

Delden-Noord, herziening Peperkampweg



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Delden-Noord, herziening Peperkampweg

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

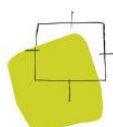
Regels

Verbeelding

Versie 1.0

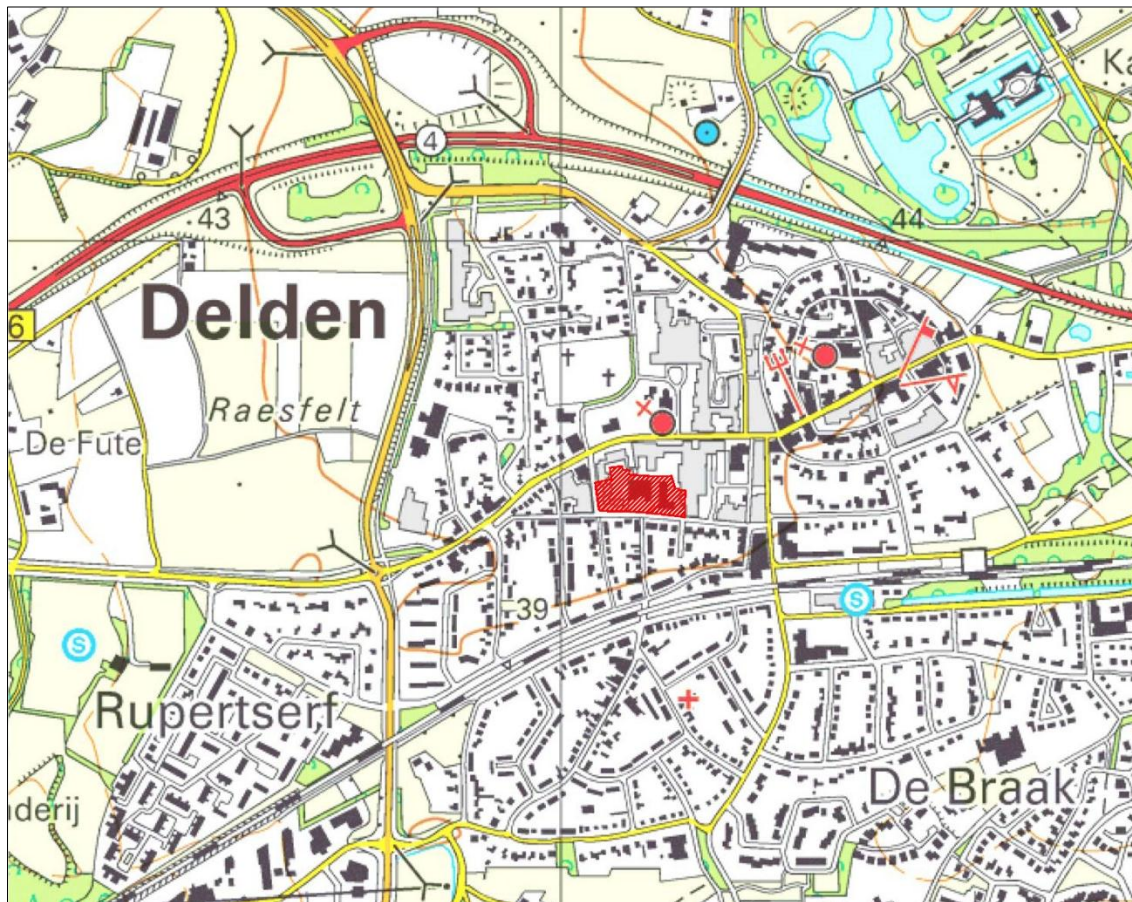
17 december 2013

Projectnummer 050.00.02.86.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hof van Twente, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Bestaande situatie	19
4	Planbeschrijving	23
4.1	Nieuwe situatie	23
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.2.1	Archeologiebeleid	28
5.2.2	Cultuurhistorie	30
5.3	Wegverkeerslawaaï	33
5.4	Luchtkwaliteit	34
5.5	Milieuzonering van bedrijven	35
5.6	Externe veiligheid	36
5.6.1	Inrichtingen	37
5.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	37
5.6.3	Buisleidingen	38
5.7	Natuurwaarden	39
5.8	Waterbeheer	40
6	Juridische vormgeving	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Bestemmingsregels	46
6.3	Overige regels	47
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Inspraak en overleg	51

Inleiding



Aan de Peperkampweg in Delden ligt een locatie waar vroeger de brandweer was gevestigd. Verder is er ter plaatse sprake van enkele gebouwen met een kantoorfunctie en een appartementencomplex. Stichting Wonen Delden, de initiatiefnemer, heeft voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld voor een complex met 53 appartementen. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. De gemeente is bereid om onder voorwaarden medewerking aan het plan te verlenen.

AANLEIDING

Evenwijdig aan de oost-westgerichte Langestraat bevindt zich aan de zuidzijde de Peperkampweg. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Peperkampweg tussen de Nieuwstraat en De Kolk. Het gebied kent een invulling met relatief grootschalige gebouwen, bestaande uit een kantoor, de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf en een appartementencomplex. Aan de oostzijde van het plangebied is een supermarkt gevestigd.

LIGGING VAN HET
PLANGEBIED

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Delden-Noord. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stad Delden op 27 juni 1977 en goedgekeurd door de Provinciale Staten van de provincie Overijssel op 12 september 1978. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuw bestemmingsplan.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Het bouwplan kan niet op grond van het vigerende plan worden gerealiseerd. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de wijziging van de bestemming en de verplaatsing en grootte van de bouwvlakken.

Om de uitvoering van het bouwplan en inrichtingsplan mogelijk te maken, is de voorliggende partiële herziening opgesteld. Deze partiële herziening is IMRO-gecodeerd en digitaal uitwisselbaar.

In het volgende hoofdstuk is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, wordt ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten aan bod, zoals de gevolgen voor milieu, flora en fauna, archeologie en water. In het daaropvolgende hoofdstuk komt de juridische vormgeving aan de orde. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van inspraak en overleg.

OPBOUW VAN DE TOE-
LICHTING

Beleid 2

In dit hoofdstuk wordt het bestaande overheidsbeleid verwoord, voor zover relevant voor de bouw van het complex aan de Peperkampweg.

2.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

2.2

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel, die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld, beschrijft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van ruimte, water, milieu, verkeer en bodem.

De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

OMGEVINGSVISIE

BELEIDSAMBITIE	De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.
ONTWIKKELINGS- PERSPECTIEF	Over de stedelijke laag wordt in de Omgevingsvisie gezegd dat herstructurering van naoorlogse wijken een belangrijke opgave is voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter.
TOETSING AAN PROVINCIE- AAL BELEID	Realisering van het bouwplan draagt bij aan het revitaliseren van het gebied en past in het ontwikkelingsperspectief van de provinciale Omgevingsvisie. De ingreep geeft een kwaliteitsimpuls die nodig is om de aantrekkelijkheid van het woongebied ter plaatse op hedendaags niveau te brengen.
OMGEVINGSVERORDENING	Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is ook een besluit genomen over de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening 2009 heeft de status van ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsverordening is aangegeven dat en op welke wijze moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Op dit moment staan er meerdere gebouwen in het plangebied, welke qua uiterlijke verschijningsvorm geen relatie met elkaar vertonen. De gebouwen zijn op verschillende afstanden van de weg gepositioneerd, met aan de voorzijde veel parkeerruimte. Daardoor ontstaat er geen eenduidig/rustig straatbeeld. Functioneel gezien past de toch wel grootschalige bedrijfsbebouwing niet in het omringende woongebied. Bij de Omgevingsverordening zijn enkele kaarten gevoegd. Daarop is te zien welk beleid voor welke gebieden geldt. Het plangebied maakt op de ‘ontwikkelingsperspectieven kaart’ deel uit van woonwijken. De ontwikkeling van een appartementencomplex is niet in strijd met het ontwikkelingsperspectief, omdat het voor versterking van de functie woning zorgt. Op de kaart ‘recreatie’ is aangegeven dat de Peperkampweg deel uitmaakt van het Wandelnetwerk Twente. Het plan voor het appartementencomplex zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2.3

Gemeentelijk beleid

WOONVISIE GEMEENTE
HOF VAN TWENTE
2009-2013

In april 2009 is de gemeentelijke ‘Woonvisie 2009-2013’, met als ondertitel ‘Groeien in Kwaliteit’ door de raad vastgesteld. In de nieuwe woonvisie wordt van een veel gematigder bouwtempo uitgegaan dan in de vorige woonvisie uit

2003. De hoofdpunten van het beleid, dat wil zeggen aandacht voor starters en senioren, zijn nog steeds actueel.

Het uitgangspunt van de Woonvisie 2009-2013 is dat in de hele gemeente de vestiging wordt gelijkgesteld aan het vertrek (migratiecijfer = nul) en dat wordt gebouwd voor de eigen bewoners. Door deze wijziging is het mogelijk om vanuit een realistisch uitgangspunt aan de slag te gaan met de opgaven die er liggen, onder andere voor starters en ouderen. De te realiseren woningen passen in het beleid van de woonvisie.

In 2005 is de Structuurvisie Delden opgesteld. Deze visie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de kern Delden. De locatie Peperkampweg heeft betrekking op een gebied, waar zich naast het huidige appartementencomplex (Pluimershof) voorheen de brandweerkazerne/gemeentewerf en een kantoor van Stichting Wonen Delden bevonden. Het is de bedoeling deze panden te slopen en te vervangen door woningen. Verkenningen laten zien dat in dit gebied ongeveer 35 extra woningen kunnen worden gebouwd.

STRUCTUURVISIE DELDEN

De gemeente is van oordeel dat met de inbreidingslocaties Peperkampweg, Jan Lucaskamp en De Schakel de grens van grotere inbreidingen is bereikt. De locaties Jan Lucaskamp en De Schakel zijn inmiddels ingevuld. Incidentele nieuwbouw binnen de bebouwde kom wordt niet uitgesloten, maar kan op termijn niet voorzien in de woningbehoefte.

Voorliggend bestemmingsplan is nagenoeg geheel in overeenstemming met de Structuurvisie Delden. Er worden geen eengezinswoningen gerealiseerd, maar appartementen voor de doelgroepen senioren en jongeren met een beperking.

Het waterplan is een overkoepelend beleidsstuk over het waterbeheer in de gemeente Hof van Twente dat ook door de waterbeheerders - de waterschappen Regge en Dinkel en Rijn en IJssel en drinkwaterleidingbedrijf Vitens is vastgesteld. Het waterplan geeft een visie hoe het watersysteem binnen de gemeente over ongeveer 25 jaar er uit ziet en welke maatregelen er op korte en lange termijn daarvoor nodig zijn. De visie wordt op basis van drie invalshoeken beschreven, te weten:

GEMEENTELIJK
WATERPLAN

- Twents landschap

Water speelt een belangrijke rol in het gevarieerde en kleinschalige landschap. Het water is zo ingericht dat meerdere functies tegelijk kunnen vervullen. Beken hebben bijvoorbeeld belangrijke functies met betrekking tot ruimtelijke structuren, ecologische verbindingzones, waterberging en/of recreatief medegebruik. Het waterbeheer sluit zoveel mogelijk aan bij de natuurlijke omstandigheden, zoals hoogteligging, grondwaterstroming en bodemsoort.

- Ruimte voor water

De visie is gericht op het ontwikkelen van een robuust en veerkrachtig watersysteem met als doel wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. Om dit te bereiken is er voldoende ruimte nodig voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water. Voor de verbetering van de waterkwaliteit dienen de vervuilende lozingen te worden beperkt. Door het afkoppelen van schoon hemelwater van de riolering - door bijvoorbeeld hergebruik of infiltratie van hemel in de bodem - wordt de emissie door lozingen vanuit riooloverstorten en rioolwaterzuiveringen gereduceerd.

- Beleving van water

In de woon- en werkomgeving is water zichtbaar, bereikbaar en veilig voor bijvoorbeeld vissers en wandelaars. Zichtbaar water dat beleefd wordt, is er niet alleen om van te genieten, maar ook er van bewust te zijn. Het bewustzijn van water heeft betrekking op grond-, drink-, oppervlakte- en afvalwater. Om dit te bereiken wordt het hemelwater bij voorkeur met bovengrondse voorzieningen ingezameld en geïnfiltreerd.

In het plan wordt het hemelwater niet bovengronds ingezameld. Hemelwater zal worden afgevoerd naar de riolering.

GEMEENTELIJKE RIOLE-
RINGSPLAN 2008 - 2012
(GRP)

In 2009 is het gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van dit plan. Het GRP gaat uit van de volgende principes:

De trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water zo lang mogelijk - daar waar het valt - vast te houden (infiltratie in de bodem), indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie - wanneer noch vasthouden, noch bergen afdoende is - kan overwogen worden het water zo traag mogelijk af te voeren naar de omgeving.

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

In het GRP zijn de gemeentelijke zorgplichten nader gedefinieerd, waarvan hierna de relevante passages worden genoemd.

Lozingen van stedelijk afvalwater worden zoveel mogelijk aangesloten op het openbaar vuilwaterriool. De emissie naar bodem, grond- en/of oppervlaktewater wordt zo veel mogelijk voorkomen. De gemeente stemt de verwerking van het hemelwater af op aard, samenstelling en hoeveelheid. Op lokaal niveau wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van inzameling en verwer-

king van hemelwater, waarbij onder ander ruimtelijke aspecten, kosten en verkeersveiligheid een rol spelen. Particulieren kunnen daarom worden opgedragen het overtollige hemelwater op hun perceel te verwerken.

Om structureel nadelige gevolgen van hoge grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken, treft de gemeente in openbaar gemeentelijk gebied maatregelen. Deze maatregelen zijn doelmatig en behoren niet tot de zorg van het waterschap. Maatregelen in particulier gebied behoren tot de zorgplichten van de eigenaar.

In paragraaf 5.8 wordt aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het hemelwater.

De Welstandsnota Hof van Twente is vastgesteld in juni 2004 en in werking getreden op 1 juli 2004. De nota is geactualiseerd en als zodanig vastgesteld op 23 oktober 2007. Deze nota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

WELSTANDSNOTA

De Welstandsnota Hof van Twente is niet gericht op het realiseren van ingrijpende invullingen in de bestaande structuur. Om deze reden is voor de toetsing van het voorliggende plan een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan is hierop afgestemd. Hoewel het bouwplan is opgesteld op basis van het beeldkwaliteitsplan, heeft de welstandscommissie het bouwplan getoetst aan de criteria van de welstandsnota. Het bouwplan is op grond van welstand reeds akkoord bevonden.

In 2003 is door bureau Eelerwoude het Groenstructuurplan voor de gemeente Hof van Twente opgesteld. Dit plan is vastgesteld op 6 juli 2004.

GROENSTRUCTUURPLAN
HOF VAN TWENTE

Het Groenstructuurplan geeft een langetermijnvisie voor de inrichting en het beheer van het groen in de openbare ruimte. Groene elementen in de openbare ruimte hebben veelal een onderlinge samenhang en vormen zo een groenstructuur. Deze structuur hangt nauw samen met de stedenbouwkundige en ruimtelijke opbouw van een stad of dorp. Vaak is de aanwezigheid van groen gekoppeld aan rode functies (gebouwen) doordat het deze aankleedt of accent geeft. De relatie tussen groen en rood is dan ook een belangrijk aspect binnen een Groenstructuurplan.

Het plan geeft een algemene visie, maar ook wordt specifiek ingegaan op de kernen.

Wat betreft groenstructuren wordt als algemene visie, in de dorpskernen, onder meer ingezet op het volgende:

- de actuele groenstructuur vormt het uitgangspunt. Deze wordt zoveel mogelijk behouden, dit geldt met name voor de bestaande kwaliteiten en de waardevolle elementen;
- historische elementen en monumentale beplanting moeten worden behouden. Dit geldt ook voor oude landschappelijke beplanting die in de

kernen is opgenomen (oude solitairen, bomenrijen, lanen, singels en houtwallen).

Uit de inventarisatie van de aanwezige bomen blijkt dat er circa 20 bomen in het plangebied aanwezig zijn. Daarvan kunnen enkele bomen blijven bestaan (bomen langs de Nieuwstraat en achter het westelijke gebouw). De te verwijderen bomen zijn niet dusdanig waardevol, dat behoudt van deze bomen voorop staat¹. In het nieuwe plan wordt zowel aan de voorzijde van de bebouwing als tussen de twee gebouwen een groenstructuur aangelegd.

De bomeninventarisatie is opgenomen als bijlage.

MOBILITEITSPLAN

In januari 2008 is het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan' Hof van Twente vastgesteld. Een belangrijke doelstelling in dit plan is het concentreren van het gemotoriseerde verkeer op een aantal hoofdwegen en het zoveel mogelijk weren van dit verkeer uit de woonwijken. De Peperkampweg is ingericht als 30 km-gebied. Doorgaand verkeer wordt in deze straat geweerd.

MILIEUBELEIDSPLAN

De gemeenteraad van Hof van Twente heeft in de vergadering van 26 april 2011 het gemeentelijk milieubeleidsplan 2011 - 2014 vastgesteld. Het milieubeleidsplan bevat het uit te voeren milieubeleid op hoofdlijnen. De hoofdfunctie van de beleidsnota is dat het de kaders, de hoofdlijnen en de richting aangeeft van het te voeren milieubeleid. De nota is bedoeld als afstemmingskader tussen het eigen milieubeleid en dat van andere overheden en is de basis voor het jaarlijks te maken milieuprogramma.

In het milieubeleidsplan wordt onder andere ingegaan op duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen is onontkoombaar om bij te dragen aan het beperken van het gebruik van op termijn eindige en niet hernieuwbare grondstoffen. De gemeente maakt bij planvorming voor het woningbouwprogramma in beginsel gebruik van het Nationaal Pakket Stedenbouw waarbij per bouwproject de kansen voor milieuduurzaamheid in beeld worden gebracht. Uitgangspunten zijn lage EPC (energie prestatie coëfficiënt) -waarden en energiezuinige maatregelen, namelijk 10%-20% energiezuiniger ten opzichte van de wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit. Bij planvorming voor woningbouw of renovatie geldt als uitgangspunt dat de mogelijkheden van zongerichte verkaveling (opgenomen in stedenbouwkundig programma/bestemmingsplan) en andere duurzame (innovatieve) alternatieven zoals gebruik van zonne-energie zoveel mogelijk worden toegepast.

De gemeente stimuleert via communicatie duurzaam en energiezuinig bouwen via toepassing van het cradle tot cradle-principe bij nieuwbouw en renovatie, door het maken van afspraken met ondernemersverenigingen en aannemersbedrijven. Bij verbouw- en of nieuwbouwplannen voor eigen gebouwen en als

¹ De bomen komen niet voor op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen.

opdrachtgever van andere gebouwen dienen de gebruikte materialen een milieukeur hebben. Een EPA (energie-prestatie-analyse) wordt daarbij uitgevoerd.

De gemeenteraad heeft beleid voor archeologie vastgesteld. Dit beleid (Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, november 2009) is met ingang van 1 januari 2010 in werking getreden. Op de bij het beleid behorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan archeologische rijksmonumenten vermeld en worden gebieden aangegeven waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Afhankelijk van de verwachtingswaarde die aan een gebied is toegewezen, zal bij bouwplannen archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. De onderzoeksverplichtingen bij de verschillende verwachtingswaarden zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

ARCHEOLOGIEBELEID

Tabel: Onderzoeksverplichting bij de verschillende verwachtingswaarden

Verwachtingswaarde	Onderzoeksverplichting
Archeologisch monument	Er zijn geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij er een vergunning is verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Overige AMK-terreinen en historische kernen	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m ² of meer
Hoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m ² of meer
Middelhoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 5.000 m ² of meer
Lage verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer

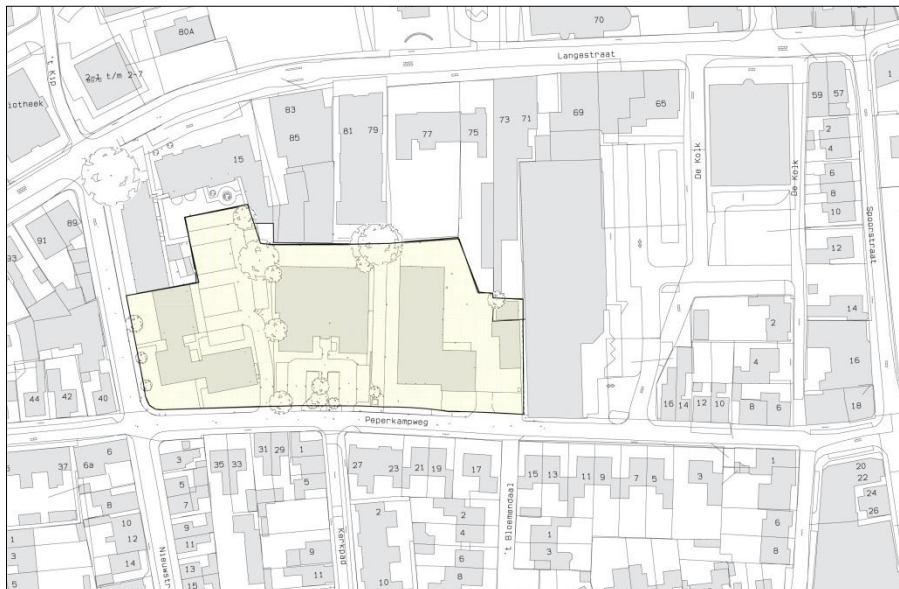
In het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Binnen deze gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Bestaande situatie

3

Evenwijdig aan de oost-westgerichte Langestraat bevindt zich aan de zuidzijde de Peperkampweg. Het plangebied ligt aan de noordzijde van deze weg, tussen de Nieuwstraat en De Kolk. De locatie kent een invulling met relatief groot-schalige gebouwen, bestaande uit een appartementencomplex, een gebouw waarin voorheen het kantoor van de woningstichting en een artspraktijk waren gevestigd en de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf.

INLEIDING



Het plangebied met omgeving

De navolgende foto's geven een beeld van het plangebied.



Kantoorbebouwing



Voormalige brandweerkazerne



Appartementengebouw

BEGRENZING

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Peperkampweg met aan de overzijde van de weg woonbebouwing. Het gaat met name om twee-onder-een-kapwoningen met een hoge gootlijn. Ten zuiden van het bestaande appartementencomplex staan enkele vooroorlogse woningen met een lage gootlijn, waarvan een aantal met een mansardekap. De noordgrens bestaat uit de achterzijde van de panden aan de Langestraat. Op deze grote percelen staan grote panden, waaronder het parochiehuus. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de blinde gevel van een supermarkt.

De Peperkampweg kent van oorsprong een standaardprofiel voor een woonstraat (zie westelijk en uiterste oostelijk deel). Ter plaatse van het plangebied is dit profiel indertijd aangepast. Het profiel is verruimd, de ruimtelijke verhoudingen zijn gewijzigd en onder meer parkeren is mogelijk gemaakt. Het typische woonstraatprofiel is verlaten.

RUIMTELIJK BEELD
PEPERKAMPWEG

Plan beschrijving

4

4.1

Nieuwe situatie

Het nieuwe complex met appartementen bestaat uit twee gebouwen van drie bouwlagen. In de gebouwen zullen respectievelijk 30 en 23 appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen zijn geschikt voor senioren en voor mensen met een zorgindicatie.

BOUWMASSA

De bovenste bouwlaag is gedeeltelijk vormgegeven als terugliggende laag. Hierdoor oogt het complex gevarieerder en komt het minder massief over. De gebouwen zijn voorzien van een plat dak.



Stedenbouwkundige impressie (bron: Peters & Lammerink Architecten)

De twee gebouwen liggen aan weerszijden van een groene inham, dat plaats biedt aan een beperkt aantal parkeerplaatsen. Aan deze tussenliggende groenstrook liggen de entrees van beide gebouwen.

ENTREE

De overige parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de twee gebouwen gesitueerd. Ook van deze zijden zijn de entrees bereikbaar.



Het plangebied met het bouwplan (bron: Peters & Lammerink Architecten)

PARKEREN

Als bijlage bij de regels zijn de gemeentelijke parkeernormen toegevoegd. Op grond van deze normen zijn er 98 parkeerplaatsen vereist. In het inrichtingsvoorstel wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Er is gekozen voor een oplossing waarbij het parkeren zoveel mogelijk achter en naast de gebouwen plaatsvindt; de meeste parkeerplaatsen achter de gebouwen en zo'n 6 à 8 parkeerplaatsen aan de zijde van de Peperkampweg tussen de gebouwen (voor bezoekers).

De parkeerplaatsen voor de bewoners aan de noordwestzijde van de bebouwing zijn bereikbaar via de Nieuwstraat. De parkeerplaatsen voor de bewoners aan de oostzijde van de bebouwing zijn bereikbaar via een oprit vanuit de Peperkampweg. Ook de parkeerplaatsen voor de bezoekers zijn te bereiken via de Peperkampweg.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Bij het ontwerp is uitgegaan van overwegend wonen aan de straat. Door de vorm van de gebouwen worden er ook appartementen gesitueerd aan de groene inham tussen de gebouwen.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het appartementencomplex. Vooruitlopend op het beeldkwaliteitsplan en het definitieve plan heeft de welstandscommissie het plan beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'buurten' uit de welstandsnota van de gemeente. De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De hiervoor genoemde inham is gesitueerd tussen de twee gebouwen en zal een groene inrichting krijgen. Hierop zal een aantal bomen worden geplant. Aan de voorzijde van de Peperkampweg zullen in het groen eveneens een aantal bomen worden geplant.

GROEN

Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

5

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de verrichte milieutechnische onderzoeken beschreven.

5.1

Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem van het plangebied is onderzocht. De resultaten van de onderzoeken zijn neergelegd in de volgende rapporten:

ONDERZOEK

- Verkennend bodemonderzoek Peperkampweg 28 in Delden, Envita Almelo B.V., 1 juli 2010.
- Verkennend bodemonderzoek Peperkampweg 32 & 34 in Delden, Envita Almelo B.V., 29 mei 2012.

De conclusie van het eerste onderzoek (ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf) is als volgt.

‘Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de sporen puin bevattende bovengrond licht verontreinigd is met kwik lood, zink en PAK;
- in de visueel schone bovengrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- in de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van naderonderzoek en/of sanerende maatregelen’.

De conclusie uit het tweede onderzoek (ter plaatse van het bestaande appartementencomplex en het kantoorgebouw) is als volgt.

‘Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verhoogde gehalten bevat aan PAK en lood. Asbest is niet aangetoond;
- de ondergrond licht verhoogde gehalten bevat aan PAK;
- het grondwater licht verhoogde gehalten bevat aan barium.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Asbest is in het geheel niet aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

De onderzoeken zijn separaat beschikbaar.

5.2

Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1

Archeologiebeleid

De gemeenteraad heeft beleid voor archeologie vastgesteld. Dit beleid (Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, november 2009) is met ingang van 1 januari 2010 in werking getreden. Op de bij het beleid behorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan archeologische rijksmonumenten vermeld en worden gebieden aangegeven waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Afhankelijk van de verwachtingswaarde die aan een gebied is toegewezen, zal bij bouwplannen archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. De onderzoeksverplichtingen bij de verschillende verwachtingswaarden zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel: Onderzoeksverplichting bij de verschillende verwachtingswaarden

Verwachtingswaarde	Onderzoeksverplichting
Archeologisch monument	Er zijn geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij er een vergunning is verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Overige AMK-terreinen en historische kernen	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m ² of meer
Hoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m ² of meer
Middelhoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 5.000 m ² of meer
Lage verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer

ONDERZOEK

In het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek' (De Steekproef, april 2012). Betreffend onderzoek is als bijlagen opgenomen.

De conclusie uit het onderzoek luidt als volgt:

'Delden ligt op een stuwwal. Binnen honderd meter rondom het plangebied aan de Peperkampweg zijn geen meldingen gedaan van archeologische waarden. Op ruim honderd meter noordoostelijk ligt de laatmiddeleeuwse stadskern van Delden. Op grotere afstand zijn ook prehistorische vondsten gedaan van onder meer bewerkt vuursteen en scherven aardewerk. Volgens historische kaarten heeft het plangebied deel uitgemaakt van het akkercomplex de 'Delder Esch'.

De kwaliteit van de bodem varieert sterk, maar lijkt in het westelijke deel het beste. Er zijn enkele scherven aardewerk opgeboord die lijken te dateren uit de middeleeuwen of daarvoor. Mogelijk zijn de scherven afkomstig van bewoning in het gebied. In dat geval kunnen geassocieerd met de vondsten archeologische grondsporen aanwezig zijn van bijvoorbeeld paalgaten of waterputten. Op de delen van het terrein met bodemrestanten kunnen diepere delen van archeologische grondsporen bewaard gebleven zijn. Het archeologisch verwachtingsmodel dat op het terrein archeologische grondsporen aanwezig kunnen zijn, wordt gezien de resultaten van het verkennend onderzoek gehandhaafd.

Op basis van de resultaten adviseren wij om in plangebied Peperkampweg geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan een halve meter. Als diepere ingrepen nodig zijn, adviseren wij het terrein nader te onderzoeken door middel van proefsleuven. Het doel hiervan is om nader vast te stellen of archeologische grondsporen aanwezig zijn en wat de kwaliteit daarvan is. Een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bureau volgens een vooraf door de bevoegde overheid goed gekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit nader onderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de bebouwing en verharding van het terrein zijn afgevoerd. Voor alle toekomstige bodemingrepen geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Hof van Twente en bij de archeologisch adviseur van de gemeente, de heer H. Oude Rengerink: 06-55747240.'

Aangezien de bodemingrepen ten behoeve van de fundering van de nieuwe bebouwing dieper reiken dan een halve meter, zal er na de sloop van de bebouwing een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw zal dit onderzoek moeten zijn uitgevoerd. Als blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan zal in overleg met de provinciaal archeoloog gekeken worden welke maatregelen getroffen moeten worden. Het archeologiebeleid van de gemeente Hof van Twente is vertaald in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

DOORWERKING IN HET
BESTEMMINGSPLAN

5.2.2

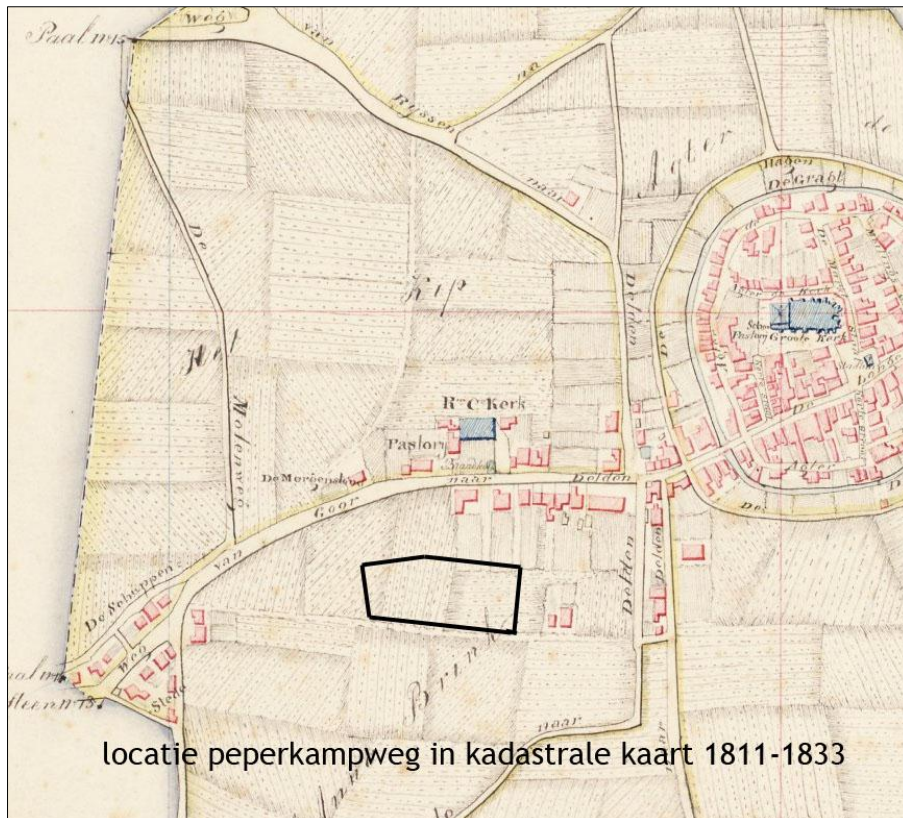
Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Hiernavolgend wordt daar aandacht aan besteed.

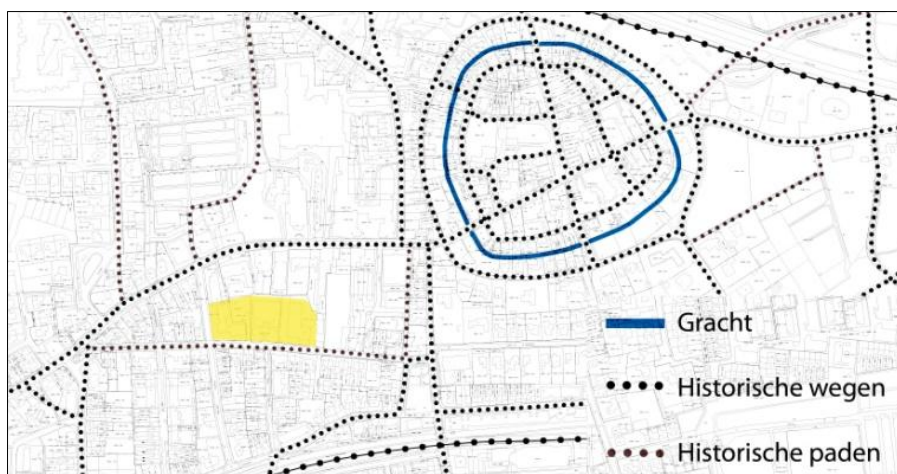
Cultuurhistorische waarden in de omgeving

Het plangebied ligt nabij het gemeentelijk beschermd stadsgezicht van Delden. Het bestemmingsplan, ter bescherming van deze waarden, is nog in procedure. Het beschermd stadsgezicht heeft betrekking op de historische kern van Delden en een deel van de aansluitende ring rondom de historische kern, de zogenoemde stadsbiotoop. De locatie aan de Peperkampweg valt buiten de invloedssfeer van deze gebieden. Het historische pand ten noorden van de locatie aan de Langestraat 77 is een rijksmonument. De Nieuwe Blasiuskerk en de pastorie aan de overzijde van de Langestraat zijn eveneens een rijksmonument.

Historische typering van de locatie



De locatie aan de Peperkampweg ligt achter de historische uitvalweg van Delden naar Goor, de Langestraat en is gesitueerd aan een oud pad; de Peperkampweg. Na de slechting van de vestigingswal en het dempen van de gracht verschijnt met name ten westen van de historische kern de eerste bebouwing rondom de uitvalswegen en langs de paden.

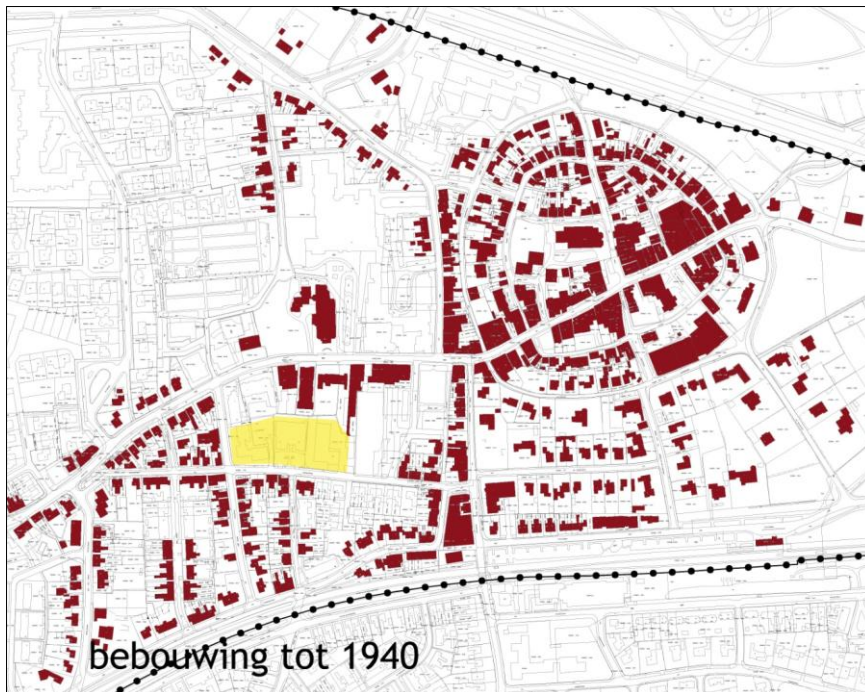


In 1865 komt de spoorlijn Zutphen-Hengelo gereed en komt er in Delden een spoorstation. In 1872 krijgt de katholieke bevolking haar Nieuwe Blasiuskerk.

Rondom de kerk worden de pastorie, het parochiehuus gebouwd en de begraafplaats aangelegd.



Op de topografische kaart uit 1903 is te zien dat de oude brandweerkazerne destijds in de achtertuin van het monumentale pand aan de Langestraat 77 is gebouwd.



Tot halverwege de vorige eeuw is de locatie onbebouwd gebleven. In de jaren vijftig van de vorige eeuw wordt als eerste de loods in de achtertuin van Langestraat 77 gebouwd en in de jaren zeventig wordt er een grootschalig gebouw achter het parochie huis gebouwd en de hoek Nieuwstraat/Peperkampweg bebouwd.

Het oude pad, de Peperkampweg valt buiten dit bestemmingsplan.

Door de bebouwing die vanaf het midden van de vorige eeuw op de locatie heeft plaats gevonden is de cultuurhistorische betekenis van de locatie als tuin en erf van het monumentale pand Langestraat 77 en het parochiehuis reeds verloren gegaan. Derhalve zijn er binnen het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aan te geven waarmee rekening dient te worden gehouden. Het plan mag op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.

5.3

Wegverkeerslawaa

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van 53 appartementen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Op grond hiervan dient te worden bekeken of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. In het kader van de Wet ge-

WET GELUIDHINDER

luidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt.

De locatie ligt in een 30 km-gebied aan een rustige woonstraat. De inrichting van de weg sluit hierop aan (gelet op de bestrating, de breedte van de weg, de aanwezigheid van verkeersdrempels). Geluidsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.4

Luchtkwaliteit

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van twee appartementsgebouwen met 53 appartementen.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 371 ritten. Daarbij moet worden bedacht dat de appartementen in de plaats komen van onder andere een brandweerkazerne en een kantoorgebouw. Per saldo zal de toename derhalve geringer zijn.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		371
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.5

Milieuozonering van bedrijven

In de uitgave Bedrijven en Milieuozonering van de VNG is de minimum afstand tot woningen aangegeven, gebaseerd op milieuhinder in de vorm van geluid, geur, stof en gevaar.

INLEIDING

In de directe omgeving van de locatie komen alleen woningen, detailhandel, cultureel centrum het Parochiehuis en een parkeerplaats voor. Voor deze categorieën gelden indicatieve richtafstanden (voor omgevingstype 'rustige woonwijk') van respectievelijk 0 m, 10 m, 30 m en 50 m. Hierbij is de factor geluid maatgevend.

De kleinste afstand van de appartementen tot de achterzijde van het Parochiehuis bedraagt circa 10 m. De afstand tot de voorzijde van het gebouw, waaraan de entree van het gebouw is gesitueerd, bedraagt echter circa 55 m. Daarbij moet worden opgemerkt dat als referentie een 'rustige woonwijk' is genomen. Daarvan is in dit geval geen sprake. Door de aanwezigheid van winkels, het cultureel centrum en andere voorzieningen in de buurt is beoordeling

CULTUREEL CENTRUM HET
PAROCHIEHUIS

volgens een bestaand gebied met functiemenging (omgevingstype 'gemengd gebied'²) gerechtvaardigd. Dat betekent dat de richtafstand met één afstands-stap mag worden verlaagd. In dat geval is er voor het cultureel centrum het Parochiehuis sprake van een indicatieve afstand van 10 m. Daarmee wordt voldaan de richtafstand uit de VNG-brochure.

OVERIGE BEDRIJVEN

De meest nabijgelegen bedrijven zijn een supermarkt, een eetcafé aan de Langestraat 73 en een zaak voor elektroartikelen aan de Langestraat 83. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 10 m. Door de ligging in een gebied met functiemenging mogen deze functies direct naast elkaar bestaan (geen richtafstand).

Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering lijkt geen problemen op te leveren. Er wordt voldaan aan de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.

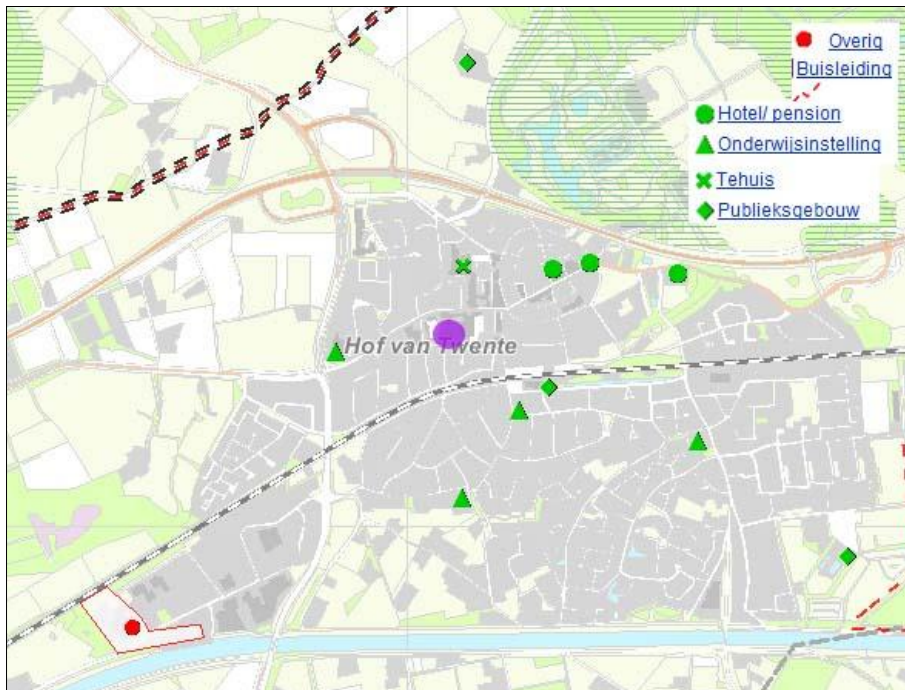
5.6

Externe veiligheid

ALGEMEEN

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicobronnen liggen die beperkingen opleggen voor het planvoornemen, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De navolgende figuur geeft de situatie rond het plangebied weer.

² Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.



5.6.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INLEIDING

Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn.

Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

De dichtstbij zijnde inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, ligt op circa 1,6 km ten zuidwesten van het plangebied.

ONDERZOEK

Door deze grote afstand tot risicovolle inrichtingen zijn geen beperkingen aanwezig ten aanzien van het planvoornemen.

5.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Rijk is bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende

INLEIDING

Basisnet. Dit besluit gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

ONDERZOEK

Op circa 140 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn die naar Hengelo leidt. Over het traject tussen Delden en Hengelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd (ProRail vervoersprognoses voor 2020; 2004). Het betreft een aantal van 250 transporten per jaar: 200 transporten brandbare gassen (categorie A) en 50 transporten zeer brandbare vloeistoffen (categorie C3). Het plangebied ligt binnen 200 m van de spoorlijn waardoor een toets aan het groepsrisico dient plaats te vinden.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is een milieueffect rapport opgesteld, waarin ook externe veiligheid is berekend. De resultaten van de berekeningen voor externe veiligheid zijn neergelegd in het rapport 'Externe veiligheidsberekeningen transport weg en spoor t.b.v. bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hof van Twente' (Oranjewoud Save, 18 oktober 2011). Uit dit rapport blijkt dat er geen plaatsgebonden risico contour (10^{-6}) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Delden-Hengelo aanwezig is.

Ook het groepsrisico is berekend. Binnen 325 m van het spoor is de situatie gedetailleerd geïnventariseerd op basis van de feitelijke situatie (vigerende ruimtelijke situatie). Omdat de ontwikkeling ten tijden van de berekening al bekend was, is deze eveneens meegenomen in de berekening. Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde. Er zijn daarmee geen belemmeringen voorzien.

Er heeft nader aanvullend onderzoek (d.d. 22 augustus 2013) plaatsgevonden dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting. Ook de beoordeling van de Veiligheidsregio Twente is opgenomen (bijlage 6).

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, waaronder ook waterwegen.

5.6.3

B u i s l e i d i n g e n

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m en 4 m bij leidingen met een druk tot en met 40 bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten noordwesten (op circa 850 m van het plangebied) en ten zuidoosten (circa 1.500 m van het plangebied) liggen aardgastransportleidingen. Vanwege deze grote afstand ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

ONDERZOEK

5.7

Natuurwaarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied van de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf en kantoorbebouwing uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 10 februari 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. In 2012 is het plangebied aanvullend bezocht ten aanzien van een uitbreiding van het plangebied en een aanvullend onderzoek ten aanzien van vleermuizen. Het plangebied is in 2012 in de periode van juni tot en met oktober viermaal bezocht.

De resultaten van het natuurwaardenonderzoek staan beschreven in het rapport 'Advies Natuurwaarden Peperkampweg te Delden'. Dit rapport is als bijlage opgenomen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbescher-

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

mingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Conclusie

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

De gemeenteraad kan onder overweging van de gegeven argumenten ten aanzien van de afwezigheid van negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 het bestemmingsplan met betrekking tot de in voorliggende advies onderzochte voornemen vaststellen.

Het is aan het bevoegd gezag, de provincie Overijssel, om de visie dat het plan niet strijdig is met betrekking tot het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

5.8

Waterbeheer

GEMEENTELIJK WATERPLAN

De gemeente Hof van Twente heeft in 2004 een gemeentelijk waterplan opgesteld. Dit plan is in nauwe samenwerking met het Waterschap Regge en Dinkel en het Waterschap Rijn en IJssel tot stand gekomen (zie gemeentelijk beleid).

Voor het treffen van maatregelen zijn verschillende aandachtsgebieden te onderscheiden. Het plangebied valt in het deelgebied 'Water in de kern'. Het is van belang bij stedelijke ontwikkelingen als inbreidingen, uitbreidingen en revitaliseringsprojecten de mogelijkheden ten aanzien van water te benutten. Het betreft hier onder meer het herstellen van oude structuren, het handhaven en versterken van bestaande structuren en het, waar mogelijk, creëren van nieuw water.

Daarnaast speelt in het stedelijk gebied het afkoppelen van hemelwater een grote rol. Op locaties waar goede mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater, moeten deze ook worden benut. De voorkeur gaat uit naar bovengrondse voorzieningen, zodat het hemelwater zichtbaar is. Zowel voor het onderhoud, de beleving van water als voor de bewustwording heeft dit voorde-

len. Ook kan worden gekozen voor het bovengronds afvoeren naar oppervlaktewater. In alle gevallen is het belangrijk rekening te houden met het gebruik van onder meer bouwmaterialen en onderhoudsmiddelen.

Op 24 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente het concept Gemeentelijk Rioleringsplan Hof van Twente 2008-2012 vastgesteld (GRP).

GEMEENTELIJK
RIOLERINGSPLAN

De gemeente is volgens de Wet milieubeheer verplicht een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen vanwege haar verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater en regen- en grondwater dragen bij aan de maatschappelijke belangen.

De gemeente Hof van Twente draagt zorg voor de volgende punten:

- inzameling van stedelijk afvalwater;
- transport van stedelijk afvalwater;
- inzameling van regenwater (voor zover niet door particulieren);
- verwerking van ingezameld regenwater;
- het niet structureel belemmeren van de bestemming van een gebied door het grondwater.

Het betreft vervangende bebouwing van de locatie van de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf, appartementencomplex en een kantoorgebouw. In plaats hiervan worden 53 appartementen gebouwd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 7.180 m². De oppervlakte van huidige gebouwen in het plangebied bedraagt circa 2.400 m². De rest van de locatie is nagenoeg geheel verhard met bestrating.

VERHARD OPPERVLAKE

De oppervlakte van de vervangende bebouwing bedraagt in totaal circa 2.200 m². Er wordt ongeveer 1.000 m² groenvoorzieningen aangelegd. De overige 1.400 m² bestaat uit verharding voor ontsluiting en parkeren. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af met circa 1.000 m². Dat betekent dat de waterhuishoudkundige situatie verbetert.

Beschrijving huidige situatie

RIOOLSTELSEL

Het vuilwater (huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater) en het overtollige hemelwater wordt geloosd op het gemeentelijke (gemengd)-rioolstelsel. Voor de ligging van het riool zie navolgende figuur. Het rioolwater wordt vervolgens via het rioolstelsel afgevoerd naar het overnamepunt van het waterschap ter hoogte van de Kievitstraat. Bij hevige neerslag kan overtollig verdund rioolwater via twee riooloverstorten worden geloosd op het oppervlaktewater (sloot ten zuiden van de spoorlijn ter hoogte van de Reigerstraat en Kievitstraat).



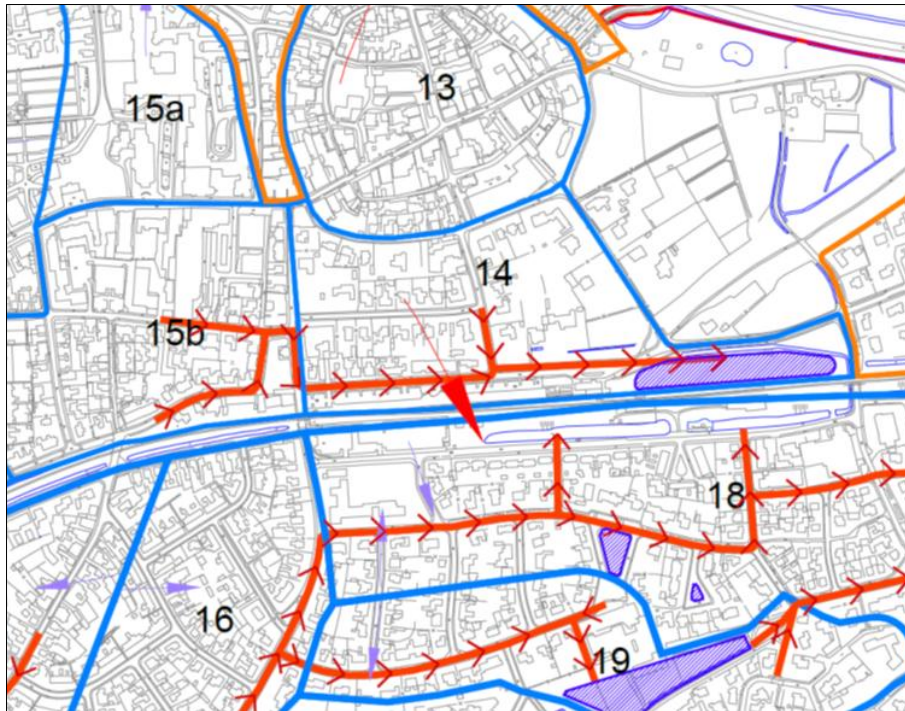
Bij de gemeente is niet bekend of in het plangebied e.o. als gevolg van hevige neerslag structurele wateroverlast optreedt.

De toestand van de riolering ter plaatse van het plangebied is niet bekend, omdat inspecties daarnaar ontbreken.

Gelet op de leeftijd van de riolering is de toestand een aandachtspunt. Mogelijk is de riolering lek, waardoor onbedoeld grondwater wordt onttrokken.

Beschrijving gewenste situatie

Voor de kern Delden heeft de gemeente een verbreed-Basisrioleringsplan opgesteld. In dit plan is de toekomstige vuilwater- en hemelwaterstructuur opgenomen. Zie voor uitsnede onderstaande figuur. Ontwikkelingen, zoals onderhavig plan worden getoetst aan de toekomstige afvoerstructuren en stelseltypen met als doel kapitaalvernietiging te voorkomen en doelmatige inzet van de middelen. Gelet op de bodemopbouw (fijn en leemhoudend zand) en de hoge grondwaterstanden wordt infiltratie van hemelwater in het deelgebied (15b) niet doelmatig geacht.



Structurele grondwateroverlast wordt voorkomen door uit te gaan van een droogleggingsnorm van 1,00 m voor (hoofd)wegen en 0,70 m bij gebouwen en overige verharding (parkeerplaatsen) bij een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand. Gelet op de huidige hoge grondwaterstanden en de nog hoger te verwachten grondwaterstanden als gevolg van klimaatontwikkeling (meer neerslag) en vervanging van 'lekkende' riolering is drainage van de openbare ruimte op termijn nodig.

Bij hevige buien wordt het hemelwater gedeeltelijk afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Een deel wordt tijdelijk op straat geborgen. Als norm hanteert de gemeente een water op straat situatie die gemiddeld 1x per 2 jaar kan voorkomen. Om schade aan gebouwen te voorkomen, dient hiermee rekening te worden gehouden door de gebouwen ten opzichte van het straatniveau circa 30 cm hoger te bouwen.

De online watertoets is uitgevoerd. Het waterschap is daarmee geïnformeerd over de plannen. De uitgangspuntennotitie met de beleidsregels voor inbreidingen en uitbreidingen is opgenomen in de bijlagen. Het resultaat van het overleg met het waterschap in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpplan, wordt te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt, dan wel als bijlage bij het plan gevoegd.

WATERTOETS

Juridische vormgeving



6.1

Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop de voor het plangebied gewenste ontwikkeling juridisch is vastgelegd.

Van groot belang is dat bestemmingsplannen goed leesbaar zijn voor zowel de gemeente zelf als voor de burgers. Dit is belangrijk, mede omdat nu de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar komen.

De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn opgesteld conform het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Het doel van deze (deels bindende) afspraken is het brengen van meer eenheid in de opbouw en presentatie van bestemmingsplannen.

De opzet van de regels in het Handboek digitale bestemmingsplannen is zodanig dat is aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), die vanaf 1 januari 2010 verplicht is gesteld. De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen in het plan komen overeen met de SVBP 2008. De SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel analoog als digitaal.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

6.2

Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan is ten behoeve van het appartementencomplex de bestemming Woongebied - 1 opgenomen. In de gebouwen zullen respectievelijk 30 en 23 appartementen worden gerealiseerd.

Binnen deze bestemming Woongebied - 1 zijn de gronden onder meer bestemd voor wonen (met zorg), verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de begrippen is 'wonen met zorg' als volgt omschreven: bijzondere woonvoorzieningen (in de vorm van zelfstandige huisvesting) al dan niet in combinatie met paramedische en verzorgende ondersteuning. Indien specifiek aangeduid, mogen ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend groenvoorzieningen, inritten, ondergrondse afvalcontainers en speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, met dien verstande dat het maximaal aantal wooneenheden specifiek in de verbeelding is opgenomen. In de verbeelding is tevens de maximale bouwhoogte van de gebouwen aangegeven en is in de regels voorgeschreven dat de dakrand in de voorgevel over een lengte van ten minste 40% van de voorgevel, 1,25 m achter de straatbegrenzing van het bouwvlak dient te worden gesitueerd. Bijgebouwen (bergingen), niet zijnde gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gebouwd.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer; deze mogen maximaal 6 m bedragen. Voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is ook een afwijkende bouwregel opgenomen.

Waarde - Archeologie 3

In het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Binnen deze gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, gezien de ligging en grondsoort binnen het plangebied. Voor deze dubbelbestemming geldt de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek vanaf 5.000 m² en dieper dan 40 cm. De regeling ten behoeve van deze dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 is afgeleid van het gemeentelijke archeologiebeleid.

6.3

Overige regels

Naast voorgaande bestemmingsregels, de begrippen en de wijze van meten, zijn ook de algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels) en de overgangs- en slotregels opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Voor het plan is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Een planschadeovereenkomst maakt deel uit van die exploitatieovereenkomst.

Inspraak en overleg



Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de geboden mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie werd gebruikgemaakt. In een reactienota zijn de inspraakreacties van een beantwoording voorzien. De reactienota is als bijlage bij het plan gevoegd.