkoord gegeven op de huidige positionering van de woning.

Bij de woning worden op het terrein 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. In subparagraaf 2.3 wordt nader op de parkeerbehoefte ingegaan.

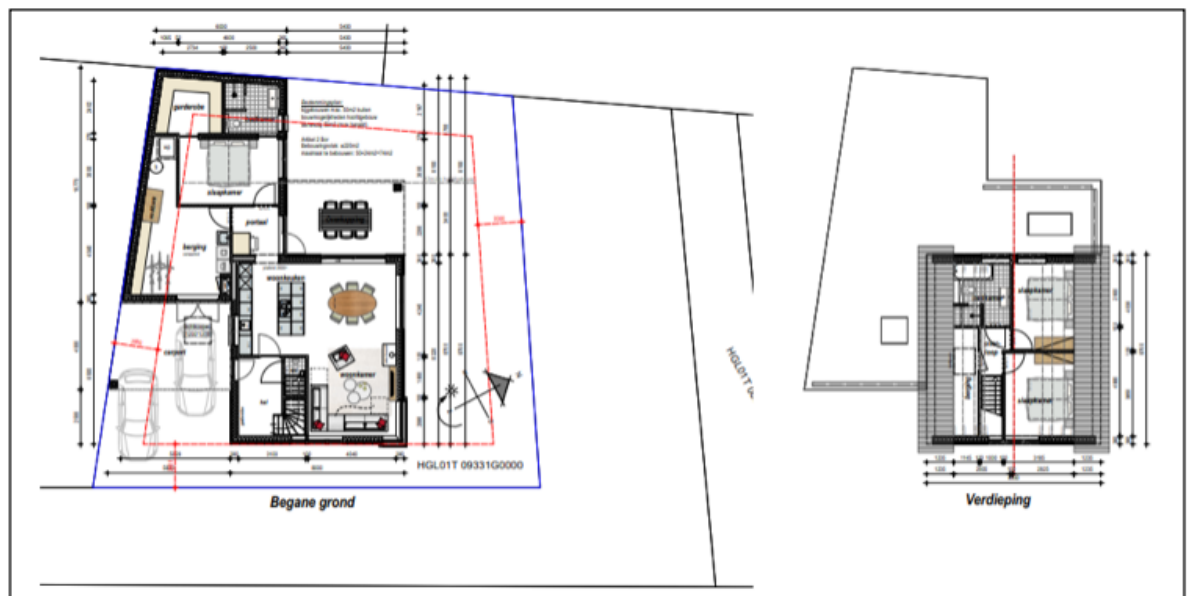
In afbeelding 2.4 zijn de zijaanzichten van de woning aan de Borgmanweg weergegeven. In afbeelding 2.5 zijn de zijgevelaanzichten zichtbaar. In afbeelding 2.6 is een plattegrond van de woning opgenomen.



Afbeelding 2.4 Impressie beoogde situatie woning Borgmanweg (Bron: Mirjam Wiggers Tekenstudio)



Afbeelding 2.5 Zijgevelaanzichten woning Borgmanweg (Bron: Mirjam Wiggers Tekenstudio)



Afbeelding 2.6 Plattegrond woning Borgmanweg (Bron: Mirjam Wiggers Tekenstudio)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In voorliggend geval heeft de gemeente Hengelo een eigen parkeernota. Hierbij worden de parkeernormen uit de “Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012” gehanteerd. In dit geval wordt uitgegaan van de volgende gegevens:

<i>Stedelijke zone;</i>	rest bebouwde kom
<i>Functie;</i>	woning duur

Aanhoudend aan deze gegevens wordt er uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,9. Dit houdt in dat er per woning een gemiddelde parkeerbehoefte is van 1,9 (afgerond 2) parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de verkeersgegevens op basis CROW ‘Toekomstbestendig parkeren’, publicatie 381 (december 2018) gebruikt. Hierbij zijn onderstaande gegevens aangehouden;

<i>Verstedelijkingsgraad;</i>	sterk stedelijk / gemeente Hengelo (Bron: CBS Statline)
<i>Stedelijke zone;</i>	rest bebouwde kom
<i>Functie;</i>	koop, huis, vrijstaand

Aanhoudend aan deze gegevens wordt er uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,3. Dit betekent dat er een extra verkeersgeneratie van 8,3 verkeersbewegingen per weekdagemaal plaatsvindt.

2.3.2 Parkeren

Op basis van bovenstaande gegevens dienen 1,9 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In voorliggend geval kan dit worden afgerond naar 2 en wordt aan deze eis voldaan omdat er op het perceel 2 parkeerplekken worden gerealiseerd. Wat betreft parkeren voorziet de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ (december 2018) resulteert de voorgenomen ontwikkeling; het toevoegen van één wooneenheid, in een extra verkeersgeneratie van 8,3 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen, met name de Borgmanweg is van ruimvoldoende omvang om deze beperkte toename verkeersveilig op te vangen. Wat betreft verkeersgeneratie voorziet de voorgenomen ontwikkeling in geen belemmering.

2.3.4 Conclusie

Vanuit parkeer- en verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen voorliggend initiatief.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in de onderliggende onderbouwing. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij slechts één woning binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- 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;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

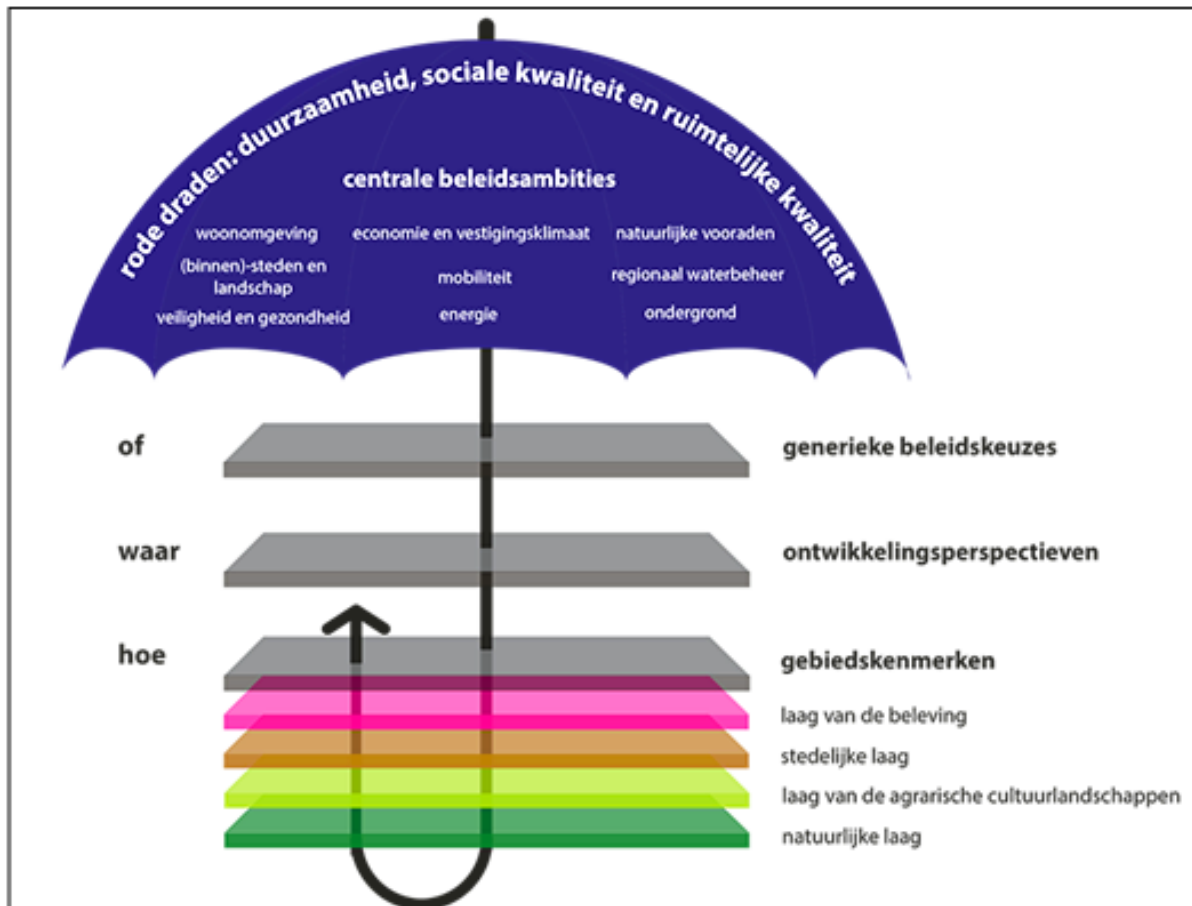
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven.

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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie), artikel 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggende situatie wordt op onbebouwde grond een woning gerealiseerd. De grond heeft reeds een woonbestemming en bouwvlak.

Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de grond en is voornemens om zelf in de woning te gaan wonen. De woning wordt dus gebouwd ten behoeve van de bestaande lokale woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van concentratie.

Artikel 2.1.3

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 verharden 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggende situatie wordt binnen bestaand woongebied een nieuwe woning gerealiseerd. De grond heeft reeds de woonbestemming. Gelet op het vorenstaande wordt een andere functie dan wonen niet passend in het gebied geacht. Ook is het gebied niet geschikt voor het combineren van functies. Het realiseren van een woning is de meest logische optie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen (leden 1 & 4)

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voor de toetsing van de behoefte wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid is in overeenstemming met de geldende woonafspraken zoals die zijn gesloten met de provincie. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort binnen de Omgevingsvisie Overijssel tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie 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 of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersystemen, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waarvan wonen er één is. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt op onbebouwde grond een nieuwe woning gerealiseerd. Gezien het feit dat het projectgebied ligt in een woonwijk en de gronden reeds een woonbestemming hebben, is dit project passend in het huidige woonmilieu. Om het project af te stemmen op de kenmerken van de watersystemen, is er een watertoets uitgevoerd. Hier wordt in subparagraaf 4.9 verder op ingegaan. Daarnaast wordt de woning duurzaam gebouwd en voldoet aan de hedendaagse energiestandaarden.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorliggend initiatief kunnen de laag van het agrarisch-cultuurlandschap en laag van beleving buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het projectgebied zich in stedelijk gebied bevindt en omdat in de omgeving of aangrenzend aan het projectgebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden. De 'stedelijke laag' en 'natuurlijke laag' met betrekking tot het project worden hieronder besproken.

1. De "Stedelijke laag"

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

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

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

Woonwijken 1955 – nu

Het projectgebied heeft volgens de Omgevingsvisie Overijssel de aanduiding: Stedelijke laag: Woonwijken 1955 – nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp. Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten dan wel te herintroduceren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Binnen de 'Stedelijke laag' wordt er vanuit gegaan dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen in het karakter van het grotere geheel. Voorliggend project voorziet in een woning met tuin dat kenmerkend is voor de omgeving, en is in overeenstemming met het karakter van de omliggende wooneenheden. Hiermee valt het project in het patroon van de omgeving. Voorliggend project past dan ook binnen de 'Stedelijke laag'.

2. De "Natuurlijke laag"

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Vanouds bestaat er in de natuurlijke laag een sterke samenhang tussen het natuur- en het watersysteem: de aan- of afwezigheid van water en de kwaliteit en samenstelling ervan bepalen voor een belangrijk deel de vestiging van plant- en diersoorten. Het afwisselende landschap van Overijssel kende dan ook een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Echt natuurlijk landschap, met de oorspronkelijke vegetatie en waterhuishouding, is echter geheel verdwenen. Het natuurlijk landschap dat we in Overijssel kennen, bestaat vooral uit relictten van een landschap dat vroeger 'woeste grond' of 'onland' werd genoemd. Op dit moment beslaat het natuurlijk landschap in de vorm van natuurgebieden ruim een tiende van het oppervlak van Overijssel.

Dekzandvlaktes en ruggen

Het projectgebied heeft volgens de Omgevingsvisie Overijssel de aanduiding: Natuurlijke laag: Dekzandvlaktes en ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt

wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Binnen de 'Natuurlijke laag' wordt er vanuit gegaan dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behouden van de identiteit van de natuurlijke omgeving. Het projectgebied ligt binnen de stad Hengelo en heeft reeds een woonbestemming. De kenmerken van de natuurlijke laag zijn niet of nauwelijks meer waarneembaar. De gewenste ontwikkeling doet hier dan ook geen verdere afbreuk aan.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee;

- 1) Versterking van de economische structuur
- 2) Een binnenstad voor ontmoetingen
- 3) De sociale opgave
- 4) Het landschap de stad in
- 5) Ruimtelijke kwaliteit

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De Woonvisie is er niet alleen voor de gemeente. Welbions en huurdersvereniging Ookbions zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de Woonvisie. De Woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met Welbions.

In de woonvisie Hengelo zijn verschillende pijlers opgenomen;

- Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

- Werk maken van duurzaam wonen
- Dynamiek op de woningvoorraad
- Wonen in de binnenstad
- Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen
- Anders samenwonen, anders samenleven

Bij voorliggend initiatief is met name dynamiek op de woningvoorraad van belang. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Dynamiek in de woningvoorraad

De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen 'scheef'. De gemeente Hengelo wil deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. De gemeente Hengelo onderzoekt of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

Trends en Ontwikkelingen

Duurzaam wonen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal). Dit ligt vast in Nederlands en Europees beleid. Energieneutraal bouwen biedt een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Dat geldt ook voor renovaties: energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op; bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal energielabel A.

Afwegingskader woonvisie

In de woonvisie geeft de gemeente aan dat zij uitnodigend willen zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende plekken in onze stad. Specifiek wordt er hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed gezien: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad willen we ruimte opnemen in het woningbouwprogramma. Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie is de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt. Dit betekent dat er de komende jaren ruimte vrijgemaakt moet worden. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaan wordt deze ruimte gecreëerd. Dit vergt echter een zorgvuldig traject waarbij er rekening moet worden gehouden met diverse publieke en private belangen.. Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader waarop nieuwe woningbouw initiatieven worden beoordeeld en is daarmee een belangrijk instrument.

Grove zeef

Kwantitatieve uitgangspunten:

- De regionale woonafspraken vormen het uitgangspunt: Maximaal 100% programmeren van de eigen behoefte. Voor de behoefteberekening wordt uitgegaan van de meest actuele en betrouwbare Primos prognose. De vervangingsvraag (sloop/nieuwbouw) en de taakstelling voor statushouders worden hier aan toegevoegd.
- Streven is dat de gemeente binnen 3 jaar (2018) maximaal 80% van onze behoefte heeft geprogrammeerd in plannen.
- Alleen in het geval een plan voldoende punten scoort op basis van het afwegingskader, kan boven de 80% worden geprogrammeerd. Hiermee wordt voorkomen dat het woningmarktgebied op slot wordt gezet en zorgen ervoor dat ook de komende jaren ruimte in het programma wordt gehouden voor goede plannen.

- De mogelijkheid bestaat om voor specifieke gebieden een woningbouw contingent te reserveren. Hiermee wordt op voorhand, zonder concreet plan, ruimte geboden aan een gewenste ontwikkeling. Contingenten worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Het aantal in een contingent te reserveren woningen dient te passen binnen het uitgangspunt dat maximaal 100% van de eigen behoefte geprogrammeerd wordt. Initiatieven in deze gebieden doorlopen het Kwalitatief afwegingskader.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bestaande uitleglocaties (Dalmeden en het Broek) worden kwalitatief afgerond en er worden geen nieuwe uitleglocaties gecreëerd.
- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/ gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. De gemeente is terughoudend en selectief waar verdichting in de bestaande stad wordt toegestaan. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.
 - o De gemeente wil geen woningbouw buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied (zie begrippenlijst), maar focussen ons op afronden van bestaande ontwikkelingen en de bestaande stad. Initiatieven waarop het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing is zijn uitgesloten van het doorlopen van het kwalitatieve afwegingskader.
 - o Woningbouw in de hoofdgroenstructuur (zie begrippenlijst) is niet toegestaan.
 - o Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is niet toegestaan
- Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren. De gemeente maakt onderscheid in de volgende woonmilieus: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen stedelijk, centrumdorps en landelijk wonen.

Toetsing aan de Woonvisie Hengelo 2016-2026 (grove zeef)

De gemeente heeft in vooroverleg reeds beoordeeld dat het initiatief niet voldoet aan de eisen van de grove zeef zoals genoemd in de woonvisie. Al voor de vaststelling van het parapluplan Wonen was een bouwplan in ontwikkeling voor de beoogde woning, dit bouwplan kon niet doorgaan vanwege het parapluplan Wonen. Hiervoor is een collegebesluit genomen. Het college heeft de initiatiefnemers de mogelijkheid gegeven om alsnog, in afwijking van het parapluplan, een woning te realiseren. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet voldoet aan het gemeentelijk beleid, maar gelet op vorenstaande alsnog medewerking van de gemeente wordt verwacht.

3.3.3 Welstandsnota

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) daar wordt streng getoetst. In Woonwijken en andere delen van de stad waar weinig mensen verblijven wordt soepel of zelfs niet meer getoetst aan de welstandscriteria (sommige industrieterreinen). Om dit te realiseren zijn vier toetsingsniveaus ingevoerd; behoud door ontwikkeling (voor monumenten), welstandsniveau hoog, welstandsniveau middel en welstandsniveau vrij. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. De toetsing heeft betrekking op situering hoofdvorm, gevelaanzichten (niveau middel) en materiaal-kleurgebruik en detaillering. Het bestemmingsplan regelt de massa (hoogtes) en de locatie van de massa (rooilijnen). Voor sommige

bouwplannen/locaties worden zogenaamde 'ontwikkelcriteria' vastgesteld (beeldkwaliteitseisen) inclusief toetsingsniveau.

Toetsing aan de Welstandsnota

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd bij de welstandscommissie. Het ingediende plan is beoordeeld als in dit stadium van planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de Welstandsnota.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een woning op een onbebouwd perceel. Initiatiefnemer, eigenaar van de grond zal de woning zelf gaan bewonen. Er is daarmee sprake van concrete woonbehoefte. Gelet op het vorenstaande is het realiseren van een woning in overeenstemming met het gemeentelijk beleid met uitzondering van de woonvisie. Gelet op het positieve collegebesluit over de ontwikkeling wordt medewerking van de gemeente verwacht.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

In voorliggend geval is het thema geur niet van belang, dit vanwege het feit dat;

- Er zich geen veehouderijen rondom het projectgebied bevinden.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie projectgebied

Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Hengelo Noord, Hasseler Es" is een woning ter plekke reeds mogelijk. Omdat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, is op de grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig. Daarbij komt dat het niet aannemelijk wordt geacht dat de voorkeursgrenswaarde substantieel wordt overschreden aangezien de Borgmanweg een lage verkeersintensiteit kent. Bovenstaande is reeds met de gemeente afgestemd.

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 850 meter ten oosten van het projectgebied. Hiermee valt het projectgebied ruim buiten de geluidzone voor railverkeerslawaai. Een onderzoek railverkeerslawaai wordt niet nodig geacht.

Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied is een geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Een onderzoek industrielawaai wordt niet nodig geacht.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een wooneenheid op onbebouwde grond. Aangezien bij de voorgenomen ontwikkeling bodemingrepen plaatsvinden, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek vereist. In opdracht van BJZ.nu heeft Sigma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Op basis van het verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van Rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij Rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Arcgis Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rondom het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven in afbeelding 4.1, waarbij het projectgebied met de blauw omlijning is aangeduid.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart projectgebied

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar dat dit geen belemmering vormt. Reeds is met de gemeente afgestemd dat het toevoegen van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van het groepsrisico. Verder onderzoek met betrekking tot externe veiligheid wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt aan de Borgmanweg in Hengelo waarbij zich in de nabije omgeving voornamelijk woonfuncties bevinden. Het projectgebied kan dan ook worden aangemerkt als omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Hierna zijn de betreffende richtafstanden aangegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd gaat worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

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

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie in het projectgebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk'	Daadwerkelijke afstand (circa)
Transportbedrijf <i>Vliegveldstraat 12</i>	3.1	50 m	170 m
Groothandel in levensmiddelen <i>Weijinksweg 18</i> <i>VehGro B.V.</i>	3.1	50 m	230 m
Sieradenwinkel <i>Borgmanweg 15</i> <i>Bodemschat</i>	1	10 m	185 m

Op basis van bovenstaande tabel voldoet het projectgebied ruimschoots aan alle richtafstanden.

4.5.3 Conclusie

Gezien het feit dat het projectgebied voldoet aan alle richtafstanden wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet

natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Stikstofdepositie

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

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebied dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Het projectgebied bevindt zich op circa 950 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lonnekermeer).

Door BJZ.nu is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten behoeve van de stikstofdepositie. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 750 meter ten zuidoosten van het projectgebied. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voor een juiste beoordeling van de genoemde aspecten is doorgaans een quickscan ecologie (flora en fauna) vereist. Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van een woning op onbebouwde gronden. Een quickscan ecologie is noodzakelijk om eventuele negatieve gevolgen voor beschermde soorten te toetsen.

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan flora fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen.

4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op basis van de AERIUS-berekening en de quickscan ecologie, het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt op onbebouwde grond een woning gerealiseerd. Hierbij vinden vanzelfsprekend bodemingrepen plaats. Het projectgebied heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie middel". Het oppervlak van de woning haalt echter de onderzoeksgrenzen (>5000m²) niet die in sublid 17.4.2 van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied wordt het uitvoeren van een stikstofonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De voorgenomen ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één wooneenheid binnen de bebouwde kom. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen minimaal toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2 Watertoets

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

In de nieuwe situatie wordt hemelwater opgevangen op eigen perceel. Het hemelwater verdwijnt hierbij voornamelijk in de onbetegelde bodem. Het hemelwater wordt niet samen met afvalwater afgevoerd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De resultaat van de watertoets is als bijlage toegevoegd.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het realiseren van een woning op het perceel aan de Borgmanweg nabij 8 is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'. Verder wordt er gelet op de conclusies die zijn getrokken in hoofdstuk 4 vanuit gegaan dat de ontwikkeling niet gepaard gaat met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

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

BIJLAGEN

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek stikstofdepositie (AERIUS-berekening)

Bijlage 3 Quickscan ecologie (flora en fauna)

Bijlage 4 Watertoets