

Bestemmingsplan

Den Ham PH Vosseboerweg

1



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Den Ham PH Vosseboerweg 1**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1700.BPDHPHVosseboerw1-vas1**
Status: **vastgesteld**

Datum: 5 mei 2023

Projectnummer: 19AF145

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Den Ham PH Vosseboerweg 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het plan	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis Den Ham	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.2 Milieuzonering	23
4.3 Geur	27
4.4 Bodem	28
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Water	32
4.9 Ecologie	34
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	37
4.11 Verkeer / parkeren	38
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	39
5.1 Planopzet en systematiek	39
5.2 Toelichting op de regels	39
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Vooroverleg	43
7.2 Zienswijzen	43
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan	46
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	59
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai	106
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	158
Bijlage 5 AERIUS-berekening	185
Bijlage 6 Quickscan natuurwaarden	218
Bijlage 7 Watertoets	246
Regels	253
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	254
Artikel 1 Begrippen	254
Artikel 2 Wijze van meten	259

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	260
Artikel 3	Wonen	260
Hoofdstuk 3	Algemene regels	264
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	264
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	265
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	266
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	267
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	268
Artikel 8	Overgangsrecht	268
Artikel 9	Slotregel	269
Bijlagen bij de regels		271
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	272

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vosseboerweg 1 te Den Ham bevindt zich een woonerf met één woning en twee vrijstaande bijgebouwen. Voor het erf is een plan ontwikkeld voor de realisatie van drie woningen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn twee woningen mogelijk. Om de derde woning mogelijk te maken is een bouw-/woonrecht aangekocht aan de Havenstraat 20 te Vroomshoop. Dit bouwrecht wordt verplaatst naar het erf aan de Vosseboerweg 1 te Den Ham. Om het gewenste erf met drie woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Den Ham op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie D, nummer 1551 en heeft een oppervlakte van 5.700 m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

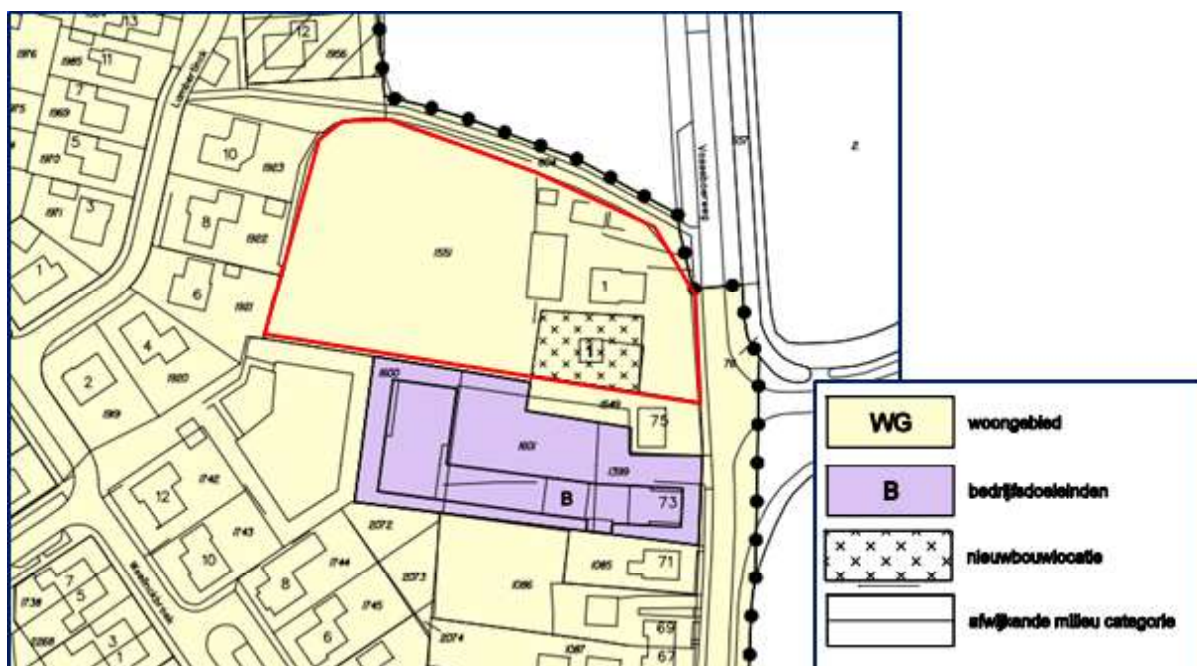
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden, aan de oostzijde door de Vosseboerweg, aan de zuidzijde door transportbedrijf Remmink en aan de westzijde door de woonbebouwing van de kern Den Ham. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit plan.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Cyclomedia Streetsmart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Vosseboerweg 1 in Den Ham is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Den Ham', vastgesteld op 9 september 2008. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied' met aanduiding 'nieuwbouwlocatie'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Den Ham' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijf en groenvoorzieningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal te vermeerderen met het op de plankaart binnen de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' aangegeven aantal woningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de tweede woning niet mogelijk aangezien deze gesitueerd is buiten de

aanduiding 'nieuwbouwlocatie'. Om de derde woning mogelijk te maken wordt een bouwrecht van de Havenstraat 20 in Vroomshoop ingezet. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Den Ham PH Vosseboerweg 1' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPDHPHVosseboerw1-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis Den Ham

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de handelsroute. Het oudste gedeelte, gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg, heeft een historisch karakter. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten, die richting buitengebied uitwaaien. De oorspronkelijke open bebouwingsstructuur heeft geruime tijd geleden plaats gemaakt voor een besloten situatie, passend bij de functie als verzorgingskern. Naar de randen van het dorp wordt de bebouwingsstructuur opener; dit geldt vooral aan de zijde van de Mageleresch.

Het oude dorp Den Ham heeft door zijn typische vorm en ligging aan de randen van de Mageler Esch en de Linderbeek een geheel eigen karakter. Het stratenbeloop, de rangschikking en verschijningsvorm van de bebouwing, de verscheidenheid in openbare ruimten, de grote open binnenruimten en het grote bomenbestand, zijn van grote betekenis voor de karakteristiek van het dorp.

De doorgaande weg was rond 1900 de route Dorpsstraat - Brinkstraat - Brink - Grotestraat - Ommerweg. Langs deze route bevinden zich ook de belangrijkste voorzieningen als winkels/horeca, maatschappelijke voorzieningen en (van oorsprong) bedrijvigheid. In de loop van de twintigste eeuw heeft de kortere verbinding tussen de Dorpsstraat en de Ommerweg de functie van doorgaande route overgenomen, het dorpscentrum, respectievelijk de Brink terzijde latend. Recent is deze route vervangen door een zuidelijke randweg, vanaf de Ommerweg, via de Marleseweg, Vriezendijk, naar de Vroomshoopseweg - Daarleseweg. Het karakter van de Brink - Brinkstraat - Grotestraat is mede door de verschuivingen van de doorgaande route goed bewaard gebleven, respectievelijk in oude glorie hersteld. Naast deze hoofdstructuur behoren onder andere de Voorstraat de Molenstraat, de Roggestraat en de Esweg (richting Magele) tot de oorspronkelijke structuur. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat kunnen daartoe nog worden gerekend de Zomerweg, de Schapendijk en de Marleseweg.

Het stratenpatroon verdeelt het oude dorpsgebied in een aantal 'blokken', met open binnenruimtes. Deze groene longen, die van oorsprong een agrarische functie hadden, zijn zeer kenmerkend voor Den Ham. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing.

Vanaf 1950 is de woonbuurt 't Sumpel aan de westkant van het dorp ontwikkeld en vervolgens de Broekmaten I en II aan de noordzijde van het dorp. De nieuwste ontwikkelingen zijn in uitvoering in het gebied ten zuiden van de Smitstraat - Dorpsstraat. Het betreft hier een woongebied en de verdere ontwikkeling van een bedrijventerrein.

2.2 Huidige situatie

Het grootste deel van Den Ham omvat een karakteristiek gegroeid bebouwd gebied in een landschappelijk gevarieerde omgeving. Het betreft de karakteristieke gebiedsdelen in het oorspronkelijke dorpscentrum, de eromheen liggende woonwijken en het bedrijventerrein aan de zuidoostkant.

Den Ham heeft twee bedrijventerreinen, Vriezendijk en Kroezenhoek. Beide bedrijventerreinen liggen ten zuiden van de kern Den Ham. Vriezendijk is volledig uitgegeven. Het nieuwste terrein, Kroezenhoek, is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling. Op het terrein zijn bedrijven gevestigd met milieucategorieën 2 en 3.

Ten aanzien van de detailhandel kan worden opgemerkt dat de kern Den Ham de functie van klein dorpscentrum vervult. De winkels zijn verspreid over de kern gesitueerd, waarbij de meeste winkels aan de Brink en de Grotestraat zijn gelegen. Aan de Smitstraat zijn nog enkele grotere winkels gevestigd. De belangrijkste trekker is de supermarkt aan de Grotestraat. Het overige aanbod voor dagelijkse artikelen is vrijwel compleet en staat verspreid in het centrum. Het aantal en de diversiteit aan winkels dreigt door een tekort aan draagvlak en opvolging terug te lopen.

Voor Den Ham zijn Het Liefderdink (verzorging- en verpleeghuis) en het gezondheidscentrum belangrijke zorgvoorzieningen. Verder beschikt Den Ham over enkele zorgverlenende praktijken, zoals die van huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. Op het gebied van sport

en recreatie kunnen onder meer het sportpark De Rohorst, allerlei sportverenigingen en plaatselijke verenigingen, maneges, bibliotheek en het VVV-kantoor worden genoemd.

Het plangebied is aan de noordelijke zijde van Den Ham gelegen direct naast een grote es. Een dekzandgebied als uitloper van een hoger gelegen stuwwal (de es) naar de beekdalgebieden. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw, maar in dit geval ook door de ontwikkeling van Den Ham. De es is echter nog altijd goed waar te nemen in het landschap. In onderstaande figuur 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven, gezien vanaf de Vosseboerweg/Esweg.



Figuur 2.1: Huidige situatie Vosseboerweg 1 Den Ham (bron: Cyclomedia Streetsmart)

Het landschap werd voorheen getypeerd door een landschap met essen, kampen en hoevezwermen. Verspreid liggende bebouwing gekoppeld aan de kleinere essen en kampen. Richting de dorpen, de invalswegen een lintbebouwing waar ook de Vosseboerweg 1 onderdeel van uitmaakt. Door de ontwikkeling van Den Ham is uiteindelijk één lange en massieve lintbebouwing ontstaan. Alleen tussen het plangebied en het naastliggende bedrijf is nog sprake van een kleine, maar waardevolle doorkijk. Aan de Vosseboerweg is sprake van een klassieke (logische) indeling. De boerderij is richting de straat gericht met daarachter de verschillende schuren.

Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie G, nummer 769, in Vroomshoop was voorheen een bedrijfswoning aanwezig (Havenstraat 20). Het genoemde perceel lag voorheen in het bestemmingsplan 'Vroomshoop bedrijventerreinen', vastgesteld op 12 november 2013 en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van dit bestemmingsplan was de bedrijfswoning toegestaan. Echter, op 18 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Twenterand het ontwerpbestemmingsplan 'Vroomshoop bedrijventerreinen herziening' als ontwerp ter inzage gelegd. Het genoemde perceel, Havenstraat 20, heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De voormalige bedrijfswoning is in 2016 gesloopt waardoor er ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Vroomshoop bedrijventerreinen herziening' in 2017 geen bedrijfswoning aanwezig was. De gemeente Twenterand heeft besloten dat het voormalige bouwrecht van de Havenstraat 20 in Vroomshoop ingezet kan worden voor de realisatie van een woning elders in de gemeente Twenterand.

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om een nieuw woonerf te realiseren met drie woningen. Daarbij geldt ten aanzien van het huidige planologisch regime dat er in het plangebied twee woningen zijn toegestaan. Om de derde woning mogelijk te maken is een bouwrecht aan de Havenstraat 20 te Vroomshoop aangekocht en wordt ingezet om de derde woning aan de Vosseboerweg 1 te Den Ham mogelijk te maken.

Ter plaatse van het plangebied is nu sprake van een kleinschalig agrarisch erf met enkele opstallen. De afstand tussen het erf en de naastliggende woning is beperkt, maar erg waardevol. Het erf is daardoor een zelfstandige eenheid waarmee de overgang wordt benadrukt van het stedelijk naar het landelijk gebied. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag een (extra) woning worden gebouwd tussen het plangebied en de naastliggende woning. De bouw van een woning op die plek heeft desastreuze gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Juist daardoor zou de laatste doorkijk worden opgeofferd en ontstaat er een onafgebroken lintbebouwing. Bovendien zou er geen sprake meer zijn van een zelfstandig erf en wordt de overgang naar het landelijk gebied nog harder.

Naast de bestaande woning en de nog te bouwen woning heeft de familie een extra bouwrecht aangekocht afkomstig uit de bebouwde kom van Vroomshoop. Daarmee mogen in totaal drie woningen worden gebouwd aan de Vosseboerweg. Het is de bedoeling dat de familie zelf op het erf gaat wonen verdeeld over drie woningen. De locatie zorgt ervoor dat het uiterst belangrijk is om zorgvuldig om te gaan met de inpassing van het erf om daarmee de geleidelijke overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied te kunnen behouden. In de bestaande situatie is sprake van een gebruikelijk agrarisch erf. Een boerderij aan de voorzijde met daarachter de opstallen.

Hoewel de boerderij niet is te behouden, is in de nieuwe situatie ervoor gekozen om aan de voorzijde weer een woning te realiseren die voldoet aan de karakteristiek van een boerderij (C op tekening). De woning is in de nieuwe situatie opnieuw het hoofdgebouw op het erf met daarachter de gebouwen die het erf vormen. De gebouwen bestaan uit schuren (F en G) en schuurwoningen (D en E) die qua hoogte en materialisatie ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De woningen C en D delen één bijgebouw. Er is gekozen voor één bijgebouw om te voorkomen dat het erf een veelvoud aan gebouwen krijgt. In figuur 2.2 is de toekomstige situatie van het gewenste erf weergegeven. Het ruimtelijk kwaliteitsplan en bijbehorende erfinrichtingsschets zijn als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie (bron: N+L landschapsontwerpers)

De gebouwen staan rondom de achterzijde van het hoofdgebouw en hebben door de geringe afstand een duidelijke relatie met het hoofdgebouw. Er is sprake van één compact erfensemble. Er blijft een vrije ruimte tussen het naastgelegen bedrijf en het plangebied. Het vrije doorzicht is erg belangrijk om het plangebied als een zelfstandig erf te blijven zien. De karakteristieke en beeldbepalende lindes en berke (S) blijven behouden en zijn buitengewoon waardevol op het nieuwe erf. Hetgeen de reden is dat de nieuwe woning (C) iets verder naar achteren wordt gebouwd in tegenstelling tot de bestaande, te slopen woning (A). De boom wordt daarmee ontzien en er is minder sprake van schaduwwerking in de nieuwe situatie.

De overige bestaande opstallen worden gesloopt (B). De woningen zijn middels de bestaande erfontsluiting bereikbaar (V) en er worden zeven parkeerplaatsen gerealiseerd (U). De woningen zijn in de nieuwe situatie allemaal vanaf het centrale gedeelte (H) te bereiken. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een haag gecombineerd met een gesloten schutting (T op tekening) met de minimale eis van 10 kg/m². De schutting is noodzakelijk voor de overschrijding van de peiknorm qua geluid. Om ruimtelijk een kwalitatief beeld te houden wordt de schutting aan de noordzijde gecombineerd met de aanplant van een haag.

Elders op het erf en aan de noordzijde worden eveneens (fragmenten) haag aangeplant (I op tekening) om het erf in te passen en om het erf structuur mee te geven. De soort van alle hagen betreft *Fagus* of *Carpinus* (beukhaag of haagbeuk) en de totale lengte bedraagt ca. 141 meter. De aanplantmaat is 80- 100 (hoogte in centimeters) en er worden 5 exemplaren per strekkende meter aangeplant. Aan de noordzijde mag de beuk niet doorlopend zijn. Juist een onderbreking zorgt voor een sterker beeld. Ter plaatse van de onderbreking kunnen gekloofde eikenpalen met draad aan worden gebracht om het erf wel afgesloten te houden. Dat is wenselijk vanwege de aanwezigheid van het (openbare) wandelpad aan de noordzijde. De haag aan de voorzijde van het erf (langs de Vosseboerweg) wordt gehalveerd en krijgt in de nieuwe situatie een hoogte van circa 1 meter.

Aan de noordzijde, bij het opkomen van het erf wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd (O). Er worden zes fruitbomen aangeplant in de maat 8-10 (stamomtrek in

centimeters) op informele wijze in combinatie met een beeldbepalende solitaire walnoot (Q) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Daarmee verkrijgt het erf een groen karakter en is er sprake van een meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Tenslotte zullen twee solitaire zomerlinden (P en R) in de toekomst uitgroeien tot karakteristieke en beeldbepalende bomen op het erf. De bomen aan de westzijde vormen nog restanten van de voormalige houtsingels, zijn beeldbepalend en karakteristiek en blijven behouden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Middels onderhavig plan worden drie nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij ten opzichte van het vigerend planologisch regime één extra woning wordt toegevoegd. De extra woning wordt mogelijk gemaakt door het verplaatsen van een bestaand bouwrecht van de Havenstraat 20 te Vroomshoop. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en

3.3.2 wordt de realisatie van het plan getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk, waarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan één extra woning aan het planologisch regime wordt toegevoegd. Op grond van de uitspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, vanwege het bouwplan voor drie woningen, niet van toepassing.

Echter, in bovengenoemde uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

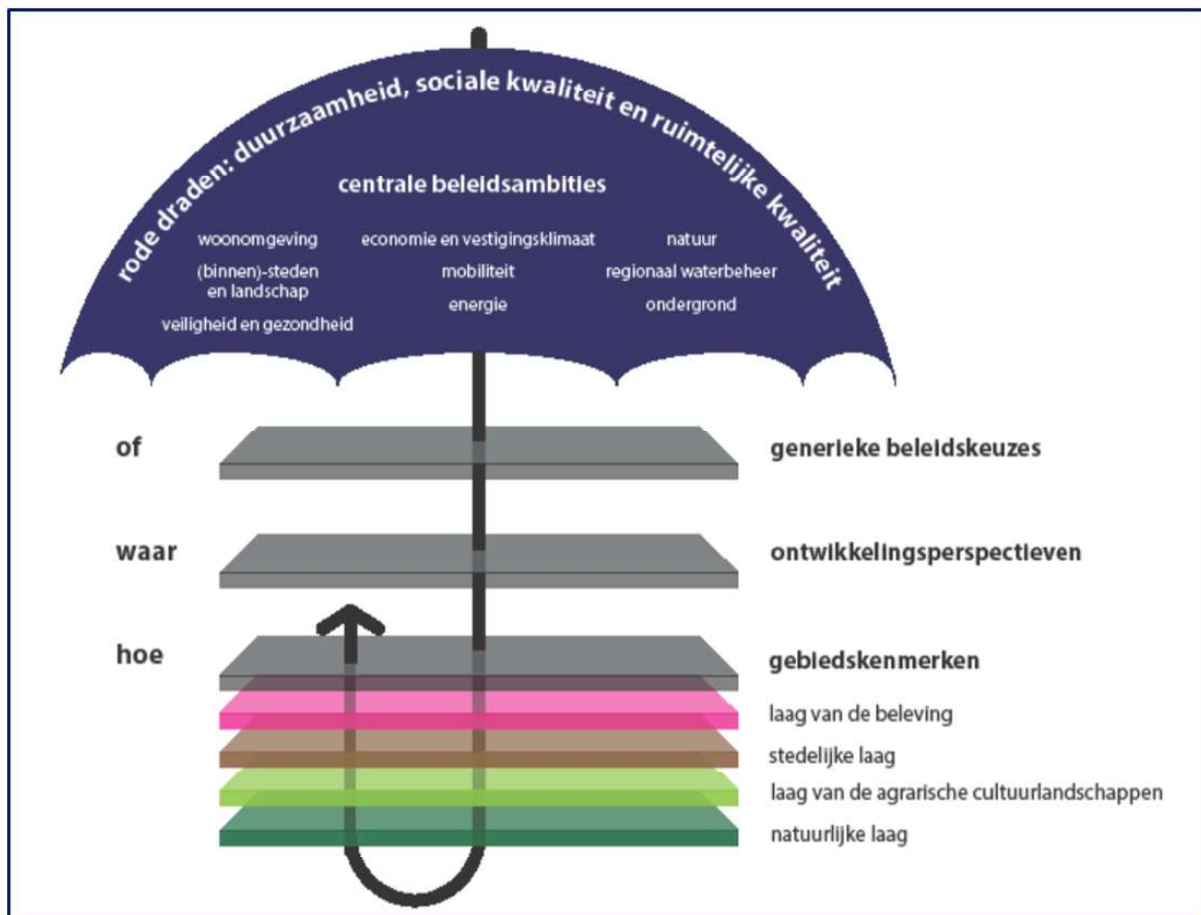
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hieronder wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde artikelen uit de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

lid 2

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel wordt onder Groene Omgeving verstaan: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Het bestaand bebouwd gebied is in de Omgevingsverordening Overijssel gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Den Ham' en bestemd als woongebied. In de huidige situatie is er in het plangebied reeds een woning met bijgebouwen aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwde woonomgeving van de kern Den Ham en is naast het plangebied een transportbedrijf gelegen. Aangezien de gronden voorzien van de bestemming Woongebied en derhalve reeds bestemd zijn voor onder andere de woonfunctie en doordat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand bebouwd gebied, geldt dat het plangebied geen extra ruimtebeslag door bouwen en verharden legt op de Groene Omgeving.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In dit artikel is geregeld dat plannen uitsluitend in nieuwe woningen mogen voorzien indien is aangetoond dat er behoefte is aan deze woning door middel van een acuteel onderzoek (lid 1). Deze behoefte wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en de provincie (lid 4).

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeenteraad van Twenterand heeft op 2 februari 2016 de woonvisie vastgesteld. Over het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de woonvisie is intensief overleg gevoerd tussen de gemeente en de provincie. Dit programma is onderdeel van de woningbouwafspraken tussen beide overheden. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Den Ham is er nog een opgave 129 woningen. Voor de kern Den Ham is aangegeven dat voor het bouwen op inbreidingslocaties in Den Ham geldt dat er nog een zeer beperkte ruimte is voor het toevoegen van enkele woningen, mits voldaan wordt aan het beleidskader 'voor gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'.

Echter, op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn op het perceel reeds twee woningen toegestaan. De derde woning wordt mogelijk gemaakt door het verplaatsen van een bestaand bouwrecht uit de gemeente Twenterand (specifiek Havenstraat 20 te Vroomshoop). Door de verplaatsing van het bestaande bouwrecht geldt dat het plan geen invloed heeft op de woningbouwprogrammering van de gemeente Twenterand. Er is immers sprake van een bestaand woonrecht/woningcontingent. Derhalve geldt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is gelegen op het overgangsgebied van de bebouwde kom (stedelijke omgeving) en het buitengebied (landelijke omgeving). Het plangebied is vrijwel geheel gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Zoals is aangegeven wordt er een nieuw erf gerealiseerd met drie woningen, waarbij ten opzichte van het vigerende planologische regime één woning toegevoegd. Zoals is aangegeven is er in de kern Den Ham nog een beperkte behoefte aan nieuwe woningen. Aangezien er een bestaand bouwrecht wordt verplaatst van de Havenstraat 20 te Vroomshoop naar onderhavig plangebied geldt dat het plan in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Twenterand ten aanzien van wonen. Derhalve geldt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet meer aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan deze gebiedskenmerken achterwege blijven. Binnen de 'Laag van de beleving' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Stedelijke laag

Op grond van de stedelijke laag geldt voor het plangebied het kenmerk 'woonwijken 1955-nu'. In figuur 3.3 is een fragment van de kaart van de stedelijke laag weergegeven.



Figuur 3.3: stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een bestaand woonerf herontwikkeld waarbij de bestaande woonboerderij met bijgebouwen gesloopt worden en er drie nieuwe woningen gerealiseerd worden. Doordat het plangebied op het overgangsgebied van de stedelijke omgeving en het buitengebied is gelegen is gekozen voor een erfopzet waarbij de nieuwe woningen om één centraal erf ontwikkeld worden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van hagen, een fruitbomenggaard en enkele solitaire bomen. Door de opzet van het plan ontstaat een geleidelijke overgang van de bebouwde kom (stedelijk gebied) naar het landelijke gebied. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de gebiedskenmerken van de stedelijke laag.

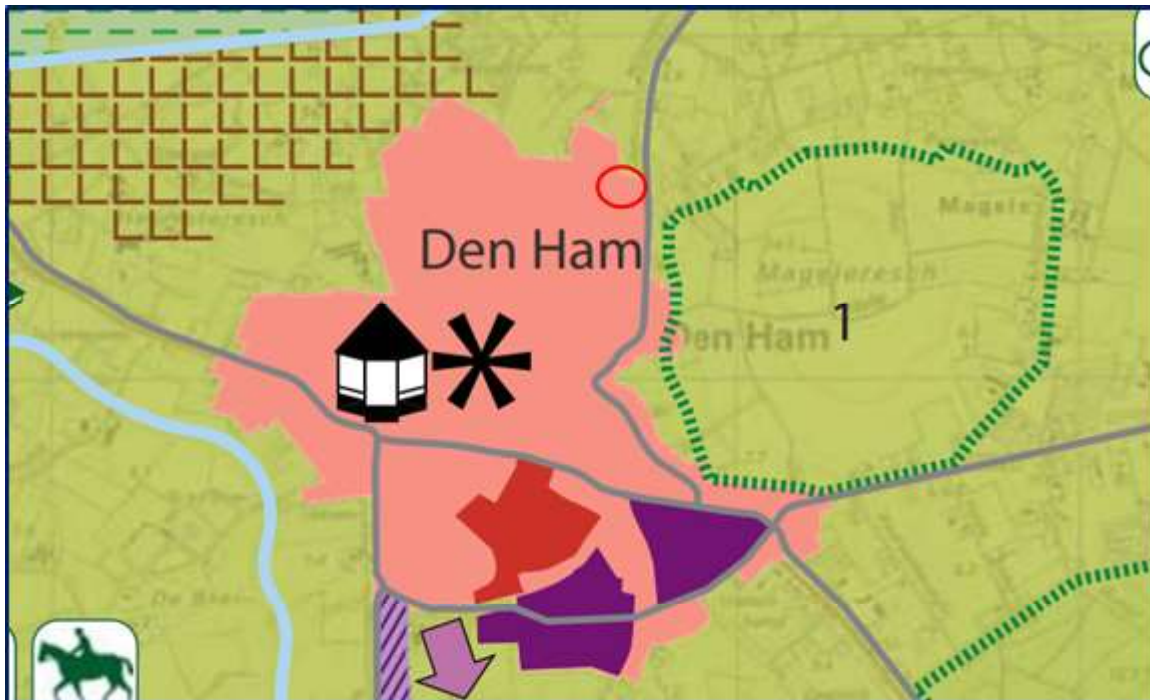
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen.



Figuur 3.4: Uitsnede structuurvisie (plangebied is rood omcirkeld)

Voor nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast stuurt de Structuurvisie van de gemeente Twenterand dat bij elke fysieke ingreep wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij die locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van de bebouwing en het landschap.

Toets

Het plangebied is gelegen in en aangrenzend aan de gronden die zijn aangemerkt als 'bestaande kernen' (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding). Aangezien het plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woonerf binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij als gevolg van de sloop van de woonboerderij en bijgebouwen, drie nieuwe woningen worden gerealiseerd, kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de structuurvisie Twenterand, ten aanzien van de realisatie van nieuwe woningen. Het plan heeft betrekking op een woningbouwplan aan de rand van een bestaande kern.

Daarnaast streeft de gemeente Twenterand dat bij elke fysieke ingreep een win-win situatie gecreëerd wordt, waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. Het landschap in de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door het halfopen karakter met een glooiend landschap. Ter plaatse is nu sprake van een kleinschalig agrarisch erf met enkele opstallen. De afstand tussen het erf en de naastliggende woning is beperkt, maar erg waardevol. Het erf is daardoor een zelfstandige eenheid waarmee de overgang wordt benadrukt van het stedelijk naar het landelijk gebied. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag een (extra) woning worden gebouwd tussen het plangebied en de naastliggende woning. De bouw van een woning op die plek heeft desastreuze gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Juist daardoor zou de laatste doorkijk worden opgeofferd en ontstaat er een onafgebroken lintbebouwing. Bovendien zou er geen sprake meer zijn van een zelfstandig erf en wordt de overgang naar het landelijk gebied nog harder.

In de planopzet is ervoor gekozen om aan de voorzijde van het plangebied weer een woning te realiseren die voldoet aan de karakteristiek van een boerderij. De woning is in de nieuwe situatie opnieuw het hoofdgebouw op het erf met daarachter de gebouwen die het erf vormen, bestaande uit schuren en schuurwoningen die ongeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De gebouwen staan rondom de achterzijde van het hoofdgebouw en hebben

door de geringe afstand een duidelijke relatie met het hoofdgebouw. Er is sprake van één compact erfensemble.

Om de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk in te passen worden op het erf hagen aangepant om het erf in te passen en om het erf structuur mee te geven. Daarnaast wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd op informele wijze in combinatie met een beeldbepalende solitaire walnoot. Daarmee verkrijgt het erf een groen karakter en is er sprake van een meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Op basis van het plan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en het plan stedenbouwkundig verantwoord is in de omgeving. Daarmee leidt het plan tot een win-win situatie en kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

3.3.2 Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot aan 2025. Hierbinnen geldt de prognose dat het inwonersaantal van Twenterand nog langzaam toe zal nemen, terwijl het aantal huishoudens flink toeneemt. Er heerst dan ook nog een flinke behoefte aan het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Den Ham is er nog een opgave van 129 woningen.

In de kern Den Ham worden de zachte plannen getoetst op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar zogenaamde 'harde plannen'. Voor de komende tien jaar lijkt ongeveer de helft van de zachte plancapaciteit in Zuidmaten-Oost in aanmerking te komen voor de omzetting naar een 'hard' plan. De inbreidingslocaties Smithoek en Zuidmaten-Oost voorzien daarmee ruim in de toekomstige behoefte naar woningbouw. Wanneer het gaat om het bouwen op andere inbreidingslocaties is er zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van enkele woningen, mits voldaan wordt aan het beleidskader voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'.

In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding. De prognoses voor de gemeente Twenterand tonen aan dat er een behoefte is aan toevoeging van de woningen doordat de bevolkingsgroei licht aan zal houden. Daarnaast wordt er in de woonvisie een voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, gezien deze vaak in de nabijheid van voorzieningen aanwezig zijn. Deze locaties worden geprefereerd met het oog op bescherming van het lokale aanbod aan voorzieningen.

Toets

Middels onderhavig plan worden drie nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij ten opzichte van het vigerend planologisch regime één extra woning wordt toegevoegd. De extra woning wordt mogelijk gemaakt door het verplaatsen van een bestaand bouwrecht van de Havenstraat 20 te Vroomshoop. De sloop van de bestaande woonboerderij en de realisatie van drie nieuwe woningen op het erf hebben, gelet op het vigerende planologische regime en het bestaande bouwrecht, geen effect op het woningbouwprogramma van de gemeente Twenterand.

Daarnaast wordt het plan voorzien van een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3 en bijlage 1). Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

De Afdeling heeft in deze uitspraak bepaald dat het feit dat het gebruik van het perceel door de realisering van het project (vestiging evenementenhal op een bedrijventerrein) verandert, niet betekent dat de wijziging van het gebruik aangemerkt dient te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat de functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van bebouwing op het perceel, dat de dat het niet aannemelijk is dat de wijziging van het gebruik een dusdanig andere verkeersaantrekkende werking heeft dat daarmee milieugevolgen gepaard gaan die ertoe moeten leiden dat de ontwikkeling aangemerkt dient te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij heeft de Afdeling tevens in aanmerking genomen dat het project is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein in een gebied met een gemengd karakter en waar op grond van het bestemmingsplan al bedrijvigheid was toegestaan.

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een bestaand woonerf herontwikkeld waarbij in

totaal drie nieuwe woningen gerealiseerd worden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn twee woningen mogelijk. Echter is er in de huidige situatie één woning met bijgebouwen aanwezig. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt 360 m².

Deze bebouwing wordt gesloopt en ter vervanging wordt een erf ontwikkeld met drie woningen. De totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 460 m². Hoewel de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op de realisatie van drie woningen en ten opzichte van de bestaande situatie de bebouwde oppervlakte in beperkte mate toeneemt, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. De woonfunctie is reeds op het perceel mogelijk waarbij planologisch twee woningen mogelijk zijn. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling voorzien van een landschappelijke inpassing en worden de woningen om een gemeenschappelijk erf gerealiseerd. Op basis hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen nieuw stedelijk ontwikkelingsproject betreft en derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Tevens blijkt uit dit hoofdstuk (Hoofdstuk 4) dat dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Den Ham. In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen, agrarische gronden en één bedrijf aanwezig. Hoewel er sprake is van een geringe functiemenging wordt gesteld dat het plangebied is gelegen in het omgevingstype rustige woonwijk.

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Esweg 75 een transportbedrijf. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het transportbedrijf bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'afwijkende milieu categorie'. De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van bij de voorschriften van het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar, met dien verstande dat het wegenbouwbedrijf, op de plankaart aangeduid als 'afwijkende milieucategorie' uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering is toegestaan.

Conform de huidige bedrijfsvoering geldt dat de bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als vervoer van zand, grind of asfalt voor weg- en waterbouwprojecten. Op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' zou het wegenbouwbedrijf kunnen worden aangemerkt als 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)' met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m². Het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt in verband met het aspect geluid en 30 meter in verband met het aspect gevaar, gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot aan de dichtsbijzijnde gevel van een woning. Daarbij moet worden opgemerkt dat uitsluitend de bestaande bedrijfssituatie is toegestaan. Derhalve geldt dat moet worden opgemerkt dat het hierbij om een richtafstand gaat. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten hebben een mindere uitstraling op de omgeving dan een volwaardig transportbedrijf.

De afstand van de milieubelastende bestemming tot aan de dichtsbijzijnde gevel van de dichtsbijzijnde woning (woning 2, aangemerkt met letter D in Bijlage 1) bedraagt 15 meter. De afstand tot de dichtsbijzijnde gevel van woning 1 (aangeduid met letter C in Bijlage 1) bedraagt 21 meter en de afstand tot woning 3 (aangeduid met letter E in Bijlage 1) bedraagt 38 meter. Op grond van het bestemmingsplan mag uitsluitend het wegenbouwbedrijf overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering worden geëxploiteerd.

Om na te gaan of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de directe en indirecte akoestische gevolgen van het plan.

Bij directe gevolgen gaat het om :

1. het effect van het plan (verschil van de huidige geluidssituatie met de toekomstige geluidssituatie van de planlocatie);
2. de aard en hoogte van de geluiden vanwege de activiteiten binnen de planlocatie in een bepaalde periode uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van de planlocatie;
3. het feit dat er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke normen (in casu het Activiteitenbesluit).

Bij indirecte gevolgen gaat het om de akoestische effecten bij nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen vanwege het extra verkeer over de openbare weg als gevolg van het plan.

Door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting in de omgeving van het transportbedrijf aan de Esweg 73a te Den Ham. Bij het akoestisch onderzoek kan onderscheid gemaakt worden in de planologische invulling en de feitelijke situatie. De planologische mogelijkheden kunnen ruimer zijn dan de feitelijke invulling, zowel qua gebruiksmogelijkheden als qua gebruikperiode. Jurisprudentie laat zien dat het uitgangspunt de planologisch maximaal mogelijke situatie dient te zijn. Volgens jurisprudentie hoeft niet van de theoretische maximale planologische mogelijkheid te worden uitgegaan, maar kan voor een representatieve invulling daarvan worden gekozen. Het gaat dan niet om een theoretisch absoluut worst/case scenario, maar van een realistische worst/case invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

In dit geval bevinden zich rondom het bedrijf binnen de richtafstand van 100 m meerdere woningen van derden. Dat betekent dat de maximale invulling voor het bedrijf eigenlijk afhankelijk is van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarvoor is het feitelijk gebruik in beeld gebracht en getoetst bij bestaande en geplande woningen.

Voor het feitelijk gebruik kan mogelijk met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat hier geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. De geluidbelasting onder representatieve bedrijfsomstandigheden wordt bepaald door voertuigbewegingen, lucht draaien van vrachtwagens, het schoon spuiten van voertuigen met de hoge drukspuit. Licht onderhoud (olie enz) vindt plaats in de werkplaats en is akoestisch niet relevant. Er is contact geweest met dhr. Harry Remmink over de activiteiten. Het bedrijf beschikt over 17 vrachtwagens waarvan er maximaal 10 aan de Esweg zijn gestationeerd. Voor 07 uur vertrekken 7 vrachtwagens en komen 3 personenwagens (personeel). Tussen 07-19 uur vertrekken nog eens 3 vrachtwagens en kunnen er 10 aankomen en stallen. Bij het achterwaarts rijden klinkt het achteruitrijalarm. Voor vertrek kan luchtdraaien met een stationair draaiende motor (LWA = 96 dBA) noodzakelijk zijn, gerekend wordt met 20 minuten voor 07 uur en 10 minuten na 07 uur. Voor het schoon spuiten van voertuigen op de wasplaats wordt met 30 minuten gerekend. In onderstaande tabel staan de geluidbronnen met bronvermogeniveau en aantallen/bedrijfstijden van alle bronnen op het terrein.

Tabel II : aantal transporten en/of tijd in gebruik per dag					
geluidbronnen/activiteiten	LWA	LWAmix	Dag	Avond	Nacht
			7-19 uur	19-23 uur	23-7 uur
zware voertuigen vertrek	102	110	3 x	-	7 x
zware voertuigen aankomen	102	110	10 x	-	3 x
vrachtw. naar en van spoel/werkplaats	102	110	4 x	-	-
lichte voert. vertrek en/of aankomen	89	95/98 ¹	10 x	-	3 x
lucht draaien stationair	96	98	10 minuten	-	20 min
HD-reiniger	98	100	30 minuten	-	-

1 95 dBA tijdens passeren oprit en 98 dBA voor het sluiten van een portier

Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan bijgevoegd. De conclusies worden hieronder weergegeven.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR, LT}$

Onder de genoemde activiteiten worden de normen van het Activiteitenbesluit overdag ruimschoots onderschreden en in de nacht geëvenaard.

De ambitiewaarde wordt bij een woning in de nachtperiodes overschreden met als oorzaak het lucht draaien en vertrek van de vrachtwagens. Bronmaatregelen zijn niet realistisch omdat is gerekend met gangbare gegevens van relatief modern materieel/machines. Langs de erfgrans bevindt zich nu een open schutting met een hoogte van ca 2 m. Wanneer deze wordt vervangen door een dicht geluidscherm met een hoogte van 2 m neemt de geluidbelasting op de begane grond (hw=1.5 m) met 4 tot 5 dBA af. Op 4.5 m hoogte (1e verdieping) is de reductie 0 tot 1 dBA en verwaarloosbaar klein. Voor een grote reductie van 5 dBA is een 4.5 m hoog geluidsscherm nodig tussen de werkplaats en de schuur (zie plot in bijlage I van Bijlage 3). Een dergelijk scherm is landschappelijk gezien niet gewenst en is financieel niet haalbaar.

De hoge geluidbelasting wordt veroorzaakt in de vroege ochtend voor 07 uur wanneer bewoners nog niet langdurig buiten zijn. Het geluid van vertrekkende vrachtwagens wordt dus feitelijk eventueel in de woningen beleefd. De zelfde problematiek speelt ook bij

piekgeluiden in de avond/nachtperiode (zie paragraaf 4.2 van Bijlage 3) waarvoor in de nieuwe omgevingswet hogere normen op de gevels komen er van uitgaande dat deze geluiden in een verblijfsruimte geen hinder mogen veroorzaken.

Een hogere belasting $L_{Ar,LT}$ tot de plafondwaarde van 40 dBA in de nacht (voor 07 uur) leidt dus niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat het binnenniveau is gewaarborgd tot 35 dBA uitgaande van de minimum geluidwering van de gevels van 20 dBA conform de eis van het Bouwbesluit.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

Onder de genoemde activiteiten worden de normen van het Activiteitenbesluit in de nacht ruimschoots overschreden zowel bij de bestaande woning Vosseboerweg 1 als bij de nieuwe woningen op dit perceel met als oorzaak het vertrekken van vrachtwagens. Wanneer de schutting wordt vervangen door een dicht geluidsscherm met een hoogte van 2 m nemen de piekgeluiden op de begane grond ($h_w=1.5$ m) met 4 tot 5 dBA af. Op 4.5 m hoogte (1e verdieping) is de reductie 0 tot 1 dBA en verwaarloosbaar klein. Ook een scherm van 4.5 m hoog heeft onvoldoende effect. Om het geluidsscherm te realiseren is in de regels van de bestemming 'Wonen' de specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm opgenomen. Op grond van de voorwaardelijke verplichting is het gebruik van geluidsgevoelige objecten op de gronden met de bestemming 'Wonen' alleen toegestaan indien:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2 m, een ononderbroken lengte van 39 meter en een massa van ten minste 10 kg/m² is gerealiseerd, en in stand wordt gehouden.

Om in de huidige situatie 's nachts vertrek mogelijk te maken is een maatwerkvoorschrift nodig. Artikel 2.20 Activiteitenbesluit biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij maatwerkvoorschrift van de waarden, bedoeld in artikel 2.17, 2.19 dan wel 6.12 af te wijken. Dit artikel biedt de mogelijkheid om bij maatwerkvoorschrift:

- a. in afwijking van artikelen 2.17, 2.19 dan wel 6.12 andere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau vast te stellen (lid 1);

Op grond van artikel 2.20, tweede lid mogen dit alleen hogere waarden zijn indien binnen een geluidsgevoelige ruimte een binnenniveau (etmaalwaarde $L_{Ar,LT}$) van 35 dB(A) of piekgeluid in de nacht 45 dBA wordt gewaarborgd.

De vraag is of bij de nieuwe woningen met de optredende piekgeluiden in de nacht sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De schutting heeft veel effect op de begane grond en op het terras maar niet op de verdieping. Een uitgebreide studie door Peutz toont aan dat een hogere norm voor piekgeluiden tot 70 dBA in de avond/nacht aanvaardbaar is uitgaande van voldoende gevelwering omdat het geluid in de verblijfsruimte wordt beleefd. In de nieuwe Omgevingswet worden de normen aangepast.

Ook bij de nieuwe woningen is het nodig dat voor Remmink een maatwerkvoorschrift wordt opgenomen dat de vrachtwagens 's morgens kunnen vertrekken tot dat de omgevingswet van kracht is. Voor het maatwerkvoorschrift dient een separate procedure te worden doorlopen. Vanzelfsprekend geldt dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als het maatwerkvoorschrift niet in de milieuvergunning is opgenomen.

Om het binnenniveau in de verblijfsruimten op de verdieping te waarborgen tot de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ($L_{Amax} = 45$ dBA in de nacht) is voor de gevel bij rekenpunt 2 (woning D in figuur 2.3 en Bijlage 1) een hogere geluidwering nodig van ($68 - 45 =$) 23 dBA. Dit is eenvoudig realiseerbaar d.m.v. susroosters op de verdieping of een gesloten gevel en mechanische ventilatie. In de andere rekenpunten en de overige gevels voldoet de minimum geluidwering van het Bouwbesluit. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is voor de hogere geluidwering de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' mag uitsluitend een dove gevel worden toegepast. Daaronder wordt in de definitiebepaling verstaan: *een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.*

Overige aspecten bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van het aspect gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. In de huidige situatie zijn de woningen aan de Vosseboerweg 1, Esweg 71 en 69 en de woningen Weelinckbroek 6 en 8 gelegen binnen de richtafstand van 30 meter gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijf'. Daarmee wordt het bedrijf reeds beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de richtafstand van 30 meter voor het aspect gevaar met name bedoeld is voor de bescherming tegen de opslag van goederen met een risico op gevaar bij ongelukken.

De werkzaamheden van het transportbedrijf zijn vooral gericht op de vervoer van zand, grind of asfalt voor weg- en waterbouwprojecten. Het zand, grind of asfalt wordt niet op het bedrijfsperceel aan de Esweg 75 opgeslagen maar wordt van een opslaglocatie elders naar de projectlocatie van het weg- of waterbouwproject vervoert. Gelet op het feit dat binnen de richtafstand van 30 meter reeds woningen aanwezig zijn en er geen goederen binnen het bedrijfsperceel worden opgeslagen geldt dat het aspect 'gevaar' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Daarnaast bevindt zich aan de de Geerdijk 4a te Den Ham een tuincentrum welke op grond van de VNG-uitgave kan worden aangemerkt als 'tuincentra'. Voor tuincentra geldt op grond van de VVNG-uitgave dat deze behoort tot milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in verband met het aspect geluid. Aangezien de afstand van de nieuwe woning tot de bestemming 'Detailhandel' ten minste 95 meter bedraagt wordt voldaan aan de richtafstand die geldt.

Tot slot bevindt zich tegenover het tuincentrum aan de Geerdijk 4a een bedrijfsbestemming ten dienste van opslag. Binnen deze bestemming zijn enkel bedrijven behorend tot milieucategorie 2 toegestaan waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Aangezien de afstand van de dichtsbijzijnde gevel van de nieuwe woningen tot aan de bestemming 'Bedrijf' ten minste 100 meter bedraagt wordt voldaan aan de richtafstand.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Wel dient te worden opgemerkt dat de procedure voor het opstellen van maatwerkvoorschriften een separate procedure doorloopt. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan dient de gemeente Twenterand op grond van artikel 2.20, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een afwijkende waarde voor het maximale geluidniveau voor de nachtperiode te hebben vastgesteld voor de activiteiten van transportbedrijf Remmink aan de Esweg 73 te Den Ham. De procedure voor het maatwerkvoorschrift dient ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de Vosseboerweg 4 te Den Ham. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' mag het maximaal aan te houden dieren 0 bedragen. Er worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf derhalve geen dieren gehouden waarvoor al dan niet een geuremissie is vastgesteld. Het aspect 'geur' vormt geen

belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de huidige kwaliteit van de grond in het plangebied te onderzoeken. De onderzoekslocatie bestaat uit een woning met twee schuren. Het onderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. De samenvatting en conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven.

Op een locatie gelegen aan de Vosseboerweg 1 te Den Ham, kadastraal bekend gemeente: den Ham, Sectie: D, nummer(s): 1551 is op 5 maart 2020 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie bestaat uit een woning met twee schuren. De opdrachtgever is voornemens bouw kavels te realiseren op het perceel.

In zowel de boven- als de ondergrond (BM1 en OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat grondverzet (op of van de locatie) gemeld dient te worden via het meldpunt Bodemkwaliteit. De gemeente Twenterand heeft op 23 juni 2020 de Bodembeheernota en Bodemkwaliteitskaart Twente en de aanvulling m.b.t. PFAS vastgesteld. Overtollige grond kan mogelijk worden afgevoerd op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische

kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaaï

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Resultaten wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de Vosseboerweg waarvoor een maximumsnelheid geldt van 50 km per uur. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een projectafwijkingbesluit een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Vosseboerweg. Om de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de woning te bepalen is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

De op de woningen invallende geluidbelasting LDEN kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijnsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (bouwvlak/geplande woninggevel).

Berekend is de invallende geluidbelasting LDEN op de grens van het bouwvlak, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur. De toetsing vindt plaats per weg. De Esweg en Vosseboerweg zijn hierbij als worst case als één wegvak beschouwd.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.

In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V4.50) zijn schematisch opgenomen :

- de weg met intensiteiten,
- de woning, objecten en harde bodemgebieden (algemene bodemfactor = 0),
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.

Voor de rekenmodelgegevens en resultaten wordt verwezen naar bijlage I van Bijlage 4. De geluidbelasting t.g.v. de Esweg-Vosseboerweg en Geerdijk incl. aftrek ligt ruimschoots onder de (ambitie)voorkeursgrenswaarde van 48 dB zodat voor de woningen voor het aspect

wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg en geluidgezoneerd bedrijventerrein aanwezig. De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaaï vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de realisatie van drie woningen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van drie woningen niet aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Externe veiligheid

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

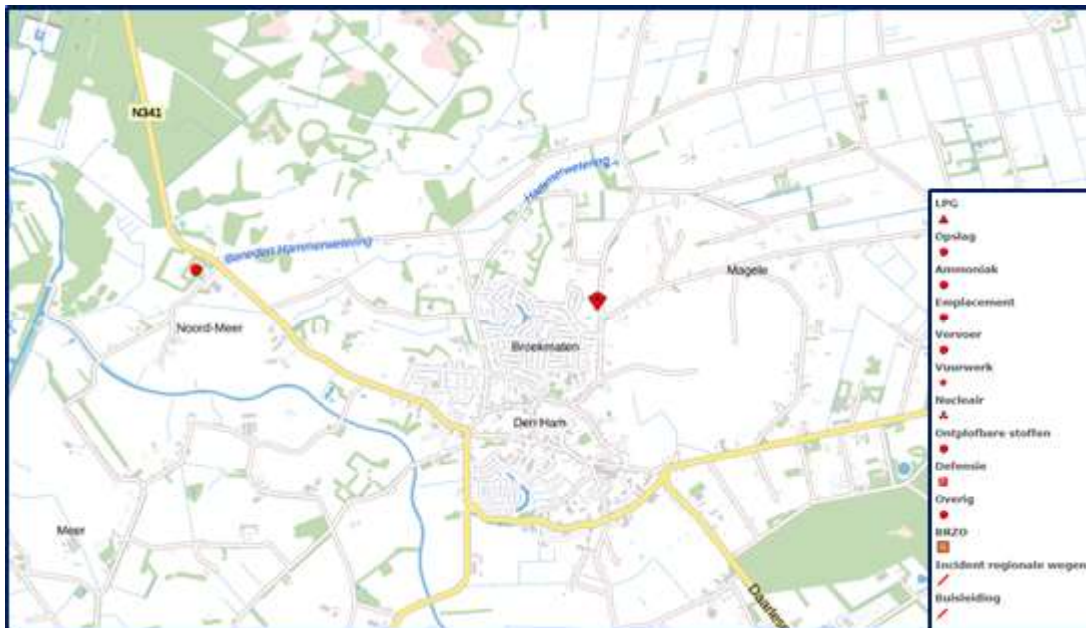
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Toets



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 2,3 kilometer van het plangebied een risicobron op basis van Externe veiligheid is gelegen. De risicobron betreft Zwembad De Groene Jager aan de Slenke 2 te Den Ham, waar een opslagtank van chloorbleekloog met een inhoud van 2.000 liter aanwezig is. Voor de opslag van 2.000 liter chloorbleekloog geldt een risicoafstand van 90 meter. Op basis hiervan geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.8 Water

Een 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 SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen

rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e 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.

Watertoetsproces

Op 28 januari 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 7. Op grond van de watertoets geldt de normale procedure. Het plan is voorgelegd aan het waterschap om advies uit te brengen op het plan.

De gemeente Twenterand heeft het concept Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand opgesteld. De speerpunten van het Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand zijn:

- beschermen van de volksgezondheid (door het rioolstelsel in stand te houden en te zorgen dat ziekteverwekkend afvalwater naar waterzuivering wordt afgevoerd);
- kwaliteit van de leefomgeving en het oppervlaktewater verbeteren;
- met klimaatverandering (hevigere buien, langdurige droge periodes) omgaan;
- het maken van duurzame keuzes (energie-neutraal, circulair);
- samenwerking in de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen;
- inwoners meer betrekken bij water en riolering.

Om de wateroverlast en hinder in de bebouwde omgeving te beperken neemt de gemeente Twenterand diverse maatregelen, zoals:

- afkoppelen van regenwater;
- realiseren van extra waterberging (bijvoorbeeld aanleggen wadi's);
- meer waterdoorlatende verharding en meer groen aanleggen.

Inwoners en bedrijven spelen een belangrijke rol, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat het regenwater in de eigen tuin of op het eigen terrein in de bodem kan zakken. Meer groen, meer aarde. Of door te kiezen voor waterdoorlatende verhardings-materialen, zoals graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind. In het plan voor de Vosseboerweg wordt om de woningen voorzien in een groene omgeving. In het groen kan het hemelwater in de bodemzakken. Daarnaast worden de nieuwe woningen op het bestaande rioolstelsel aangesloten. Er is momenteel 1 rioolaansluiting aanwezig. Afhankelijk van de perceelsindelingen dienen twee nieuwe aansluitingen te worden gerealiseerd. De bestaande aansluiting kan mogelijk hergebruikt worden voor uitsluitend vuilwater (huishoudelijk afvalwater).

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

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 880 meter van het plangebied. In figuur 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



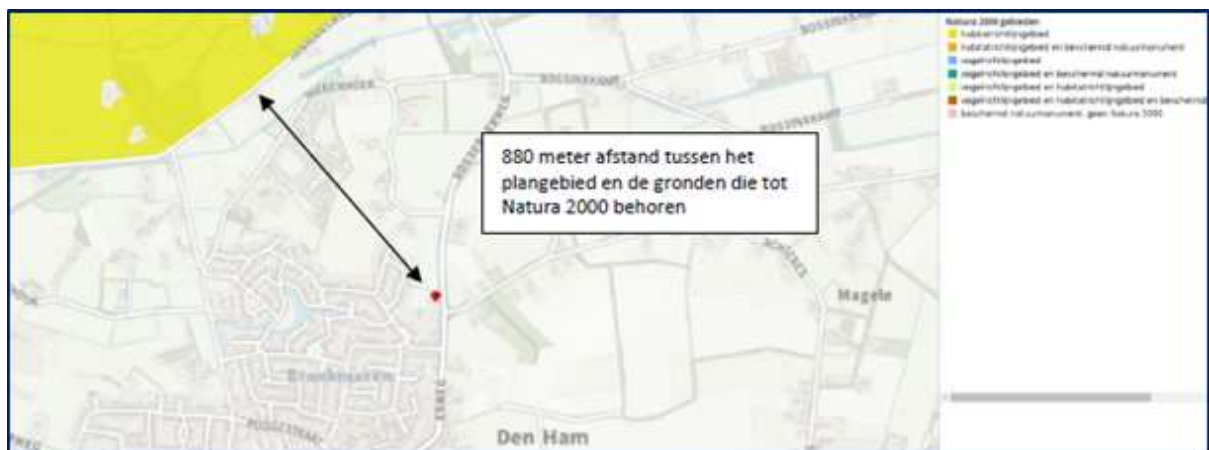
Figuur 4.3: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (bron: Atlas van Overijssel)

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 880 meter van het plangebied (Vecht- en Beneden-Reggegebied). In figuur 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 4.4: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Atlas van Overijssel)

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

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

Veel Natura 2000-gebied is kwetsbaar voor stikstofdepositie. Een verhoogde stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten. Om het effect van deze emissie te onderzoeken heeft Natuurbank Overijssel een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase (projectnummer 6078, versie 1.0, d.d. 28 februari 2023). In de ontwikkelfase wordt het tijdelijk karakter van bouwphase onderzocht. In de gebruiksfase wordt onderzocht of er structurele stikstofemissies zijn op Natura 2000-gebied(en). De stikstofberekening is als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de rekengegevens en methode wordt verwezen naar Bijlage 5. Hieronder worden de resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 25,0 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 0,0 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,0 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet

natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te krijgen, is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (projectnummer 3018, versie 1.0, d.d. 26 november 2020). De quickscan natuurwaarden is als Bijlage 6 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied is op 18 juni 2020 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holten, vaste rust- en voortplantingslocaties.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden', en het opzettelijk 'verstoren, beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren of te doden en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een vaste rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van een deel van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

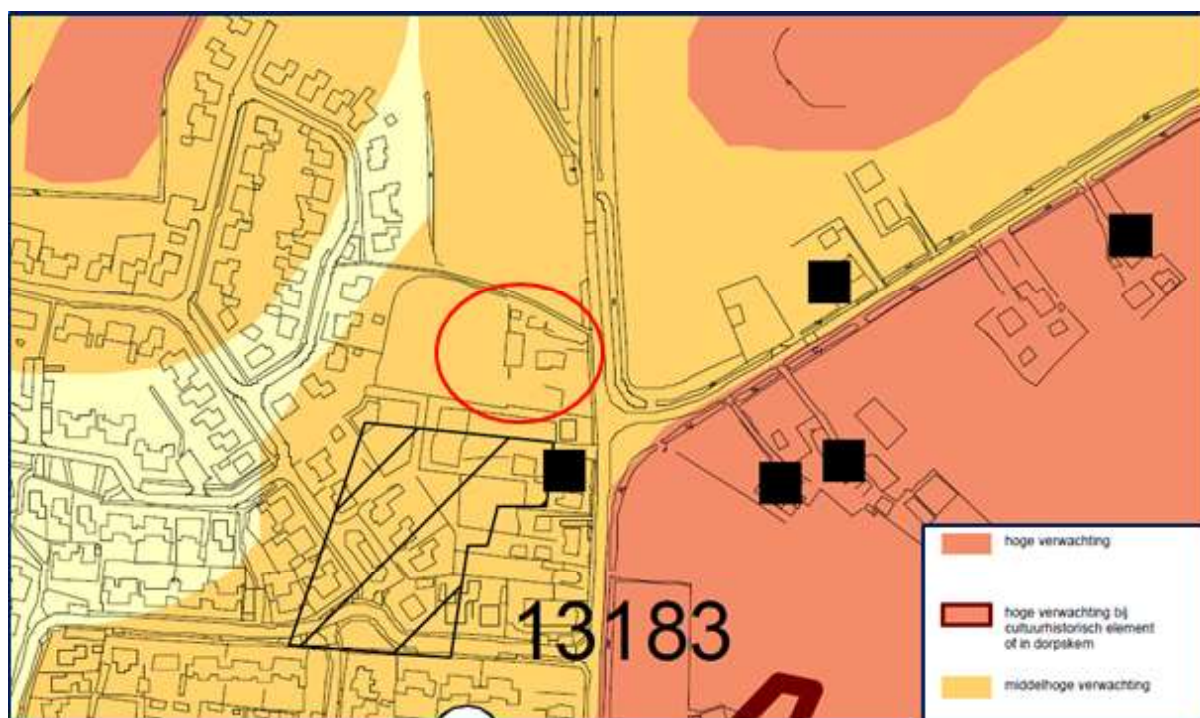
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.5 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 4.5: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: BAAC/gemeente Twenterand)

Toets

Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m².

Aangezien het plan betrekking heeft op de realisatie van drie woningen met bijgebouwen worden geen ingrepen in de bodem uitgevoerd over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt via de Vosseboerweg en de Esweg ontsloten op de kern Den Ham. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur. Aangezien de gemeente Twenterand een plattelandsgemeente betreft met een groot buitengebied wordt de gemeente Twenterand aangemerkt als gebiedstype 'weinig stedelijk'. Het plangebied aan de Vosseboerweg 1 is gelegen in het gebiedstype rest bebouwde kom.

Op grond van de CROW-normen geldt voor een vrijstaande (koopwoning) een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per dag. De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt derhalve afgerond 25 ($3 * 8,2 = 24,6$) verkeersbewegingen per dag. Deze verkeersbewegingen kunnen - gelet op de inrichting en functie van de Vosseboerweg en de Esweg - eenvoudig via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

De gemeente Twenterand heeft de 'Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' opgesteld die als toetsingskader geldt voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Twenterand. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt derhalve afgerond 7 parkeerplaatsen ($3 * 2,3 = 6,9$).

Uitgangspunt van de 'Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op het terrein worden 7 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op het binnenterrein van het erf, zie figuur 2.2 en Bijlage 1. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm en kan geconcludeerd worden dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving:*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- *wijzigingsregels*

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het ongebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels en gebruiksregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

Wonen (Artikel 3)

De beoogde nieuwe woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm' zijn de gronden tevens bestemd voor een geluidsscherm.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 4,5 en 9 meter. De voorgevel van de hoofdbouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te staan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van de hoofdbouw in of achter de aangeduide 'gevellijn' gebouwd wordt. Tevens geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' uitsluitend een dove gevel mag worden toegepast.

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat de maximum oppervlakte van bijgebouwen afhankelijk is van de grootte van het (bouw)perceel. Voor ondergeschikte gebouwen gelden tevens maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 meter en 5 meter.

Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Eén en ander tevens gekoppeld aan maximale bouwhoogten. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm geldt dat de hoogte van een geluidsscherm niet meer bedragen dan 2 meter.

Tot slot zijn in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing opgenomen en een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van een geluidsscherm.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen

Op 28 januari 2022 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 maart 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

