

**BESTEMMINGSPLAN HENGVELDE,
HERZIENING DIEPENHEIMSESTRAAT 2-4
EN 4A**

**Bestemmingsplan Hengevelde, herziening
Diepenheimsestraat 2-4 en 4a**

Code 1114502 / 27-03-12

GEMEENTE HOF VAN TWENTE 1114502 / 27-03-12
BESTEMMINGSPLAN HENGEBELDE, HERZIENING
DIEPENHEIMSESTRAAT 2-4 EN 4A

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
2. 3. Conclusie provinciaal en gemeentelijk beleid	6
3. OMGEVINGSASPECTEN	7
3. 1. Ecologie	7
3. 2. Archeologie	8
3. 3. Water	9
3. 4. Milieuzonering	11
3. 5. Bodem	12
3. 6. Geluid	13
3. 7. Luchtkwaliteit	13
3. 8. Externe veiligheid	14
4. RUIMTELIJKE SITUATIE	15
4. 1. Huidige situatie	15
4. 2. Gewenste ontwikkeling	15
4. 3. Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	16
5. PLANBESCHRIJVING	18
5. 1. Juridische regeling	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20

BIJLAGEN

Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 2 Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan “Henge-
velde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a”

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het taxi- en touringcarbedrijf Ter Doest wordt uit het centrum van Hengevelde verplaatst naar een locatie op de hoek Janninksweg / Needsestraat te Hengevelde. Het bedrijfsterrein komt daarmee vrij voor een nieuwe invulling. De huidige bedrijfswoning aan de Diepenheimsestraat 2-4 krijgt de bestemming centrum en ter plaatse van het huidige bedrijfspand aan de Diepenheimsestraat 4a zal de realisatie van één vrijstaande woning planologisch mogelijk worden gemaakt. De open loods, die zich achter het te slopen bedrijfspand bevindt, wordt gehandhaafd en als bijgebouw bij de nieuwe woning in gebruik genomen.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Hengevelde aan de Diepenheimsestraat, tegenover de Bretelerstraat. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door een parkeerterrein en een kantoorgebouw. Aan de noordzijde en zuidzijde van de Diepenheimstraat bevindt zich voornamelijk woonbebouwing. In onderstaande figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven. Tevens wordt de nieuwe locatie van het taxi- en touringcarbedrijf weergegeven.



Figuur 1. Ligging van het plangebied Diepenheimsestraat 2-4 en 4a

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan (Kom Hengevelde 1993 en Kom Hengevelde 1993, derde wijziging) de bestemmingen "Handel en bedrijf" en "Centrumvoorzieningen I". Binnen de bestemming Centrumvoorzieningen I is wonen uitsluitend op bovenverdiepingen toegestaan. Binnen de bestemming Handel en Bedrijf is het bouwen van maximaal één bedrijfswoning tot 500 m³ toegestaan. Op de locatie is een taxi- en touringcarbedrijf gevestigd. Het bestaande bedrijf zal worden verplaatst naar een locatie buiten het centrum van Hengevelde. Binnen het plangebied zal een deel van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt en een woning worden gerealiseerd. Dit wijkt af van de planologische mogelijkheden binnen het vigerende plan. Daarom wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarin op het perceel een woonbestemming wordt gelegd, en de bestaande bedrijfswoning een centrumbestemming krijgt, waarbij wonen op de begane grond is toegestaan. Hiermee wordt voor het plangebied voorzien in een adequate en passende juridisch-planologische regeling.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in het volgende hoofdstuk wordt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid verantwoord. Hieruit voortvloeiende uitgangspunten worden in dit bestemmingplan meegenomen;
- in hoofdstuk 3 worden de omgevingsaspecten behandeld en de eventuele voorwaarden en maatregelen die hieruit voortkomen;
- hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied. Vervolgens wordt de gewenste situatie beschreven en wordt een ruimtelijke en functionele afweging verwoord;
- hoofdstuk 5 bevat een verduidelijking op de juridische aspecten van het plan, die in de regels verder zijn uitgewerkt;
- in hoofdstuk 6 tenslotte, wordt de uitvoerbaarheid van het plan verantwoord.

2. BELEID

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid hier buiten beschouwing gelaten. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid. Hieronder wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid.

2. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving, is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave wil de provincie de ruimte zuinig en zorgvuldig benutten. Dit betekent dat voor woningbouw de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd. Dit houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

In de onderhavige situatie gaat het om inbreiding van de kern Hengevelde. Gesteld kan worden dat dit in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Voor nieuwbouw van woningen is het van belang dat deze worden afgestemd op een gemeentelijke woonvisie.

In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat een nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is enkel van invloed op de stedelijke laag. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft een inbreiding in bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door eisen te stellen aan de beeldkwaliteit en de situering van de bebouwing op het perceel. Hiermee is het plan niet in strijd met de provinciale verordening.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hengevelde

In de structuurvisie Hengevelde, vastgesteld op 25 maart 2009, wordt gesteld dat Hengevelde een klein, maar opmerkelijk bedrijvig Twents dorp is. Omdat in Hengevelde diverse vrij grote en innovatieve bedrijven zijn gevestigd, is het aantal banen groter dan de in het dorp woonachtige beroepsbevolking, wat zijn weerslag heeft op de vraag naar woonruimte en bedrijfsruimte. Hengevelde krijgt daarom relatief meer bouw mogelijkheden toegekend dan de andere kernen in de gemeente Hof van Twente. Gelet op de vraag naar seniorenwoningen en starterswoningen dienen kansen voor transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied te worden benut naast de mogelijkheden voor uitbreiding aansluitend aan de kern.

Ten aanzien van het plangebied wordt opgemerkt dat het taxi- en touringcarbedrijf aan de Diepenheimsestraat verkeersonveiligheid en milieuhinder veroorzaakt in de woonomgeving. Bovendien heeft het bedrijf op de huidige locatie gebrek aan ruimte. De gemeente ziet mogelijkheden om het gebied aan de Janninksweg te transformeren naar een bedrijvenzone en het taxi- en touringcarbedrijf Ter Doest naar deze bedrijvenzone te verplaatsen. Bij deze ontwikkeling zal de nodige aandacht moeten worden besteed aan de landschappelijke inpassing en de invloed van de milieucontouren op het uitbreidingsplan De Marke III (aan de zuidwestzijde van Hengevelde).

De verplaatsing van het taxi- en touringcarbedrijf naar de hoek Needsestraat/ Janninksweg en de inbreiding op de locatie Diepenheimsestraat past daarmee binnen het beleid uit de structuurvisie.

Woonvisie

In de *Woonvisie 2009 - 2013* gaat de gemeente in op ontwikkelingen die van invloed zijn op de ingeslagen koers uit eerdere woonvisies. Het doel van de gemeente is een zo goed mogelijk woonklimaat te bieden en om zoveel mogelijk inwoners aan de gemeente te binden.

De gemeente ziet op termijn een bevolkingskrimp aankomen. De gewenste toename van de woningvoorraad voor Hengevelde tot 2013 is circa 14 woningen per jaar. In kwalitatieve zin is het bouwplan passend binnen de woonvisie 2009-2013. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de te realiseren woning zich in een prijsklasse van meer dan € 200.000 (koop) bevindt. In de kern Hengevelde is nog behoefte aan woningen in dit segment ten behoeve van de doelgroep doorstromers en ouderen. Het betreffende bouwplan met de toevoeging van netto 1 woning is passend binnen het dynamisch woningbouwprogramma.

De ontwikkeling van de nieuwe woning die binnen dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past daarmee binnen het gemeentelijke beleid uit de woonvisie.

Welstandsnota

In de *Welstandsnota* (2007) geeft de gemeente de criteria voor de welstandstoets. De gemeente bestaat uit meerdere typen landschap en een zestal kernen waarbinnen onderling verschillende gebieden waarneembaar zijn. De landschapstypen en de verschillende gebieden binnen de kernen vormen de basis voor een per deelgebied verschillend welstandbeleid. Het plangebied ligt binnen het deelgebied "Linten los op de kavel".

De bebouwing langs de 'linten los op de kavel' verschilt van een serie kleine huizen met tuintjes rondom tot een rij statige panden in grote tuinen en van voornamelijk boerderijen tot een mengeling met van alles wat. Doordat de panden los op de kavel staan zijn de profielen van deze wegen vaak ruim en groen van aard. In de beleving spelen niet alleen de voorzijdes van de panden mee, ook de zijgevels zijn van belang. In dit type linten komen ook winkels en bedrijven voor. Meestal is dan de voortuin vervangen door bestrating. De Diepenheimsestraat in Hengevelde is hier een goed voorbeeld van.

De 'linten los op de kavel' zijn in veel gevallen de eerste kennismaking met een kern. De wegen met panden die veelal zijn omgeven door tuinen hebben een vriendelijke uitstraling. Ingezet wordt op de bestendiging van deze levendige groene linten.

De te realiseren woning zal worden getoetst aan de criteria behorende bij het deelgebied "linten los op de kavel".

Groenstructuurplan Hof van Twente (2003)

Het gemeentelijk *Groenstructuurplan* voorziet in een lange-termijnvisie voor de inrichting en het beheer van het groen binnen de gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat waardevolle groenelementen worden behouden en dat de onderliggende landschappelijke structuur waar mogelijk zichtbaar wordt gemaakt en versterkt.

In het groenstructuurplan wordt aangegeven dat het centrum van Hengevelde nog een relatief groen karakter heeft, maar water er niet meer in voorkomt. Er concentreren zich enkele groenelementen rond de kerk. Vooral de linden rond het kerkplein zijn karakteristiek. De Diepenheimsestraat, een historisch gezien belangrijke verbinding met Diepenheim, heeft binnen de bebouwde kom nog restanten van oude laanstructuren. De bomen (voornamelijk eikenlanen) die de grote wegen (Goorsestraat, Needsestraat en Diepenheimsestraat) begeleiden zijn sterk sfeerbepalend. Deze beplantingen vormen de dragers van de hoofdgroenstructuur van Hengevelde.

Ook de aansluiting van de Bretelerstraat met de Diepenheimsestraat is een belangrijk punt in de (groen)structuur van Hengevelde. Hier komen twee oude toegangswegen uit op het centrum van de dorpskern.

Het groenbeleid voor Hengevelde is gericht op het behouden van de groene elementen in het dorp en waar mogelijk het versterken van het groen. Met name de aansluiting van de Bretelerstraat op de Diepenheimsestraat is in dat kader een belangrijk punt. Ook voor het plangebied is dat punt van belang. De inrichting van het plangebied moet ook een bijdrage leveren aan de groene uitstraling van de T-splitsing. Dit kan worden opgelost door bijvoorbeeld een boom in de toekomstige voortuin te planten.

Bodembeleid

De gemeente heeft in het *Bodembeleidsplan* (2007) haar beleid ten aanzien van bodemverontreiniging uiteengezet. De ambitie van de gemeente is om bodemverontreinigingen te voorkomen en de bodem geschikt te houden voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om de bodemverontreinigingen te saneren, om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen stagneren. Tot slot wil de gemeente prioriteit geven aan het opheffen van bodemverontreinigingen die actuele risico's opleveren voor mensen of ecosystemen. Door het aanschaffen van een Bodem Informatie Systeem (BIS) en het opstellen van een bodemkwaliteitskaart, heeft de gemeente een stap gezet in het beheersbaar maken van bodemverontreinigingen. In paragraaf 3.5 is de situatie van de bodem in het plangebied nader uitgewerkt.

Waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het *Waterplan* (2004). In samenwerking met de waterschappen Regge en Dinkel enerzijds en Rijn en IJssel anderzijds, is deze opgesteld. Het doel is om de verschillende taken van de gemeente en de waterschappen op elkaar af te stemmen. Daarnaast zijn verschillende betrokken instanties bij het opstellen van het Waterplan betrokken.

Overig gemeentelijk beleid

De overige gemeentelijke beleidsnotities zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat zij niet relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

2. 3. Conclusie provinciaal en gemeentelijk beleid

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan van een adequate juridisch planologische regeling wordt voorzien betreft de inbreiding van de kern Hengevelde. Er is daarbij aandacht besteed aan het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, waarmee wordt aangesloten bij het provinciale beleid. Binnen het gemeentelijke beleid is de uitplaatsing van het taxi- en touringcarbedrijf al voorzien in de structuurvisie. De realisatie van een extra woning past binnen de gemeentelijke woonvisie en wordt getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De ontwikkeling past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid, zoals dat hierboven is verwoord.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en implementatie in bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Boddenbroek ten oosten van Hengevelde en Teeselinkven ten zuiden van Hengevelde. De afstand tot deze gebieden is zodanig dat de ontwikkeling in het plangebied niet van invloed is op de doelstellingen van Natura 2000.

De EHS ligt op ruime afstand van Hengevelde. Binnen de EHS geldt het "nee, tenzij"-beleid. Buiten de EHS geldt dit beleid niet. Buiten de EHS is het belangrijk dat er geen verstoring van soorten in de EHS plaatsvindt. Tussen het plangebied en de EHS liggen woningen en wegen. Gezien deze tussenliggende vertorende functies en de aard van de ingreep worden soorten in de EHS niet verstoord.

Soortenbescherming

In het plangebied wordt een bedrijfsgebouw gesloopt. Het is mogelijk dat er zich in dit gebouw beschermde diersoorten bevinden. Door Bureau Ecogroen is een ecologische beoordeling ¹⁾ uitgevoerd.

¹⁾ *Ecologische beoordeling*; uitgevoerd. d.d. 12 april 2011 door dhr. E. Goutbeek van Bureau Ecogroen Zwolle.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het te slopen bedrijfspand onaan-trekkelijk is voor beschermde flora en fauna. Nesten van jaarrond be-schermd vogels als Huismus, Steen- en Kerkuil kunnen met zekerheid worden uitgesloten, omdat het pand een plat dak heeft. Ook voor vleermui-zen wordt het pand als ongeschikt beoordeeld. Er zijn geen voor vleermui-zen geschikte en toegankelijke ruimten aangetroffen. Er is geen (toeganke-lijke) spouwmuur en de omlijsting rondom het gebouw is van metaal. Dat materiaal heeft een hoge temperatuurgeleiding terwijl vleermuizen juist ge-baat zijn bij een tamelijk stabiele temperatuur. Dit betekent dat de sloop kan plaatsvinden zonder dat daarvoor nader onderzoek hoeft plaats te vin-den. Ook zijn er geen ander vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde. Wel wordt geadviseerd om de start van de sloop - mits mogelijk - aan te vangen buiten het broedseizoen van vogels (grofweg tussen 15 maart en 15 juli) zodat er geen enkel risico op verstoring van broedvogels op en nabij de locatie is.

Vanuit ecologie is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestem-mingsplan.

3. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (Wamz) in werking ge-treden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeo-logische resten intact moeten blijven.

De gemeente Hof van Twente heeft bij raadsbesluit van 15 december 2009 een eigen archeologisch beleid vastgesteld. Basis van het beleid vormt de archeologische verwachtingswaarde. Op grond van onderzoek is aan ge-bieden binnen de gemeente een archeologische verwachtingswaarde toe-gewezen. In geval van ontwikkelingen moet, afhankelijk van de verwach-tingswaarde, de oppervlakte van het bouwplan en de diepte van de even-tuele grondverstoring nader archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Daarbij worden de onderstaande drempelwaarden gehanteerd:

- historische kern: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m² of meer;
- hoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2500 m² of meer;
- middelhoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een op-pervlakte van 5000 m² of meer;
- lage verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer.

Toetsing en implementatie in bestemmingsplan

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie onderstaan-de figuur).



Figuur 2. Fragment gemeentelijke waardenkaart

Voor gebieden met een hoge verwachting wordt, conform het provinciaal archeologiebeleid, vrijstelling van nader onderzoek gegeven voor ontwikkelingen kleiner dan 2500 m². De oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling bedraagt circa 1900 m². Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit het omgevingsaspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Regge en Dinkel. Het plan heeft de watertoets doorlopen en komt in aanmerking voor de korte procedure. Hieronder is de standaardparagraaf van waterschap Regge en Dinkel opgenomen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheersplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21^e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater.

Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt.

Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De gemeente heeft het waterschap Regge en Dinkel 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. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

3. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van milieuzonering wordt een woning aangeduid als gevoelig object waarvoor getoetst moet worden aan richtlijnafstanden ten aanzien van geur, stof en geluid. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid op de Diepenheimsestraat 1. Het gaat hier om een dienstverleningsbedrijf (categorie 1) waarvoor een richtlijnafstand van 10 meter geldt. Tussen dat bedrijf en het plangebied bevindt zich een aantal andere woningen. De nieuwe ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Diepenheimsestraat 1.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarin een (taxi- en touringcar)bedrijf is gevestigd binnen de woonomgeving is de nieuwe situatie een aanzienlijke verbetering die een positief effect heeft op het woon- en leefkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

3. 5. Bodem**Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op de locatie is tot 1992 een brandstofverkooppunt geëxploiteerd. Op het terrein zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat zich enige vervuiling in de grond bevindt, maar dat er geen ernstige bodemvervuiling in de bodem bevindt. Om aan te tonen of de bodem op dit moment geschikt is voor de beoogde gebruik (wonen met tuin) is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

Hieruit blijkt dat er op een aantal locaties vervuiling in de grond aanwezig is, als gevolg van de brandstofverkoop. Er is echter geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de verontreiniging en de nog aanwezige ondergrondse brandstoftanks dient een plan van aanpak te worden opgesteld.

In dit plan van aanpak moet omschreven worden hoe het perceel wordt gesaneerd en geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige functie. De gemeente Hof van Twente moet hiermee instemmen.

De omvang van de bodemverontreiniging is niet van dien aard dat er een belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is.

3. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Wegverkeerslawaaï

Volgens de *Wet geluidhinder* zijn alle wegen, met uitzondering van 30-km/uur-wegen, zoneplichtig. Voor zoneplichtige wegen dient bij nieuwe geluidsgevoelige bebouwing onderzocht te worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Het plangebied is gelegen aan een 30-km/uur-weg, waarvoor deze onderzoeksplicht niet geldt.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal het aantal voertuigen dat af- en aanrijdt aanzienlijk verminderen. De geluidsbelasting voor de omliggende woningen vanwege het wegverkeer neemt dan ook af, en heeft een positief effect ten opzichte van het gebruik als taxi- en touringcarbedrijf. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning is vergelijkbaar met die van de naburige woningen en zal geen negatief effect hebben op de geluidsbelasting voor de aanwezige woningen aan de Diepenheimsestraat.

Ten aanzien van geluid is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied ligt de concentratie van luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden. Er bestaat geen kans dat vanwege het onderhavige plan de grenswaarden worden overschreden.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenoemde risicovolle inrichtingen.

Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen hoofdgasleidingen aanwezig noch transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. RUIMTELIJKE SITUATIE

4. 1. Huidige situatie

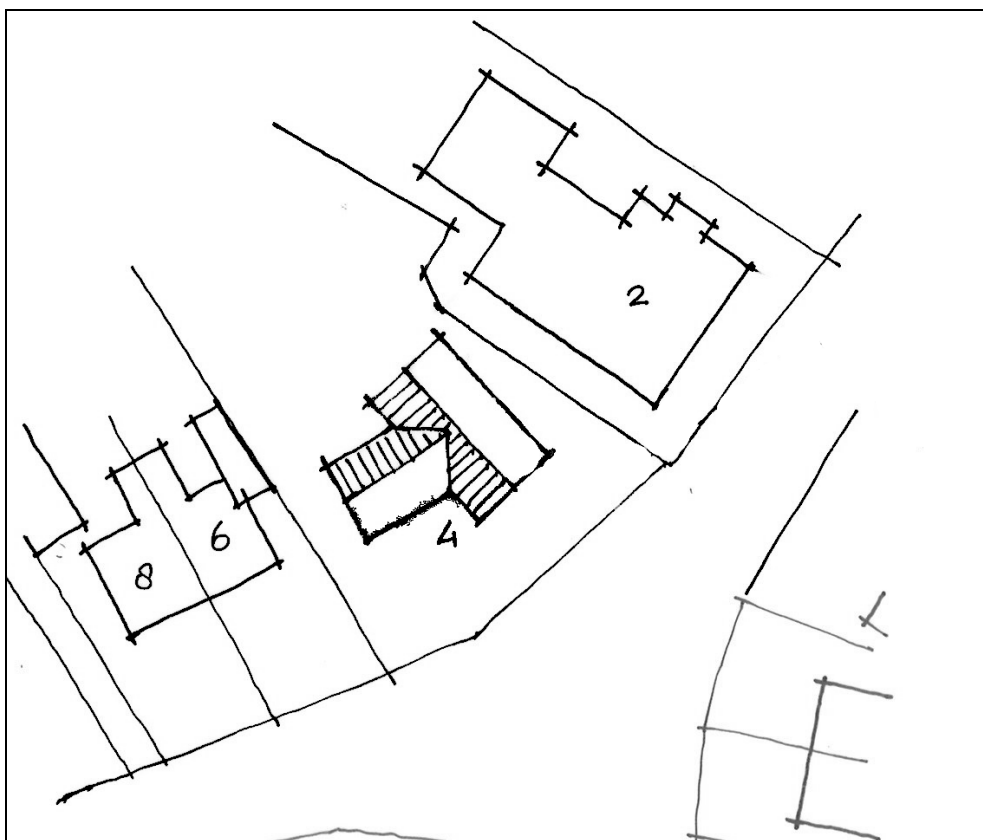
In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een bedrijfspand en een bedrijfswoning. Achter het bedrijfspand bevindt zich een loods. Het plangebied is geheel verhard. In onderstaande figuur wordt de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3. Huidige situatie plangebied

4. 2. Gewenste ontwikkeling

Het taxi- en touringcarbedrijf dat in de bedrijfsbebouwing was gevestigd, verhuist naar een locatie buiten het centrum van Hengevelde. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke beleid om bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk bijeen te brengen in een bedrijvenzone of bedrijventerrein. De vrijkomende bedrijfsbebouwing krijgt daarmee een nieuwe invulling. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en krijgt een centrumbestemming. Ook de loods die zich op het terrein bevindt, achter het bedrijfspand, blijft bestaan en wordt als bijgebouw ten behoeve van de woning in gebruik genomen. Gezien de beperkte omvang van de loods is deze passend binnen de (nieuwe) woonbestemming van het perceel. Het bedrijfspand zal echter worden gesloopt, om plaats te maken voor een nieuwe woning. De parkeergelegenheid ten behoeve van de ontwikkeling zal binnen het eigen perceel worden opgelost zodat er geen (extra) parkeerdruk ontstaat aan de Diepenheimsestraat. In de volgende figuur is de ligging en plattegrond van de nieuwe woning gevisualiseerd.



Figuur 4. Ligging nieuwe woning in de plaats van het bedrijfspand

4. 3. Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

Vanuit bedrijfseconomische en bedrijfslogistieke redenen is uitplaatsing van het huidige taxibedrijf gewenst voor de ondernemer. Voor het dorp Hengevelde is de uitplaatsing nog urgenter. Het taxi- en touringcarbedrijf heeft een aanzienlijke impact op het centrum van het dorp. Om tot een beter woon- en leefklimaat in het centrum te komen en de verkeersveiligheid te bevorderen dient het (grote) bedrijf uit het midden van de (woon)bebouwing in het centrum te worden geplaatst. De vrijkomende bedrijfswoning krijgt vanwege de ligging een centrumbestemming.

Gezien de omliggende (woon)bebouwing aan de Diepenheimsestraat is de wijziging naar 'wonen' voor de hand liggend. Een woonbestemming past veel beter in de omgeving dan de (huidige) bedrijfsbestemming. Hiermee wordt ook aangesloten bij het gemeentelijke beleid van uitplaatsing van bedrijvigheid uit de dorpskern(en).

Ten aanzien van de situering van de nieuwe woning is een stedenbouwkundig advies²⁾ opgesteld. Hierin wordt geadviseerd om de voorgevelrooi-lijn haaks op de westelijke zijdelingse perceelsgrens te plaatsen.

²⁾ Stedenbouwkundig advies Diepenheimsestraat 4 te Hengevelde (2011); Buro Vijn te Oenkerk.

Hierdoor ontstaat er een plaatsing die samenhang zoekt met het pand op nummer 2. Deze samenhang kan worden versterkt door een uitgebouwd element zoals een forse erker. Het heeft de voorkeur om te kiezen voor een noklijn evenwijdig aan de Diepenheimsestraat. Huisnummer 2 vormt dan de ruimtelijke beëindiging door de nok haaks op de straat. Voor wat betreft de maatvoering van de woning wordt aangesloten bij de maatvoering van de omliggende woningen.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Juridische regeling

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het plan voldoet ook aan de eisen van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Daarnaast is aangesloten bij het handboek van de gemeente Hof van Twente. In het handboek is per bestemming een standaard regeling opgenomen. In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt die standaardregeling gebruikt en waar nodig toegesneden op de ruimtelijke situatie ter plaatse.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Centrum

De woning op nummer 2-4 valt binnen de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is een ruim scala van functies toegestaan (wonen, detailhandel, horeca, kantoren, etc.). Bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht. Per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal woningen (in dit geval één woning) toegestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Het toegestane bebouwingspercentage op het achtererf bedraagt 50 % met een maximum van 100 m². De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt hier respectievelijk 3 en 6 meter.

Woongebied 1

De woning op nummer 4a maakt onderdeel uit van de bestemming Woongebied 1. Binnen deze bestemming moet bebouwing binnen het bouwvlak worden opgericht. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De woning mag maximaal 2 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd, tenzij in de verbeelding een gevellijn is aangeduid. In dat geval moet de woning in de gevellijn worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Het toegestane bebouwingspercentage op het achtererf bedraagt 20% met een maximum van 150 m². De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt hier respectievelijk 3 en 6 meter.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In dit geval heeft de gemeente er voor gekozen om ook het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hiermee is voldoende gelegenheid geboden aan omwonenden en belanghebbenden om hun zienswijze ten aanzien van de planontwikkeling kenbaar te maken. Er is tijdens de ter inzage legging is één inspraakreactie ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de inspraaknotitie, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de verbeelding aangepast.

Hierna is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Ingekomen zienswijzen worden door de gemeente afgewogen. Het bestemmingsplan wordt daarna, al dan niet gewijzigd, door de gemeenteraad vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten behorend bij het initiatief zijn voor rekening van de gemeente. Dit vloeit voort uit een eerder gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer in het kader van grondaankopen van initiatiefnemers ten behoeve van woningbouwontwikkeling De Marke III (ten zuidwesten van Hengevelde). De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden ten laste van de grondexploitatie van De Marke III gebracht. Hiervoor is een voorbereidingskrediet beschikbaar. Hiermee kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

In de Wro en het Bro is echter vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouw mogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Deze 'kruimelgevallenregeling' maakt het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan.

Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien het feit dat dit bouwplan onder deze regeling valt, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===