

Bestemmingsplan

**Buitengebied Twenterand PH
Wittenbrink 5**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 5**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1700.BPBGPHWittenbrink5-vas1**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 22AF083

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

Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 5

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 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.2 Milieuzonering	25
4.3 Bodem	26
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Water	31
4.8 Klimaatadaptatie	33
4.9 Ecologie	34
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	35
4.11 Verkeer / parkeren	36
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	37
5.1 Planopzet en systematiek	37
5.2 Toelichting op de regels	37
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1 Vooroverleg	41
7.2 Zienswijzen	41
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	44
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	46
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	95
Bijlage 4 Watertoets	125
Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek	133
Regels	163
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	164
Artikel 1 Begrippen	164
Artikel 2 Wijze van meten	169
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	170
Artikel 3 Agrarisch	170
Artikel 4 Wonen	172
Artikel 5 Waarde - Archeologische middelhoge verwachting	176

Artikel 6	Waarde - Landschap	179
Hoofdstuk 3	Algemene regels	180
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	180
Artikel 8	Algemene bouwregels	181
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	182
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	184
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	187
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	188
Artikel 13	Algemene procedureregels	189
Artikel 14	Overige regels	190
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	191
Artikel 15	Overgangsrecht	191
Artikel 16	Slotregel	192
Bijlagen bij de regels		193
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	194
Bijlage 2	Functies en waterwinning	196

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

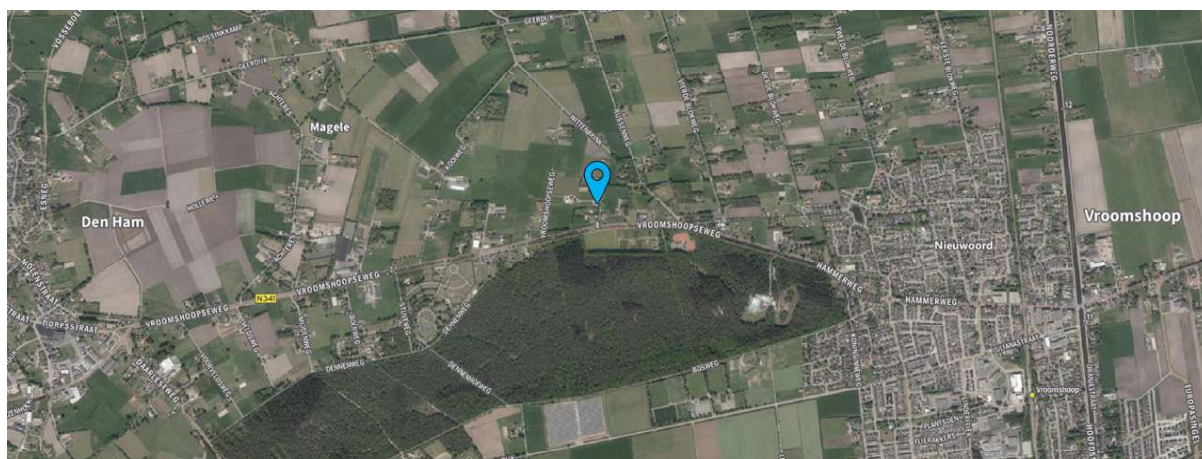
1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Wittenbrink 5 in Den Ham is een plan ontwikkeld. De eigenaar wil het voormalig maatschappelijk perceel met opstallen slopen en hiervoor in de plaats een vrijstaande woning realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit een maatschappelijk perceel aan de Wittenbrink 5 in Den Ham. Het plangebied ligt in het buitengebied, grofweg tussen Vroomshoop en Den Ham. In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woon- en agrarische percelen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie N, nummer 1881. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK; bewerking Ad Fontem)

Begrenzing

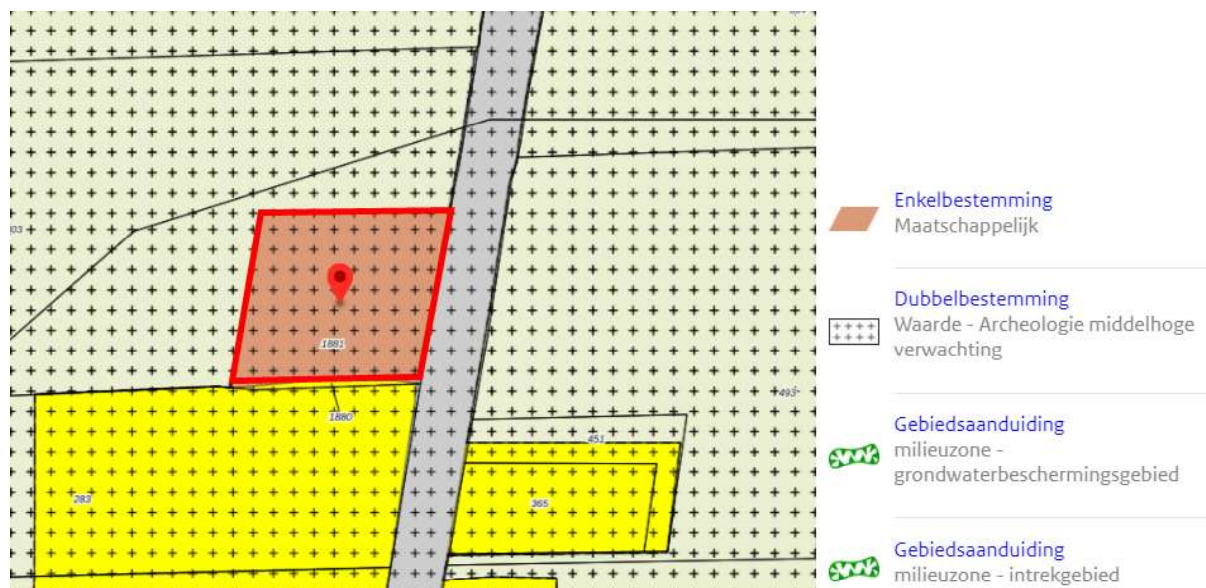
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (blauw omkaderd). In dit figuur is een kadastrale kaart weergegeven waarop de Wittenbrink 5 te zien is. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Wittenbrink, aan de noord- en westzijde door agrarische grond (paardenwei) en aan de zuidzijde een woonperceel aan de Wittenbrink 3. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Wittenbrink 5 in Den Ham geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' is door de gemeenteraad van Twenterand op 13-03-2018 vastgesteld. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de enkelbestemming 'Maatschappelijk' toegekend en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische middelhoge verwachting'. Daarnaast rust op het perceel de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

In de regels van de bestemming 'Maatschappelijk is opgenomen dat per locatie uitsluitend het type bedrijfsactiviteit is toegestaan dat is opgenomen in bijlage 5 behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Voor het perceel Wittenbrink 5 in Den Ham geldt dat uitsluitend een kerk / verenigingsgebouw/ maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan met maximaal 200 m² aan bedrijfsgebouwen.

Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden om de voorziene woonkavel te realiseren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 5' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPBGPHWittenbrink5-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 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Wittenbrink 5 in Den Ham sprake van een maatschappelijke bestemming. Het perceel is altijd in gebruik geweest als kerk, verenigingsgebouw en maatschappelijke voorziening. Het pand is momenteel niet meer in gebruik en maakt een ietwat desolate indruk. Het gehele gebied rondom het pand is momenteel verhard met klinkerbestrating ten behoeve van de parkeerplaats. Het plangebied wordt ontsloten via de Wittenbrink (60 km/u) en vervolgens de Vroomshoopseweg (80 km/u).



Figuur 2.1: huidige situatie Wittenbrink 5 Den Ham (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer bestaat uit het herontwikkelen van het maatschappelijke perceel (inclusief bebouwing). De aanwezige opstallen en bestrating zullen plaats maken voor een compensatiekavel van maximaal 1.000 m². Hier mag één vrijstaande woning van maximaal 750 m³ opgebouwd worden. De gemeente Twenterand heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de voorliggende ontwikkeling. Daarvoor is de gemeente Twenterand tot een maatwerk oplossing gekomen.

In figuur 2.2 en in Bijlage 1 is de beoogde toekomstige situatie weergegeven. De bestemming maatschappelijk is hier komen te vervallen. Ter compensatie wordt op het perceel één woonkavel mogelijk gemaakt voor een vrijstaande woning van maximaal 750 m³ en bijgebouw van 100 m². De compensatiewoning wordt ingepast met een lage beukenhaag aan de oostzijde van het perceel. Aan de noordzijde wordt een houtwal gecreëerd zodat er voldoende groene massa ontstaat om de woning af te schermen, maar de woning niet wordt verstopt achter het groen. Op deze manier wordt een verfraaiing van het buitengebied beoogd. Op deze manier is voldaan aan de voorwaarden van de gemeente Twenterand.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie (bron: Ad Fontem)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning conform de gemeentelijke beleidslijn toevoegen nieuwe woningen buiten de bebouwde kom. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragraaf 3.3.2 wordt de realisatie van de nieuwe woning getoetst 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 één nieuwe woning op het perceel aan de Wittenbrink 5 te Den Ham mogelijk. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) 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, Bro ook niet van toepassing en een nadere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet vereist.

Wel geldt op grond van deze uitspraak dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

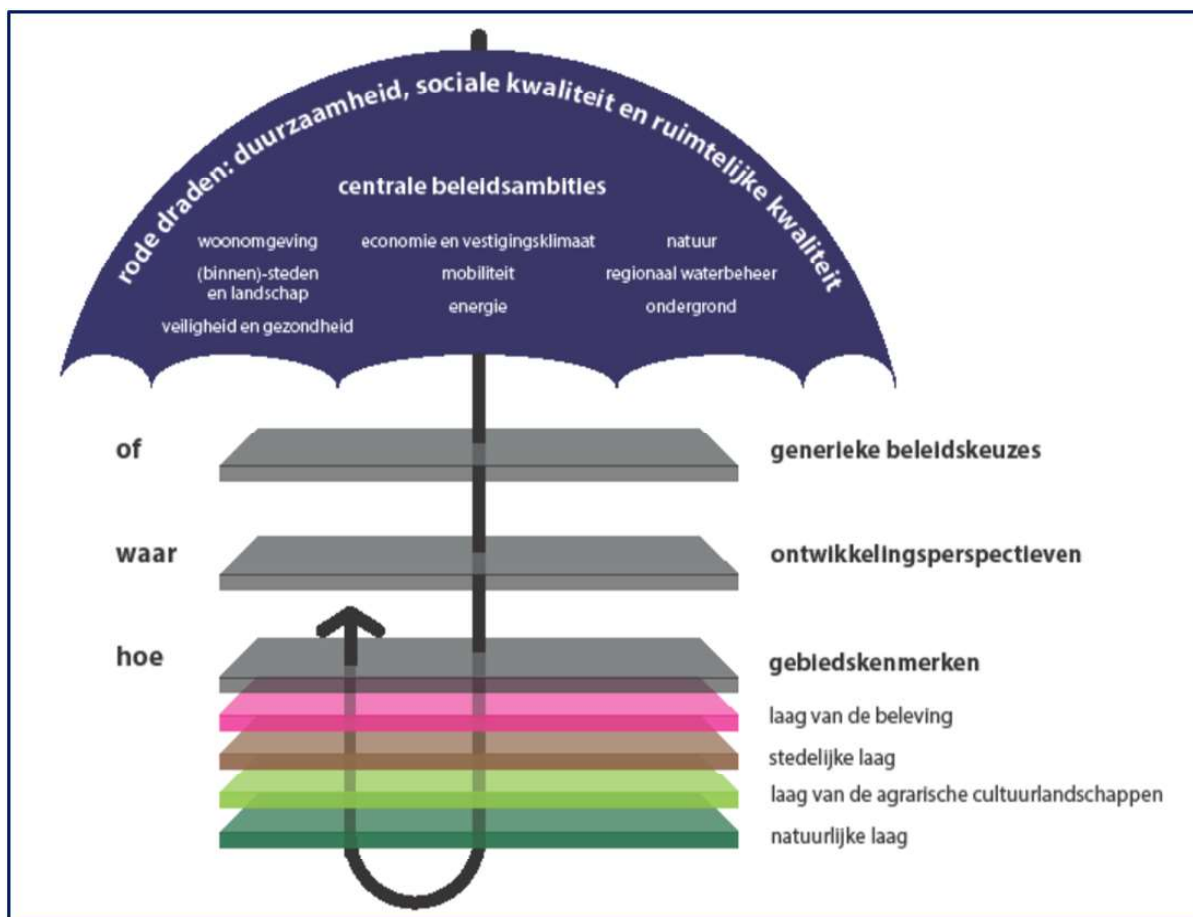
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 de laag van beleving) 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 Omgevingsverordening Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (lid 1)

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Middels dit bestemmingsplan wordt een bestaand maatschappelijk perceel herontwikkeld. In ruil voor de sloop van de huidige opstallen (ca. 200 m²) en erfverharding wordt een nieuwe woning gebouwd. De woning met bijgebouw is voorzien langs de straat en op korte afstand van bestaande bebouwing. Hiermee levert het plan een positieve bijdrage aan de algemene beginselen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (lid 1)

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met voorliggende ontwikkeling wordt een woonrecht mogelijk gemaakt op korte afstand van bestaande bebouwing. Ter compensatie wordt een maatschappelijke bestemming inclusief bebouwing gesloopt. De sloop van de bebouwing levert een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied, aangezien hiermee voorkomen wordt dat er verpaupering en verval optreedt van de bestaande verouderde bebouwing. Daarnaast wordt de sloop- en bouwlocatie op een passende wijze ingepast waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)

Lid 1

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Lid 4

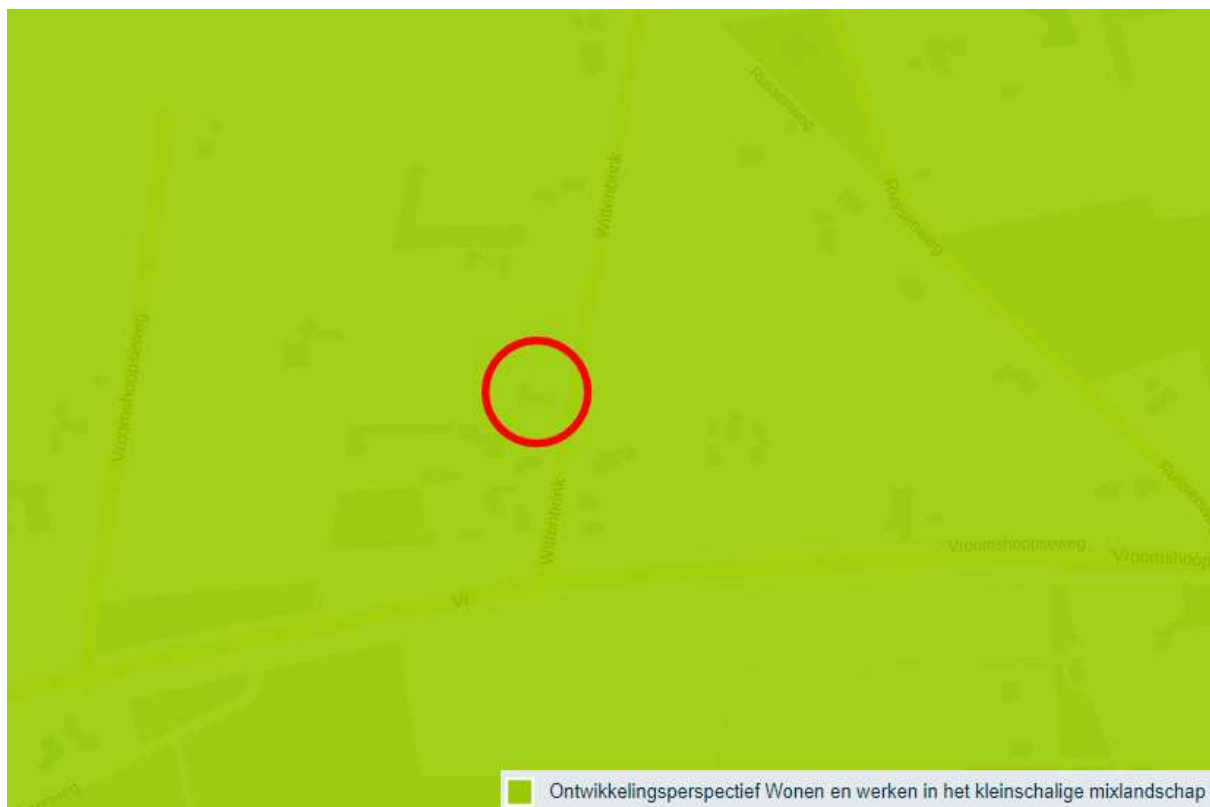
De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig plan voorziet in een nieuwbouw van één woning aan de Wittenbrink 5 in Den Ham. Ter compensatie wordt een maatschappelijke bestemming inclusief bebouwing gesloopt. Het plan past binnen de geldende woonafspraken van de gemeente Twenterand (zie ook 3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026). Er wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van 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 landelijke 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 valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.' Hier wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Binnen dit perspectief is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Met als doel het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Het onderhavig plan geeft invulling aan dit perspectief; er wordt één woning toegevoegd. Ter compensatie wordt een maatschappelijke bestemming inclusief bebouwing verwijderd. Dit vergroot de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Den Ham. De plannen doen dan ook geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor andere functies (zoals landbouw of andere bedrijvigheid) in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



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

De natuurlijke laag geeft het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3). In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel.

Het onderhavige plan is sprake van herontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel. De bestaande verouderde maatschappelijke bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één compensatiekavel mogelijk gemaakt. Het gehele perceel is momenteel bebouwd of verhard. De kenmerken van de natuurlijke laag zijn dan ook niet meer zichtbaar. Het plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de kenmerken uit de 'natuurlijke laag'.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De ambitie voor het 'Jong heide- en broekontginningslandschap' is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Voorliggend plan voorziet in een investering in de ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het jong heide- en broekontginningslandschap. Derhalve past het plan binnen de ambitie van het agrarisch cultuurlandschap.

De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

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. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. De Structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van het bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen.

Visie op Twenterand

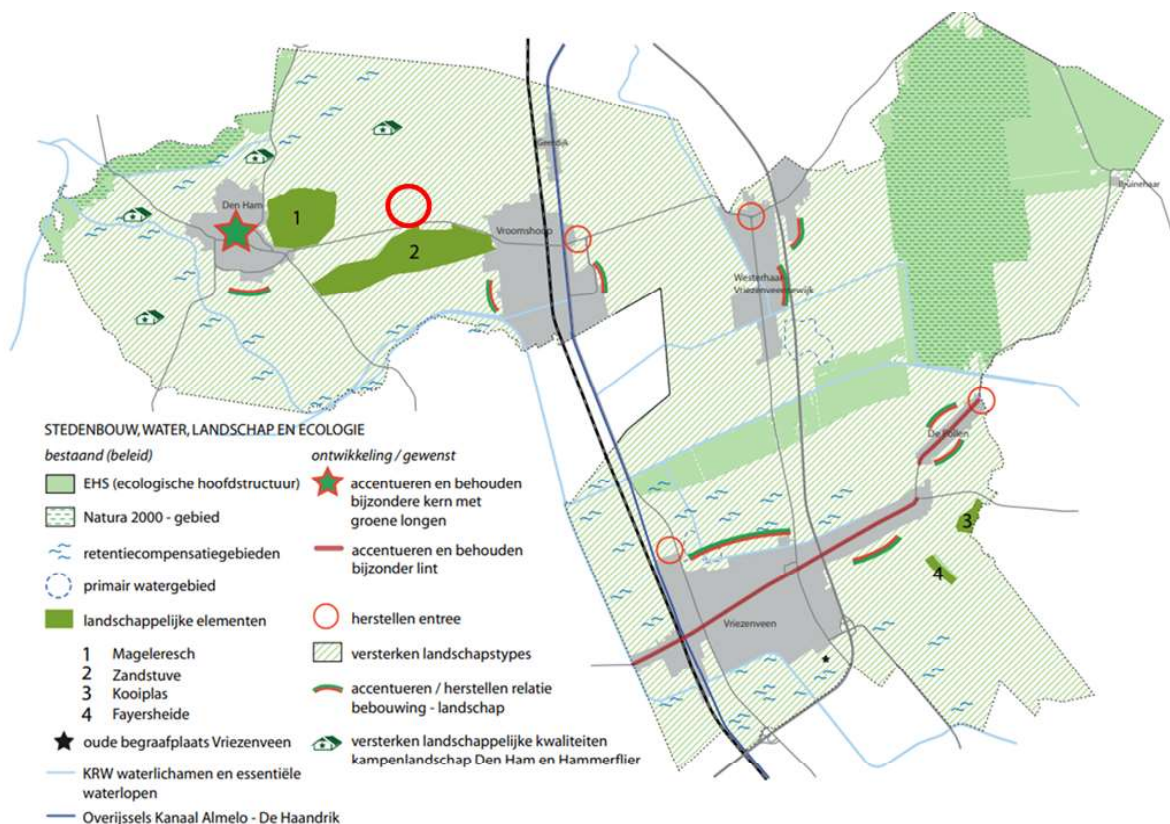
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van

de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. 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. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken'. Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen. De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- duurzaamheid
- wonen
- werken
- infrastructuur en mobiliteit
- voorzieningen
- stedenbouw, water, landschap en ecologie
- recreatie en toerisme

In voorliggend bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen' en 'Landschap & Ecologie' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In figuur 3.5 is een fragment van de kaart van de structuurvisie, onderdeel stedenbouw, water, landschap en ecologie. De locatie Wittenbrink 5 Den Ham is globaal rood omcirkeld.



Figuur 3.5: Fragment plankaart Structuurvisie gemeente Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

Uit dit fragment blijkt dat de locatie is gelegen binnen het gebied 'versterken landschapstypen'.

Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

Inmiddels is het woonbeleid van de gemeente Twenterand geactualiseerd. Voor de toets aan het meest recente woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Landschap en Ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Het open landschap biedt hiervoor mogelijkheid en zal daarvoor ook worden benut. Aan de bebouwingsvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen. Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen. Ingezet zal worden op het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Dat betekent dat de bebouwing en beplantingsstructuren worden afgestemd op de identiteit van de plek. Ook kan o.a. gedacht worden aan het duidelijk vormgeven van entrees van kernen die het visitekaartje vormen en refereren aan de karakteristiek van de kern.

Toets

Voorliggend plan gaat over de herontwikkeling van het perceel aan de Wittenbrink 5 in Den Ham. Voor de sloop van de huidige opstallen en het verwijderen van de maatschappelijke bestemming, wordt één woonrecht mogelijk gemaakt. De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, die is opgenomen in Bijlage 1. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, goed past binnen de 'hoofdpijnen van beleid' zoals verwoord in het 'Structuurvisie Twenterand'.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

In de Woonvisie Twenterand 2022 - 2026 beschijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031. Ook zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Tevens sluit de gemeente aan bij de Woningwet 2022 waarin is opgenomen dat een woonvisie maximaal voor een periode van 5 jaar mag worden vastgesteld.

In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 komt naar voren waar de gemeente het woonbeleid op richt, wat de ambities zijn van de gemeente en aan welke opgaven we de komende jaren gaan werken.

De belangrijkste ambities voor Twenterand zijn:

- **Het versnellen van de woningbouw:** Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil 550 woningen toevoegen voor de loakel woningbehoefte tot 2021;
- **Inclusieve woningmarkt:** Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten Twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim 'landelijk wonen' in het buitengebied. De gemeente Twenterand wil aandacht voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden;

- Vernieuwing en ruimte voor nieuwe woon(-zorg)concepten: Met de woningbouw in Twenterand wil de gemeente vernieuwen en nieuwe concepten toevoegen. Initiatieven zijn complementair aan de bestaande voorraad zodat er meer diversiteit komt in het totale woningaanbod in Twenterand;
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus: De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat onze kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom realiseert de gemeente de woningbouwversnelling niet enkel met inbreiding;

Buitengebied

De opgave in het buitengebied ligt in de vrijkomende agrarische bebouwing wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het is de verwachting dat veel agrarische bedrijven de komende jaren zullen stoppen. Met de vrijkomende agrarische bebouwing kan nieuw woonaanbod worden gecreëerd, passend bij de leefomgeving. Hiermee worden enerzijds bedrijven ondersteund bij beëindiging van activiteiten op de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden. Dit geeft mogelijkheden om ruim te wonen in het buitengebied.

In de regionale woonagenda staat het buiten wonen in landelijk gebied expliciet als woonmilieu benoemd. De kwaliteiten van het buiten wonen in landelijk gebied moeten worden behouden. Transformatie naar wonen kan hier aan bijdragen en de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied verbeteren.

In de kleine kernen en het buitengebied kijkt de gemeente Twenterand naar de lokale behoefte en biedt het ruimte voor specifieke en unieke woningen en woonmilieus. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Denk aan natuurrijke woonmilieus en de transformatie van boerenerven (VAB's) in het buitengebied.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woonkavel op een herstructureringslocatie in het buitengebied van Den Ham. Hiervoor wordt een voormalige maatschappelijke bestemming met opstallen gesloopt.

Op grond van de Woonvisie is er nog beperkt behoefte om nieuwe woningen op kleine schaal toe te voegen in Den Ham. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin. Daarnaast draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteitsimpuls van het buitengebied van Den Ham. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die in overeenstemming is met de woonvisie 'Visie op wonen 2022-2026' van de gemeente Twenterand.

3.3.3 Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

De gemeente Twenterand heeft op 22 maart 2019 de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019 vastgesteld. De nota is bedoeld als een integraal toetsingskader voor verzoeken voor sloop en/of herbestemming van vrijkomen (agrarische) gebouwen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De regeling is bedoeld om sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen.

Voor de voorliggende ontwikkeling is de gemeente Twenterand tot een maatwerk oplossing gekomen. Daarbij moet de ontwikkeling voldoen aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.2 Algemene uitgangspunten & hoofdstuk 5 'Schuren voor woning' van het beleid Erventransitie Twenterand 2019.

2.2 Algemene uitgangspunten

- Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd.
- De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben.
- Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand.
- Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken.
- Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd.
- Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking.

- i. Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd.
- j. De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.
- k. Alle plannen gaan vergezeld van een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.
- n. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.
- o. Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren.
- p. Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.
- q. De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd.
- r. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- s. Er wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten. Dit is ter beoordeling van het college.
- t. Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de directe omgeving.

5.2 Schuur voor woning Buitengebied

5.2.1 Sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(-en)

- Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
- Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd met toepassing van onderstaande tabel;

	Te slopen oppervlak	
Aantal woningen	Met asbest	Zonder asbest
1	850 m ²	1000 m ²
2	2125 m ²	2500 m ²
3	4250 m ²	5000 m ²
Tabel 5		

- De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving. Als meerdere woningen worden gebouwd dienen deze eveneens passend in een ensemble te worden gebouwd.
- De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.
- De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toets

De ontwikkeling voldoet in eerste instantie niet aan de sloopeis van ten minste 850 m² (met asbest) of 1.000 m² (zonder asbest). Er wordt immers een gebouw van ca. 200 m² gesloopt. Voor dit punt is de gemeente Twenterand tot een maatwerk oplossing gekomen. In ruil voor één woonrecht, moeten alle aanwezige opstallen en verharding op de betreffende kavel

worden gesloopt en komt de maatschappelijke bestemming te vervallen. Aan deze voorwaarden wordt met voorliggend plan voldaan.

Ter compensatie wordt een kavel met woning van maximaal 750 m³ mogelijk gemaakt. De compensatiekavel krijgt een omvang van 1000 m². Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast conform het opgestelde erfinrichtingsplan, opgenomen in Bijlage 1. De kavel wordt ontsloten via de Wittenbrink en vervolgens de Vroomshoopseweg. Op de kavel is ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen. De initiatiefnemer heeft tot slot zijn naaste burens ingelicht over de voorliggende plannen. Ook voor de rest van het proces zal de initiatiefnemer zorgen voor een zorgvuldige dialoog.

Kortom: de transformatie van maatschappelijke functie naar woonkavel zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Twenterand. Er wordt een maatschappelijke bestemming in het buitengebied, waar geen duurzame vervolg functie voor is, wegbestemd. Hier komt één woonkavel voor terug waarbij rekening wordt gehouden met bestaande erfstructuren. De verkeerssituatie kan voldoende worden geborgd en voor omliggende functies blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

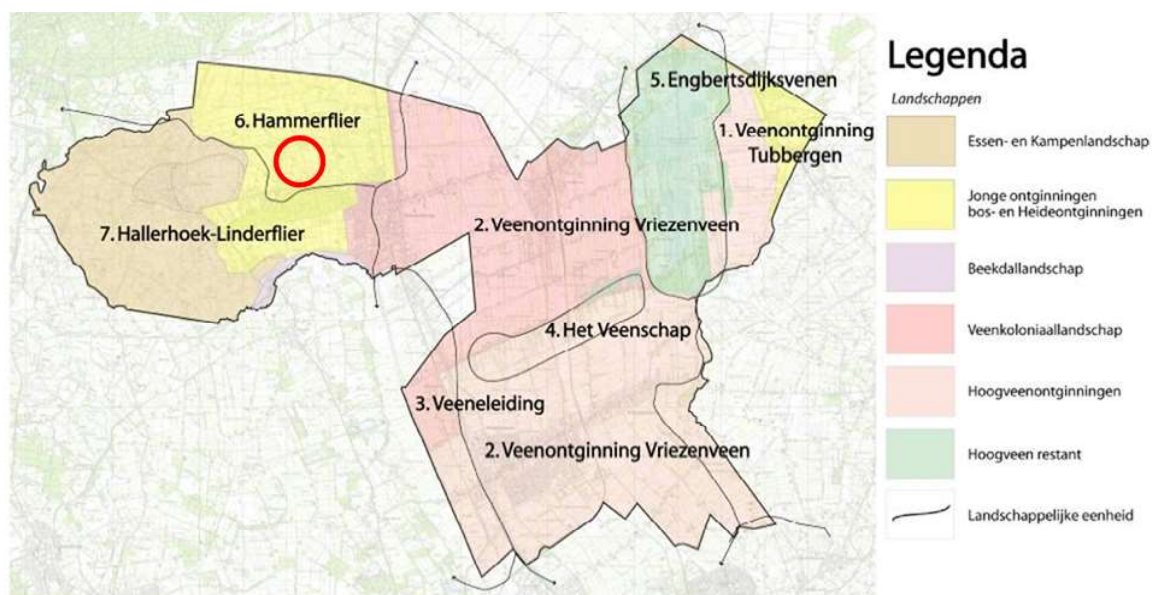
3.3.4 Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Twenterand is vastgesteld op 6 november 2007 door de gemeenteraad van Twenterand. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsonwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordooit Twente (streefbeeld 2015) en de zonerings;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

Op basis van het LOP (figuur 3.6) ligt het plangebied in het gebied 'Hammerflier' en deelgebied 'Zandstuve Linderveld'. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 3.6: Landschapsonwikkelingsplan: gebied 'Hammerflier' (bron: gemeente Twenterand)

De Zandstuve-Linderveld is een hoog gelegen gebied. Rond 1900 kwam in dit gebied veel bos en heide voor, aangelegd om de zandverstuivingen in de hand te houden. Zandstuve is nooit

echt ontgonnen tot landbouwgrond. Het zuidelijk deel, Linderveld, ligt lager, heeft een meer open karakter en grenst aan het beekdal van de Linderbeek, oorspronkelijk de Daarlsche beek. Randzone Zandstuve-Linderveld dient landschappelijk verantwoord in stand te blijven. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de instandhouding van het landschapsbeeld van de Zandstuve.

Toets

In voorliggend geval wordt een voormalige maatschappelijke bestemming verwijderd. Hiervoor wordt één woonkavel gerealiseerd. Het voornemen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterkt de randzone van de Zandstuve-Linderveld. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het landschapsonwikkelingsplan.

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. 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.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Op basis van bovengenoemde punten motiveren of het al dan geen stedelijk ontwikkelingsproject is (al dan niet ondersteund met onderstaande jurisprudentie).

Gelet op de beperkte toename van de bebouwde oppervlakte kan aansluiting worden gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel het plan betrekking heeft op de toevoeging van (één woning), kan gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het perceel.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

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). De plangebieden liggen in het buitengebied van gemeente Twenterand. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen, agrarische percelen en bos en natuur aanwezig. Aangezien het plangebied een zeer matige functiemenging kent, dient de omgeving aangemerkt te worden als 'rustige woonwijk/buitengebied'.

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.

Aan de Wittenbrink 5 vindt er een verbetering plaats. Op de locatie wordt een verenigingsgebouw gesloopt. De bestemming zal worden gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar

'Wonen'. De functie 'wonen' betreft, in tegenstelling tot de functie 'maatschappelijk', geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Er is derhalve geen sprake van aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

Op een afstand van circa 135 meter vanaf de grens van het plangebied (Vroomshoopseweg 40a) ligt een bedrijfsperceel. Dit betreft een hoveniersbedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 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 onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend bodemonderzoek van Kruse [projectcode: 22034610 (versie 2)] om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen [zie Bijlage 2].

Door Kruse is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terrein ter grootte van circa 1.100 m² aan de Wittenbrink 5 in Den Ham. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een te slopen houten pand welke in gebruik is geweest als kerkgebouw. Het onbebouwde deel is verhard met klinkers. De aanleiding van het bodemonderzoek is een bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 12 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn tot matig grof, zwak siltig, zwak humeus zand met plaatselijk sporen veen en resten hout. Plaatselijk zijn er sterkzandige leemlagen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn, met uitzondering van resten hout in de bovengrond, geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 2.02 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;

- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) is een licht verhoogd gehalte aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het verkennend bodemonderzoek. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In de boven- en ondergrond (BG, BG II en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4 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

Wegverkeerslawaa

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

- 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;
- 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:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- 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).

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek. De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Het blijkt dat ter plaatse van de oostgrens van het bouwvlak de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Wittenbrink wordt overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Wittenbrink bedraagt 49 dB op de oostgrens van het bouwvlak. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Vroomshoopseweg 45 dB op de oostgrens en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde;

- Uit het advies van de Omgevingsdienst Twente blijkt echter dat de door de gemeente geleverde verkeersgegevens voor de Wittenbrink onjuist zijn. De gegevens zijn (veel) te hoog gekozen waardoor ten onrechte is berekend dat aan de gevel van de nieuwe woning sprake zal zijn van een overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB en daardoor een procedure hogere grenswaarde dient te worden gevoerd.
- Voor de Wittenbrink is ter plaatse van de oostgrens van het bouwvlak sprake van de geluidklasse 'onrustig'. Daarmee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde die de gemeente Twenterand in haar geluidbeleid heeft gesteld;
- Om voor de Wittenbrink te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde moet de oostgevel circa 13 meter uit de weg van de Wittenbrink gelegen zijn.
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de woningen de 53 dB overschrijdt op de oost- en zuidgrens van het bouwvlak. Daarmee wordt voor meerdere gevels niet voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Uitgaande van de verkeersgegevens van de gemeente zijn er extra geluidswerende voorzieningen noodzakelijk. Echter, zoals door Omgevingsdienst Twente is aangegeven zijn de door de gemeente aangeleverde gegevens onjuist en veel te hoog gekozen. Volgens de Omgevingsdienst Twente is het dan ook zeker dat de woning kan voldoen aan de wettelijke voorkeurswaarde en aan de ambitiewaarde in het gemeentelijk geluidbeleid van 48 dB. Er is dus geen nader onderzoek nodig.
- Om te voldoen aan de maximale geluidbelasting van 53 dB dan moet de woning circa 17,5 meter uit de weg van de Wittenbrink gelegen zijn op de noordgrens en circa 20 meter op de zuidgrens van het bouwvlak.

Zoals aangegeven is nog niet bekend waar de woning binnen het bouwvlak gebouwd zal worden. Wel kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van de overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid van 48 dB.

Er is geen nader onderzoek nodig naar de gevelgeluidwering ervan uitgaande dat de woning zal voldoen aan de vereiste gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit 2012. Er hoeft tevens geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Voor de bestemmingsplanprocedure vormt het akoestisch aspect (wegverkeerslawaaï) geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (gezoneerde) industrieterreinen aanwezig. Nader onderzoek naar Industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 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

De ontwikkeling van één vrijstaande woning zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op maximaal 8,6 per dag gesteld worden (bron: CROW, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381). Er zal geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0% gezet kan worden. In onderstaand figuur is de worst-case berekening weergegeven met het verwachte aantal extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 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.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

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.

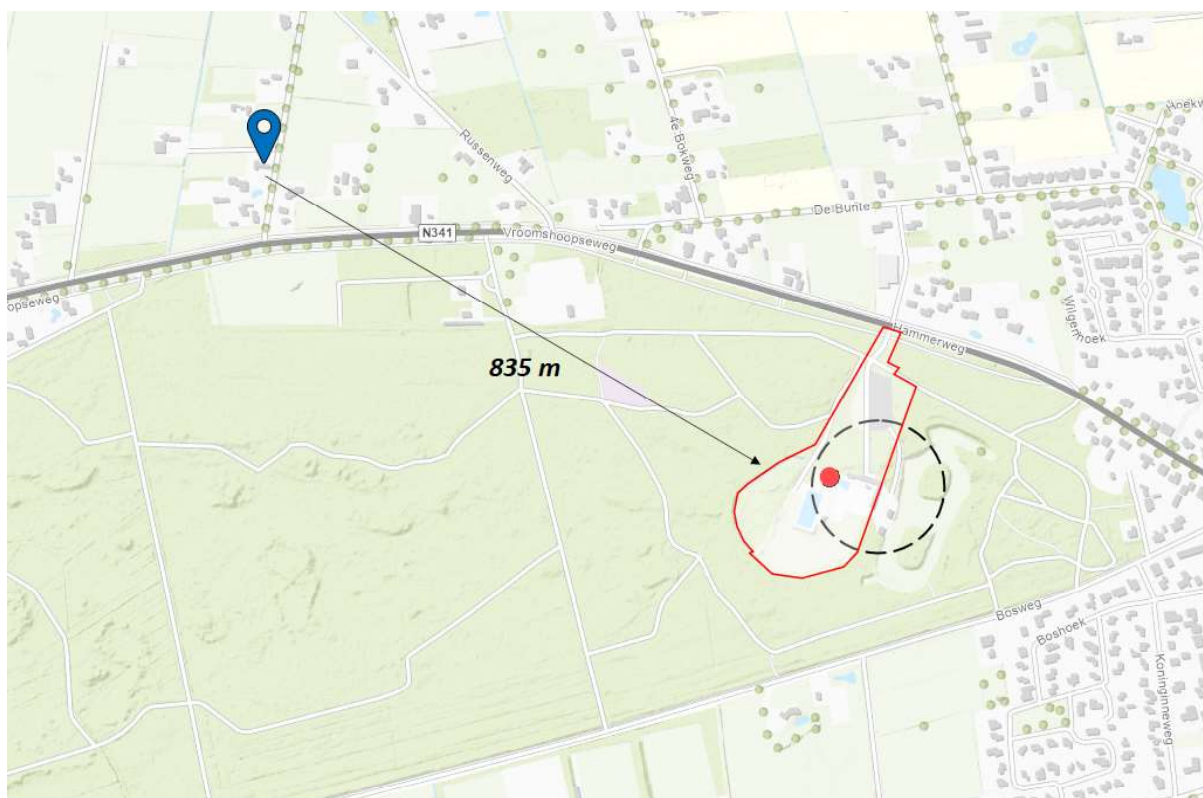
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 4.3: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Op circa 835 meter van de planlocatie, bij zwembad De Zandstuve, ligt een chloorbleekloogtank. De terreingrens (risicocontour) ligt op circa 835 meter afstand. De projectlocatie ligt niet binnen de contour van de chloorbleekloogtank. Uit de inventarisatie blijkt verder dat binnen een straal van meer dan 835 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve 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.

4.7 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 NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (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 Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling

van een robuust watersysteem.

Watertoetsproces

Op 31-05-2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 4 voor de 'Watertoets'. In voorliggende ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af en de mogelijkheden voor infiltratie op het perceel nemen toe. Het hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt niet verzameld in dezelfde rioolbuis. Hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, afgevoerd naar oppervlaktewater (sloot). Het huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat aansluit op de Wittenbrink. Op basis van de watertoets volgt de korte procedure. Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.8 Klimaatadaptatie

Nederland is van plan om minder energie te gebruiken en over te gaan van het gebruik van fossiele brandstoffen naar steeds meer duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie en dergelijke. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd.

Agenda Twenterand samen duurzaam doen

De gemeenteraad van Twenterand heeft de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Die agenda beschrijft de maatregelen en acties die de gemeente Twenterand de komende jaren gaat uitvoeren om de duurzaamheidsambities te realiseren. Vooral de hoofdstukken 'Energie neutraal' en 'Klimaatadaptatie' zijn relevant.

Energie neutraal Twenterand

Energie neutraliteit is ten eerste te bereiken door het besparen van energie. Immers: wat je niet gebruikt hoeft ook niet opgewekt te worden. De gemeente Twenterand gaat uit van een besparingsopgave van ongeveer een derde van het huidige energiegebruik. Door het isoleren van gebouwen, zorgvuldig energiebeheer, zuinigere apparaten en efficiënter vervoer.

Energie neutraliteit is verder te bereiken door het aandeel duurzame energie (hernieuwbare energie) te vergroten. De ambitie is dat in 2020, 20 procent van het totale energieverbruik in Twenterand afkomstig is van hernieuwbare energie. De ambitie voor 2050 is 100 procent, dan is Twenterand energie neutraal. Deze ambitie is aangenomen door het huidige college.

Om te beginnen is de ambitie dat nieuwbouw energie neutraal en zoveel mogelijk gasloos is. Voor de lange termijn betekent een energie neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving dat de 13.609 bestaande woningen in Twenterand in 2050 geen fossiele brandstoffen meer gebruiken voor de warmtevoorziening.

Klimaatbestendig Twenterand

Het klimaat verandert door de mondiale opwarming van de aarde. De voorspelling is dat we in Nederland en dus ook in Twenterand steeds vaker te maken krijgen met zachte winters en warme zomers. Onze winters worden gemiddeld natter. Bovendien krijgen we met name in de zomer vaker te maken met extreme regenval (neerslagpieken). In de zomers krijgt de warmte steeds meer uitschieters met soms extreme hitte en droogte als gevolg.

Voor de zomer neemt de frequentie en de hevigheid van regenbuien toe, met gevolgen. De dorpen in Twenterand hebben meer bebouwing, met meer steen in de openbare ruimte en in de tuinen. Dit kan wateroverlast veroorzaken omdat regenwater niet goed weg kan stromen of in de bodem kan zakken. Of omdat het riool overbelast raakt door de afvoer van veel regenwater. Daarom zouden we de dorpen meer als 'spons' moeten inrichten, bijvoorbeeld door tuinen minder te verharde met steen. Landelijk staat de klimaatbestendigheid in stedelijke gebieden steeds prominenter op de agenda. Dat betekent dat we ons bewust zijn van mogelijke gevolgen van klimaatverandering, deze (leren) accepteren en er bij de inrichting van onze dorpen en wijken rekening mee houden.

De gemeente Twenterand wil klimaatbestendig zijn in 2050. Ofwel: op dat moment moeten de vervelende gevolgen van klimaatverandering geminimaliseerd zijn. Hiervoor worden de openbare ruimte en openbare gebouwen klimaatbestendig ingericht, gebouwd en beheerd. Het klimaatbestendig inrichten wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving.

Toets en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk aan de

Wittenbrink 5 in Den Ham. Hiervoor wordt een voormalig maatschappelijk gebouw gesloopt en de aanwezige erfverharding verwijderd. Het totale verharde oppervlakte in het buitengebied neemt hierdoor af. Hittestress, voorzover hier al sprake van is in het buitengebied, neemt hierdoor verder af. Ook kan water eenvoudiger worden afgevoerd en geïnfiltrerd door de afname van verharding.

Daarnaast vinden op de locatie diverse landschapingrepen plaats, zoals de aanplant van bomen en houtsingels. Het groen zorgt voor een verkoelende werking (door schaduw en verdamping) bij warm weer. Klimaatbestendigheid wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'klimaatadaptatie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

Vanwege de sloop van een verenigingsgebouw is bij dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden [projectnummer 4405, versie 1.0], zie ook bijlage [Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek]. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

Het plangebied is op 8 juni 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, mogelijke toename verkeer in gebruiksfase, en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied. Het uitvoeren van een stikstofberekening is niet nodig. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

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

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

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

- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

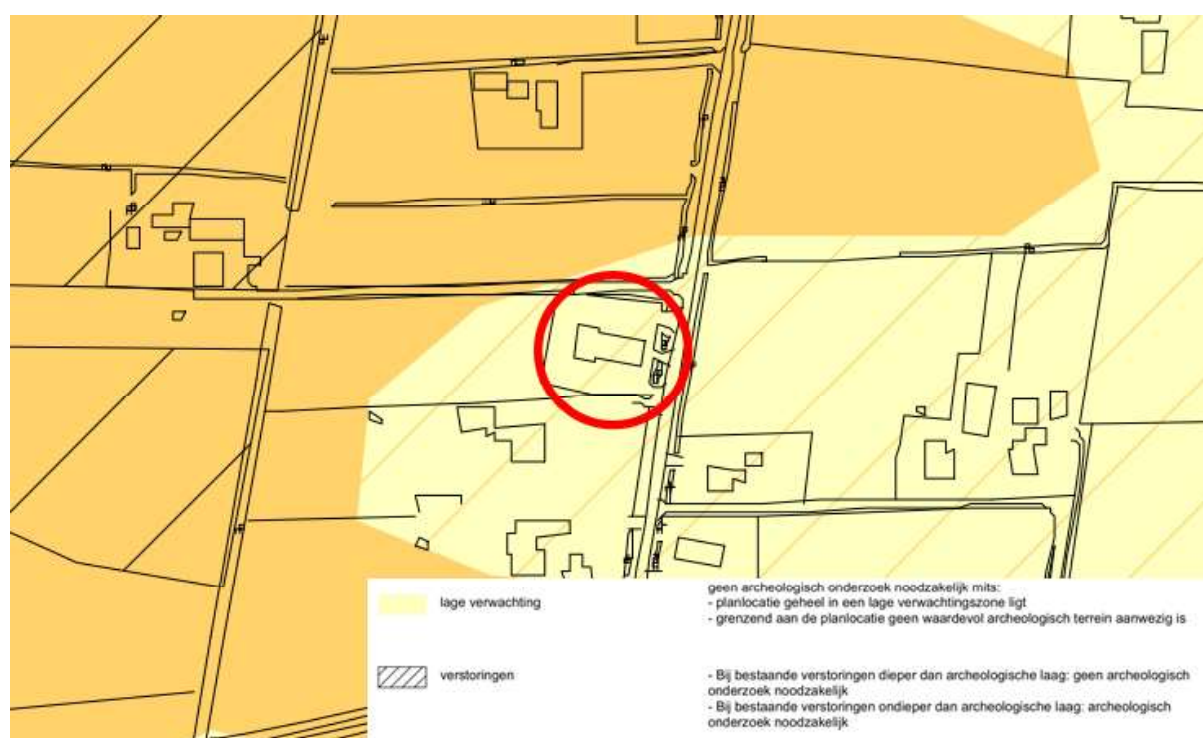
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een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

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Figuur 4.4 geeft een uitsnede weer van het plangebied in deze kaart, waarin het plangebied rood omkaderd is.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Twenterand)

Toets

Conform de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Twenterand geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Hiervoor is geen archeologisch onderzoek

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

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 de directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische elementen gelegen zijn.

Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorie geen belemmeringen oplevert voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Wittenbrink en vervolgens de Vroomshoopseweg.

De gewenste ontwikkeling ziet toe op het verwijderen van een maatschappelijke bestemming, de sloop van een maatschappelijk gebouw en de realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw. Voor een religiegebouw zijn geen verkeersgeneratie cijfers bekend. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning is wel bekend. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning is maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. De verkeersgeneratie zal met voorliggende ontwikkeling naar verwachting alleen maar afnemen. Daarbij kan de huidige infrastructuur de afwikkeling van verkeer goed aan.

Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft haar parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeernormen. In de nota zijn parkeernormen opgenomen per type woning voor verschillende gebieden. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Buitengebied'. Uitgaande van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van minimaal 2,4 voor dit gebied. Afgerond komt dit neer op 2 parkeerplaatsen per woning. In voorliggend plan is ruimte gereserveerd voor de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

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 ongebruikt 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 aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *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;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- **Agrarisch**

Deze gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook zijn deze gronden bestemd voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water voor bestaande watergangen. Een en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

- **Wonen**

De gronden in dit bestemmingsplan met de bestemming wonen zijn bestemd voor vrijstaande woningen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen.

- **Waarde - Archeologische middelhoge verwachting**

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

- **Waarde - Landschap**

Gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

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 B onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen

Op 31-05-2022 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.

