

Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand, PH Zomerweg 25a en 34

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2022

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Zomerweg 25a en 34

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Zomerweg 25a en 34
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201724BPBGPH-ont1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	PLANBESCHRIJVING	10
3.2	DUURZAAMHEID	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	35
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	41
6.1	VIGEREND BELEID	41
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 48

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	48
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	50
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zomerweg 25a, in het buitengebied van Den Ham, is een woonperceel gelegen met daarop een vrijstaande woning. Het woonperceel ligt achter het woonperceel Zomerweg 25. Het voornemen is om, ter vervanging van de bestaande woning en bijgebouwen, een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. Het huidige perceel is hiervoor echter niet ideaal. Enerzijds vanwege ligging achter het woonerf Zomerweg 25, het perceel heeft hierdoor geen binding met het openbaar gebied en kan alleen via recht van overweg ontsloten worden. Daarnaast ligt het perceel op zeer korte afstand van de agrarische bedrijven aan Linderweg 2a (8 meter) en Zomerweg 27 (12 meter).

Initiatiefnemer is daarom voornemens de vervangende woning te realiseren op het perceel naast Zomerweg 32, net binnen de bebouwde kom van Den Ham. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 982 en 1201 (beide deels). Dit perceel is momenteel in gebruik als weide en heeft deels een bedrijfsbestemming van het naastgelegen rietdekkersbedrijf en deels een agrarische bestemming. De gemeente Twenterand heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen onder de voorwaarde dat voor beide locaties een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.

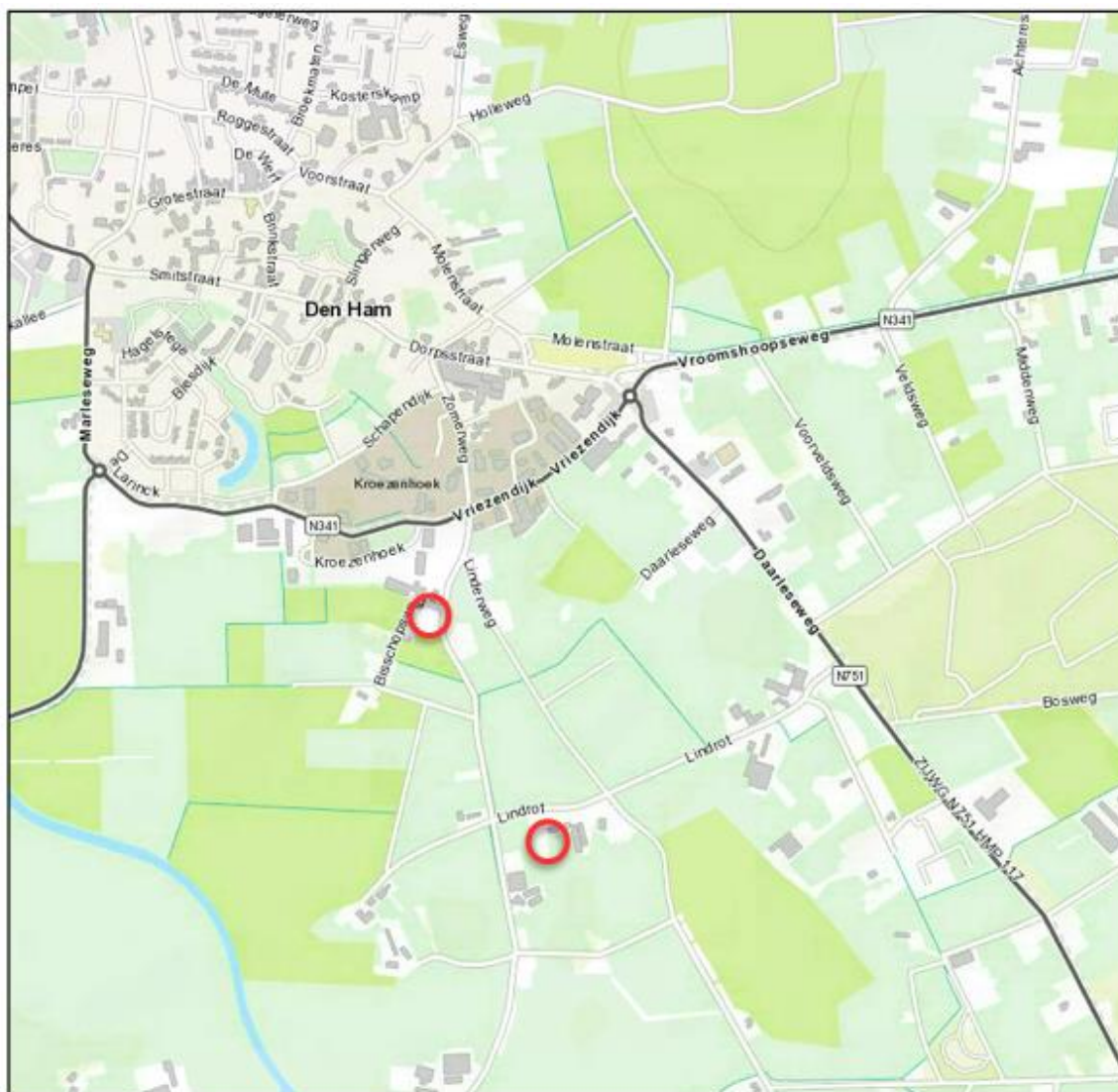
Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Een herziening van het bestemmingsplan voor beide locaties is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het gehele plangebied bestaat uit twee locaties gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Den Ham. De locatie van de huidige woning (slooplocatie) is gelegen aan de Zomerweg 25a te Den Ham. De bouwlocatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Den Ham ten zuiden van het woonperceel Zomerweg 32. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 982 en 1201. In afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Bouwlocatie ten zuiden van Zomerweg 32 (links) en slooplocatie Zomerweg 25a (rechts) (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

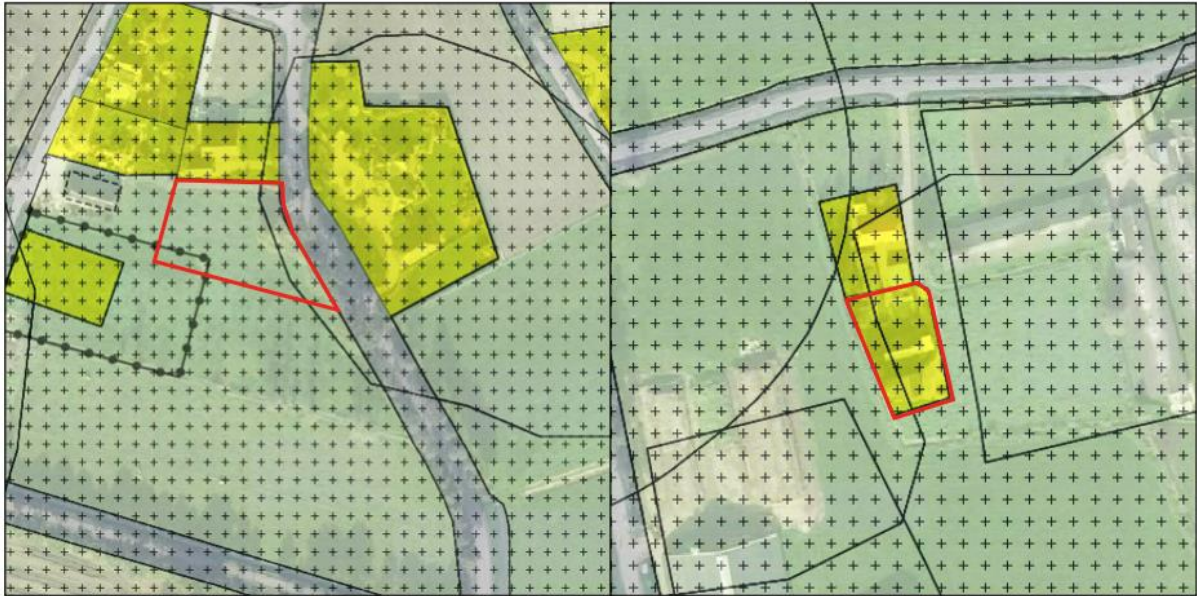
Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Zomerweg 25a en 34” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201724BPBGPH-ont1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regime

De locaties bevinden zich in het plangebied van bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 13 maart 2018. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

In dit bestemmingsplan heeft het bestaande woonperceel aan Zomerweg 25a de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie lage verwachting'. Binnen de woonbestemming is het bestaande aantal woningen toegestaan, in dit geval één woning.

De locatie van de nieuwe woning aan de Zomerweg is bestemd als 'Agrarisch'. Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen en functieaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap';
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen'.
- Functieaanduiding 'Openheid'.

Ter plaatse van de agrarische bestemming is hoofdzakelijk de uitoefening van het agrarisch bedrijf (zonder bebouwingsmogelijkheden) toegestaan. De dubbelbestemmingen hebben tot doel de aanwezige archeologische en landschapswaarden te beschermen.

De gronden aan de Zomerweg bieden geen mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning. Daarmee is het voornemen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied (bouwlocatie) ligt tegen de zuidrand van de bebouwde kom van de kern Den Ham, aan dorpsuitloper de Zomerweg. De ruimtelijke structuur rondom het plangebied wordt bepaald door de Zomerweg en landschapselementen behorende bij het oude hoevenlandschap. De functionele structuur wordt bepaald door verspreid liggende woonerven en agrarische cultuurgronden. Ten noorden bevindt zich het bedrijventerrein van Den Ham, bedrijventerrein Kroezenhoek. In afbeelding 2.1 zijn (historische) topografische kaarten uit 1900, 1950 en 2016 van de omgeving van het plangebied opgenomen. De ligging van het plangebied (bouwlocatie) is middels de rode stip aangeduid.



Afbeelding 2.1 Uitsnede (historische) topografische kaarten uit 1900, 1950 en 2016 (Bron: provincie Overijssel/ArcGis)

2.2 Het plangebied

2.2.1 Huidige situatie bestaand woonperceel (Zomerweg 25a)

Het bestaande woonperceel Zomerweg 25a ligt ten oosten van de Zomerweg en wordt via het ten noorden gelegen woonperceel Zomerweg 25 ontsloten op een zijtak van de Zomerweg. Zoals reeds aangegeven wordt het perceel aan de noordzijde begrensd door het woonperceel Zomerweg 25. Ten oosten grenst het perceel aan het woonerf Linderweg 2a. Ten zuiden bevinden zich agrarische cultuurgronden en ten westen bevindt zich op eveneens korte afstand het agrarische bouwperceel van Zomerweg 27. Op het perceel zijn een vrijstaande woning en enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig. De overige gronden van dit plandeel zijn ingericht als erf en tuin behorende bij de woning.

2.2.2 Huidige situatie nieuwe woonperceel (ten zuiden van Zomerweg 32)

De percelen kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 982 en 1201 (ten zuiden van Zomerweg 32) zijn momenteel in gebruik als weide. De totale oppervlakte van dit perceel bedraagt circa 1.500 m². In het vervolg wordt deze locatie ook wel aangeduid met Zomerweg 34.

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 is de huidige situatie op luchtfoto's weergegeven.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied Zomerweg 25a (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie plangebied ten zuiden van Zomerweg 32 (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Aanleiding

Zoals in hoofdstuk 1 reeds beschreven ligt aan de Zomerweg 25a, in het buitengebied van Den Ham, een woonperceel met daarop een vrijstaande woning. Het woonperceel ligt achter het woonperceel Zomerweg 25. Het voornemen is om, ter vervanging van de bestaande woning en bijgebouwen, een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. Het huidige perceel is hiervoor echter niet ideaal. Enerzijds vanwege ligging achter het woonerf Zomerweg 25, het perceel heeft hierdoor geen binding met het openbaar gebied en kan alleen via recht van overweg ontsloten worden. Daarnaast ligt het perceel op zeer korte afstand van de agrarische bedrijven aan Linderweg 2 (8 meter) en Zomerweg 27 (12 meter).

Initiatiefnemer is daarom voornemens, na sloop van de woonbebouwing aan Zomerweg 25a, een vervangende woning te realiseren op het perceel naast Zomerweg 32, nog net binnen de bebouwde kom van Den Ham. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 982 en 1201 (beide deels). Dit perceel is momenteel in gebruik als weide en heeft deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming. De gemeente Twenterand heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen onder de voorwaarde dat voor beide locaties een erfinrichtingsplan wordt opgesteld. Hieronder wordt nader ingegaan op de beoogde erfinrichting.

3.1.2 Erfinrichting

Bij het uitwerken van het project is een erfinrichtingsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Ook is het erfinrichtingsplan opgenomen in bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan. De uitvoering van de erfinrichtingsmaatregelen is namelijk gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. In het erfinrichtingsplan zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het inrichtingsplan is weergegeven in afbeeldingen 3.1 en 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verplaatsen bouwrecht Zomerweg 25a naar perceel ten zuiden van Zomerweg 32 (Zomerweg 34);
- erf Zomerweg 25a geheel saneren en inrichten als grasland;
- nieuw landelijk erf ten zuiden van Zomerweg 32 met woning en bijgebouw dat tezamen met omliggende woningen een cluster van bebouwing in het uitloopgebied van Den Ham vormt;
- ruimte op het nieuwe erf om te keren of te parkeren;
- landschappelijk goed inpassen van het erf met aan de noordzijde een beukenhaag. Aan de straatzijde en ten zuiden van het erf aanplant van eenstijlige meidoorn;
- bomen op de zuidelijke erfgrans aansluitend op bomenrij behorende bij naastgelegen bouwlocatie aan de bisschopsweg;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.



Afbeelding 3.1 Uitsnede erfinrichtingsplan bouwlocatie naast Zomerweg 32 (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2 Uitsnede erfinrichtingsplan slooplocatie Zomerweg 25a (Bron: De Erfontwikkelaar)

Huidige woonperceel

De bestaande woning aan Zomerweg 25a wordt gesloopt. De locatie wordt ingericht als grasperceel en krijgt een passende bestemming, namelijk de bestemming 'agrarisch'.

Nieuw woonperceel

De nieuwe woning met een inhoud van maximaal 750 m³ wordt centraal op het perceel gesitueerd, met aan de noordzijde erfverharding waaraan ook het vrijstaand bijgebouw is gesitueerd.

Om het erf enigszins af te schermen wordt aan de noordzijde een beukenhaag aangeplant. Aan de oost- en zuidzijde wordt een eenstijlige meidoornhaag aangeplant. De hagen zullen niet meer dan 2 meter hoog zijn. Ten westen van het plangebied wordt tevens een nieuw woonerf ontwikkeld, waarbij gekozen is om een bomenrij op de erfgrens te voorzien. Deze bomenrij wordt op de zuidelijke erfgrens van het plangebied doorgezet. Verder zal het erf voor een klein deel voor publiek toegankelijk worden gemaakt.

Samenvattend wordt gesteld dat de impact van het plan op de omgeving beperkt blijft.

3.2 Duurzaamheid

De te bouwen woning zal in meerdere opzichten duurzaam karakter krijgen. Het betreft een levensloopbestendige woning. De te bouwen woning heeft een markante verschijningsvorm welke volledig energieneutraal uitgevoerd kan worden. Het dak wordt voorzien van PV-installaties. De koeling/warmteopwekking vindt plaats door middel van een warmtepomp. Er wordt voor gekozen om de opgewekte energie zoveel mogelijk op locatie op te slaan, dit zowel voor elektriciteit als warmte. Voor de daartoe benodigde installaties wordt de woning volledig onderkelderd. De kelder wordt tevens toegepast om het laag gelegen perceel middels een gesloten grondbalans op hoogte te kunnen brengen.

De basisvorm van de woning bestaat uit een compacte vijfhoek met hellende daken. Aan de zuidwestzijde is sprake van passieve benutting van zonne-energie. Daar wordt door een groot overstek 's zomers de warmte gekeerd en kan 's winters wel van de zonnewarmte geprofiteerd worden. De kleuren zullen bijdragen aan een beheersbare klimaatneutrale thermische ontwikkeling van zowel het binnen-als het buitenklimaat. Om niet volledig van zonne-energie afhankelijk te zijn komt er op de schoorsteen een kleine windturbine. De dakhelling zal ca. 36 graden worden, dit in verband met het maximale rendement van de PV-panelen.

Aan de zuidwestzijde bestaat de mogelijkheid tot het aanbouwen van een serre, waardoor een nog betere regulering van het binnenklimaat mogelijk wordt (buffereffect).

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

In voorliggende situatie wordt een bouwrecht verplaatst van de Zomerweg 25a naar Zomerweg 34. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Ter plaatse van de bouwlocatie wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en bijgebouw, ter plaatse van de verharding zoals globaal weergegeven in afbeelding 3.1.

Voor het nieuwe erf wordt een in- en uitrit gesitueerd, zoals weergegeven op de erfinrichtingstekening in afbeelding 3.1 en bijlage 1. Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" is van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Gelet op de ontwikkeling, het verplaatsen van een woonbestemming, zonder dat er sprake is van het toevoegen van extra woningen, wordt gesteld dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 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. 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.

4.2.3 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:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamd Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

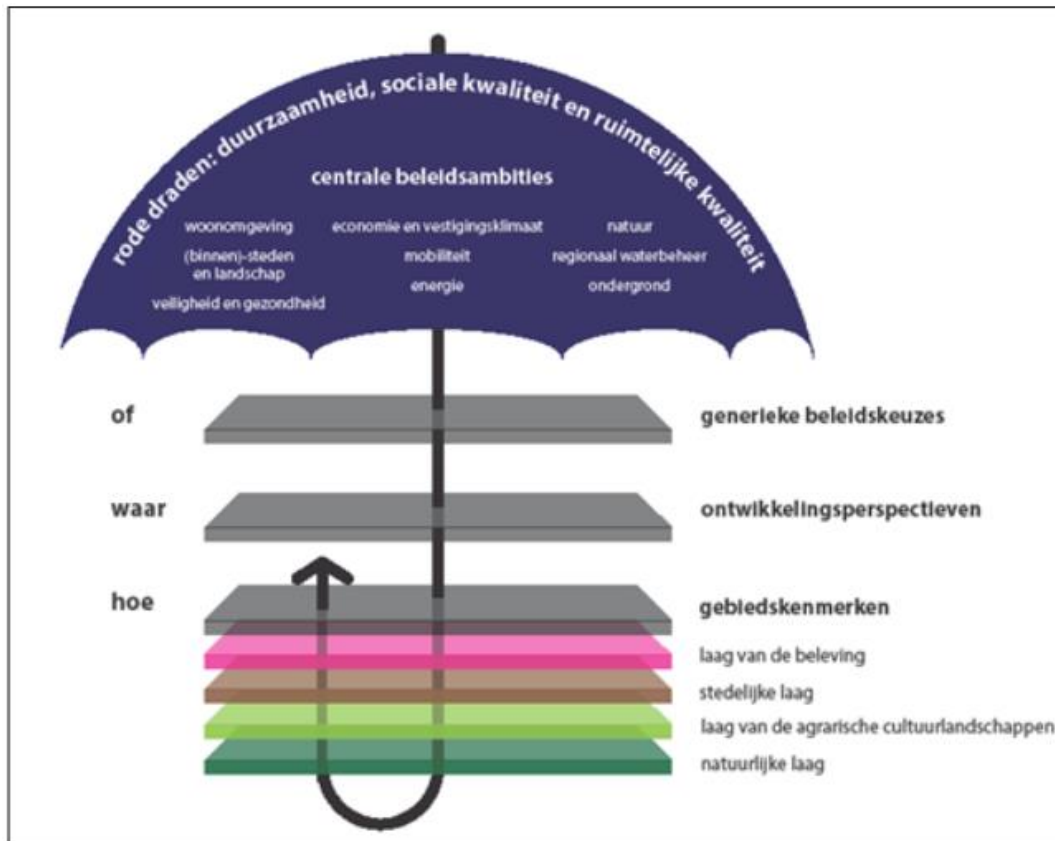
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de 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. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.14.4 (Overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving. Aan Zomerweg 25a wordt een woonperceel in het buitengebied gesaneerd. Het bouwrecht wordt verplaatst naar de locatie Zomerweg 34 aan de zuidrand van de kern Den Ham. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- 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.*
- 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Het voorgenomen initiatief draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde woonbebouwing aan Zomerweg 25a wordt volledig gesaneerd. Aan de Zomerweg 34 wordt in ruil hiervoor een nieuw woonerf gecreëerd. Voor beide locaties is een landschaps- en erfinrichtingsplan gemaakt, waarin rekening is gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het initiatief in positieve zin bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Den Ham.

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

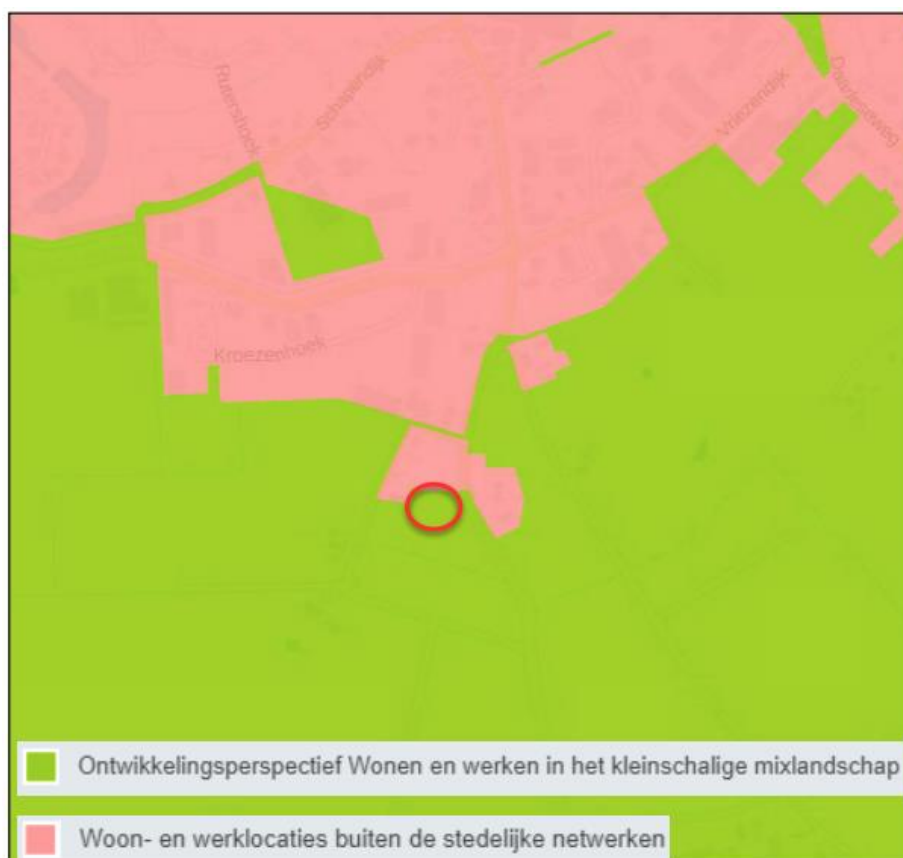
- 1. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
- 2. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
 - a. de risico's bij overstroming;*
 - b. de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4

Het plangebied ligt, in tegenstelling tot andere gebiedsdelen van de gemeente Twenterand ten noorden van Den Ham en rondom Vroomshoop, niet binnen het overstroombaar gebied. Voorwaarden omtrent waterveiligheid of een overstromingsparagraaf zijn om deze reden niet aan de orde.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en ligt aansluitend aan gronden met het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In beide ontwikkelingsperspectieven is de woonfunctie een veelvoorkomende functie. De nieuwe woonfunctie aan Zomerweg 34 brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt

gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Met de realisatie van het plan vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en ‘Laag van beleving’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

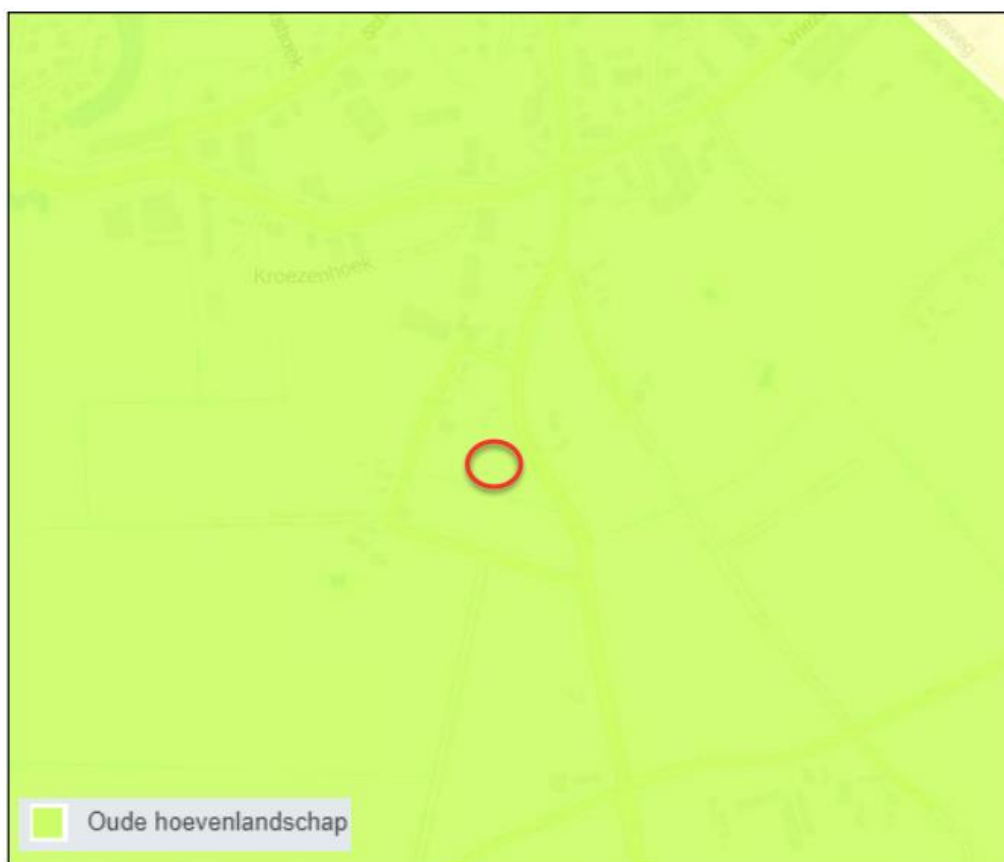
In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel is in het erfinrichtingsplan rekening gehouden met de kenmerken uit de natuurlijke laag en er worden uitsluitend inheemse plantensoorten aangeplant. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het 'Oude hoevenlandschap' gelegen. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De nieuwbouwlocatie ligt aan de rand van de kern Den Ham in het buitengebied. Voor de locatie is een erfinrichtingsplan gemaakt, waarin rekening is gehouden met de kenmerken van het Oude Hoevenlandchap. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het erfinrichtingsplan in bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het 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. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

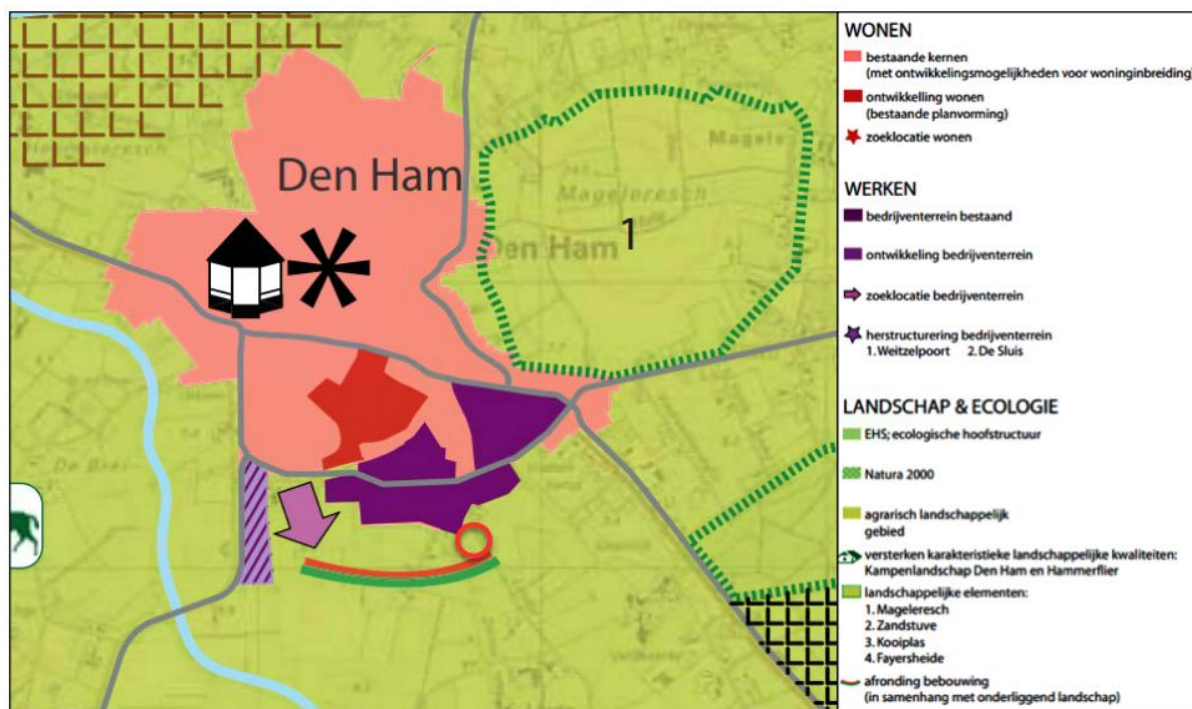
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. 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.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

In voorliggend geval zijn vooral de thema's "Wonen" en "Landschap & Ecologie" van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.4 Landschap & 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.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdpijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". De bestaande woning en bijbehorende bijgebouwen aan Zomerweg 25a worden gesloopt en vervangen en gesitueerd op een vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt meer wenselijke locatie aan de rand van de kern Den Ham. Op de structuurvisie kaart is ten zuiden van de bouwlocatie Zomerweg 34 de indicatieve aanduiding 'afrondding bebouwing' (in samenhang met onderliggend landschap) weergegeven. In voorliggend geval wordt hier invulling aan gegeven, rekening houdend met het omliggend landschap. In het Erfinrichtingsplan (bijlage 1) wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gesteld in de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

4.3.2.1 Algemeen

In de Woonvisie 2022- 2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgt daarmee 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 uitwerkingen van de Woonvisie stelt de gemeente zich flexibel op om zo bij marktfluctuaties aan te kunnen sluiten en woningbouwplannen hierop aan te passen.

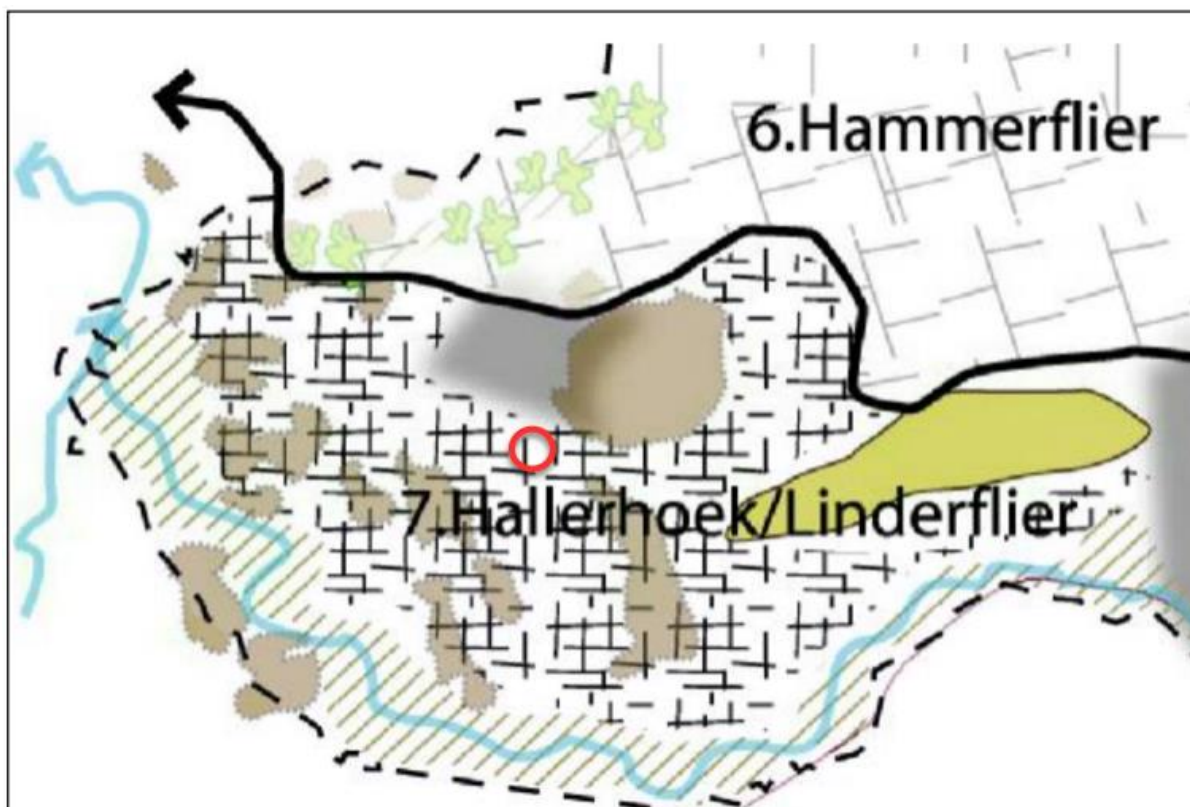
4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie

In voorliggend geval wordt een bouwrecht verplaatst van de locatie Zomerweg 25a naar de locatie naast Zomerweg 32. Per saldo wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Een nadere toetsing aan de woonvisie is niet noodzakelijk. Wel wordt opgemerkt dat aan Zomerweg 25a een verouderde woning wordt gesloopt. Terugbouwen op deze locatie is ruimtelijk gezien onwenselijk vanwege ligging achter het woonerf Zomerweg 25, het perceel heeft hierdoor geen binding met het openbaar gebied en kan alleen via recht van overweg ontsloten worden. Daarnaast ligt het perceel op zeer korte afstand van de agrarische bedrijven aan Linderweg 2 (8 meter) en Zomerweg 27 (12 meter). Op de nieuwe locatie is sprake van een beter woon- een leefklimaat.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.6) ligt het plangebied in deelgebied "Hallerhoek/Linderflier". Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.3.2 Hallerhoek/Linderflier

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham. Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beekstelsel van de Regge. Retentie van hoge piekafvoeren speelt hierin de hoofdrol. Dit sluit aan op de visie van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Ontwikkelingsrichting: Herstel en versterking landschapswaarden

Aandachtspunten en kansen:

- ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van escomplexen;
- actief herstel van klein landschapselementen en erfbeplantingen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

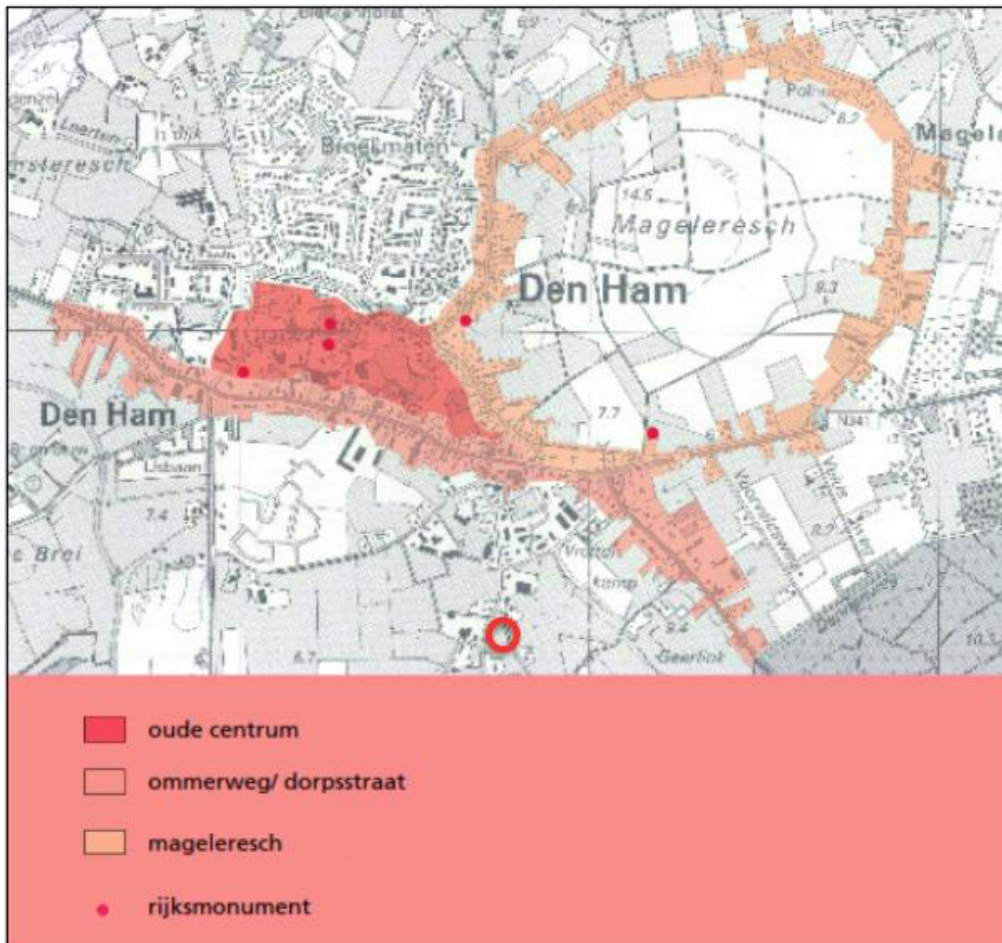
In voorliggend geval wordt ruimte geboden aan een kleinschalige ontwikkeling gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groenstructuren. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan. Voor de afwegingen en zorgvuldige inpassing wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan in hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Welstandsnota Twenterand 2012

4.3.4.1 Algemeen

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

Op basis van de gebiedsindeling ligt het plangebied in een welstandsarmgebied, waar repressief welstandstoezicht geldt. In onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.7 Gebiedsindeling Den Ham (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied in welstandsarm gebied. Voor de ontwikkeling gelden geen specifieke welstandscriteria. Wel is er sprake van repressief welstand toezicht. Op dit moment zijn nog geen concrete bouwtekeningen van de nieuw te bouwen woning beschikbaar. Wel kan worden aangegeven dat voor de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden met het aanwezige bebouwingsbeeld. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het gestelde in de Welstandsnota.

4.3.5 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

De wettelijke basis voor het stellen van parkeereisen en eisen met betrekking tot het laden en lossen is veranderd. Voorheen was dit primair geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Per 1 juli 2018 is dit niet meer mogelijk. De bouwverordening verliest op dat moment voor dit onderdeel haar werking. Parkeren en laden en lossen moet vanaf dat moment geregeld worden in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat er binnen de gemeente Twenterand gebieden zijn waar vanaf 1 juli 2018 geen parkeernormen meer gelden (blinde vlekken) is het facetbestemmingsplan 'parkeren Twenterand' opgesteld dat zorgt voor uniforme regels binnen het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand. Willekeur wordt hiermee tegengegaan. In verband met de gewenste flexibiliteit is het door een wetswijziging juridisch mogelijk geworden om in het bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels, de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018'. Op deze wijze wordt in elke situatie aan de hetzelfde beleid getoetst.

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 3.2). In de planregels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor specifieke parkeerregels opgenomen.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woning betreft een nieuwe geluidsgevoelige functie en is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Zomerweg. Vanwege ligging net binnen de bebouwde kom betreft de geluidszone 200 meter. De Zomerweg betreft echter een weg met een zeer beperkte verkeersintensiteit. Dit vanwege het feit dat de weg vrijwel uitsluitend wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Uit verkeerstellingen is gebleken dat gemiddeld minder dan 1000 motorvoertuigen passeren op het drukker noordelijk deel van de Zomerweg. Zuidelijker zal het alleen maar minder zijn. Vanwege deze beperkte verkeersbelasting ontbreekt de weg in het gemeente verkeersmodel.

Het deel van de Zomerweg tussen de Dorpsstraat en de Vriezendijk wordt een verkeersbelasting van ca. 400 motorvoertuigen per etmaal toegerekend. Zuidelijk van de Vriezendijk is sprake van een beperkt aantal woningen en veehouderijen. Aan de Zomerweg 56 is sprake van een recreatiebedrijf. Alles bij elkaar zal de verkeersbelasting beperkt blijven tot ca. 500 motorvoertuigen per weekdag. Het aandeel vrachtverkeer kan worden gesteld op 5%.

De grens van het bouwblok wordt op 18 meter uit de as van de weg gelegd. De woning wordt gebouwd ter hoogte van het kombord voor de bebouwde kom van Den Ham. Door middels van een SRM-1 berekening is een inschatting gemaakt van de te verwachten geluidsbelasting op basis van de ingeschatte verkeersbelasting en uitgaande van een rijsnelheid van 60 km/uur ter hoogte van de woning. Indien zou worden gerekend met een snelheid van 50 km/uur valt het rekenresultaat gunstiger uit.

De hoogst berekende gevelgeluidsbelasting blijft beperkt tot 45,5 dB op een ontvangerhoogte van 4,5 meter. Met deze waarde wordt voldaan aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde van de Wet milieubeheer en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft Kruse Groep in 2017 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie Zomerweg 34 in Den Ham. In 2022 is dit onderzoek geactualiseerd. Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie is uitgegaan van de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie'. Hieronder worden de resultaten van het onderzoek weergegeven, het volledige onderzoeksrapport van het geactualiseerde onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Resultaten veldwerk

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus zand. Er zijn plaatselijk oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem waargenomen.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de boringen is het mengmonster geanalyseerd, zoals in tabel 1 van de rapportage staat omschreven.

Onderzoeksresultaten chemisch onderzoek

De analyseresultaten en de toetsingstabel zijn weergegeven in de bijlage van het rapport. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Uit milieukundig oogpunt is er naar mening van Kruse geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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 ondermeer 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);

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

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

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

- woningen: 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.

5.3.1.2 *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.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

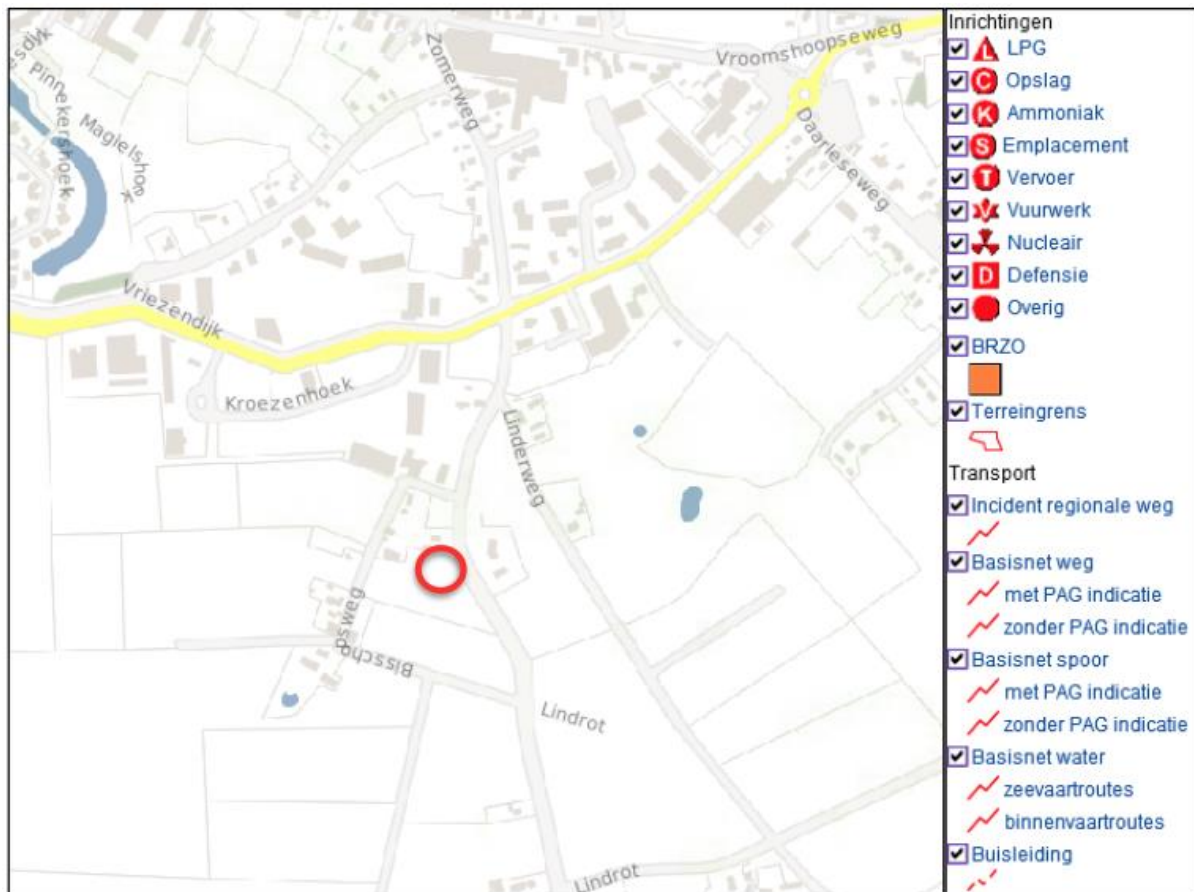
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt 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.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van Den Ham, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie aan de Zomerweg 34 hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. Woningen worden niet als milieubelastend aangemerkt en veroorzaken hiermee geen hinder van deze functie.

Ten noorden van het plangebied aan de Zomerweg 34 is bedrijventerrein ‘Kroezenhoek’ aanwezig. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt op basis van de handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ een richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tussen het bedrijventerrein en de rand van het plangebied is 75 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstanden en geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Van belemmeringen voor de bedrijven/milieubelastende functies is geen sprake.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf (Zomerweg 27) is een intensief veehouderij bedrijf en gelegen op een afstand van circa 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden. Gelet op de grote afstand kan daarnaast worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

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

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

5.7.1.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied behoort niet tot Natura2000-gebied. Gronden die tot Natura2000-gebied behoren liggen op minimaal 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied (twee zwarte cirkels) weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van natura 2000-gebied (bron: Provincie Overijssel)

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

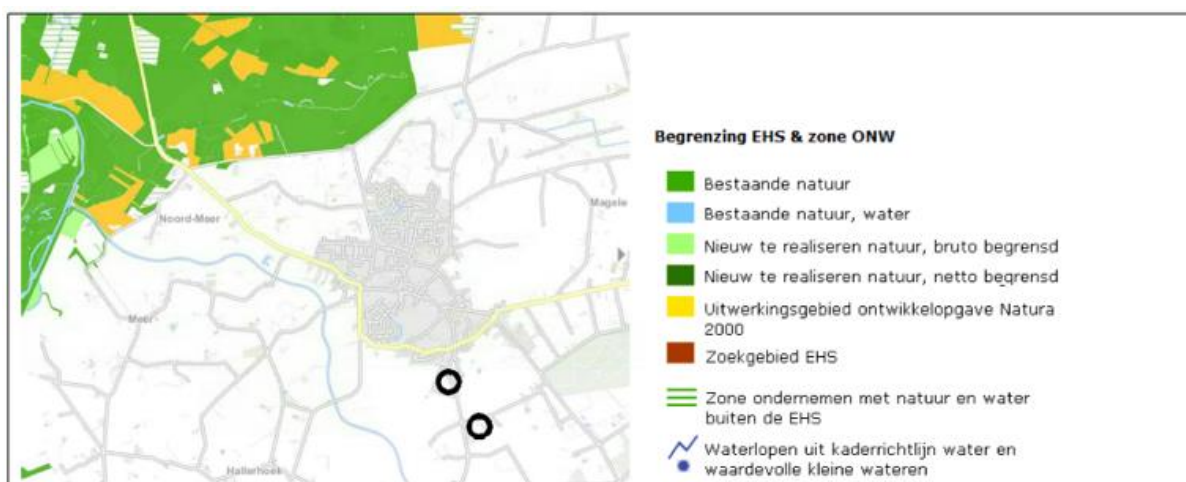
Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied (zwarte cirkels) in het NNN weergegeven. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebied (bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggende situatie heeft Natuurbank Overijssel in oktober 2017 een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in juli 2022 geactualiseerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven, het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de te slopen bebouwing en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en/of voortplantingslocaties.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren. 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.

Beoordeling en aanvulling Omgevingsdienst Twente.

Met betrekking tot de uitgevoerde Quickscan natuur heeft de Omgevingsdienst enkele aanvullingen geadviseerd. Deze zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende zaken:

- Van het deelgebied de Zomerweg 25a is alleen de te slopen bebouwing onderzocht. Dit komt niet geheel overeen met de begrenzing van de plankaart. Het overige deel van het perceel zal worden ingericht als grasland. Het verwijderen en van beplanting is niet meegenomen in de Quickscan. Bij het rooien moet rekening worden gehouden met vogels en grondgebonden zoogdieren.
- Bij Zomerweg 25a worden als soorten die mogelijk een rust- en voortplantingsplaats binnen het plangebied bezetten huismuis en mol genoemd. Dit zijn echter geen beschermde soorten in de Wet Natuurbescherming, wel is de algemene zorgplicht van toepassing.
- De bosschage aan de oostzijde van Zomerweg 34 is op de erfinrichtingstekening verwijderd bij het rooien moet rekening worden gehouden met vogels en grondgebonden zoogdieren.

5.7.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan, mits rekening wordt gehouden met de vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdieren.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

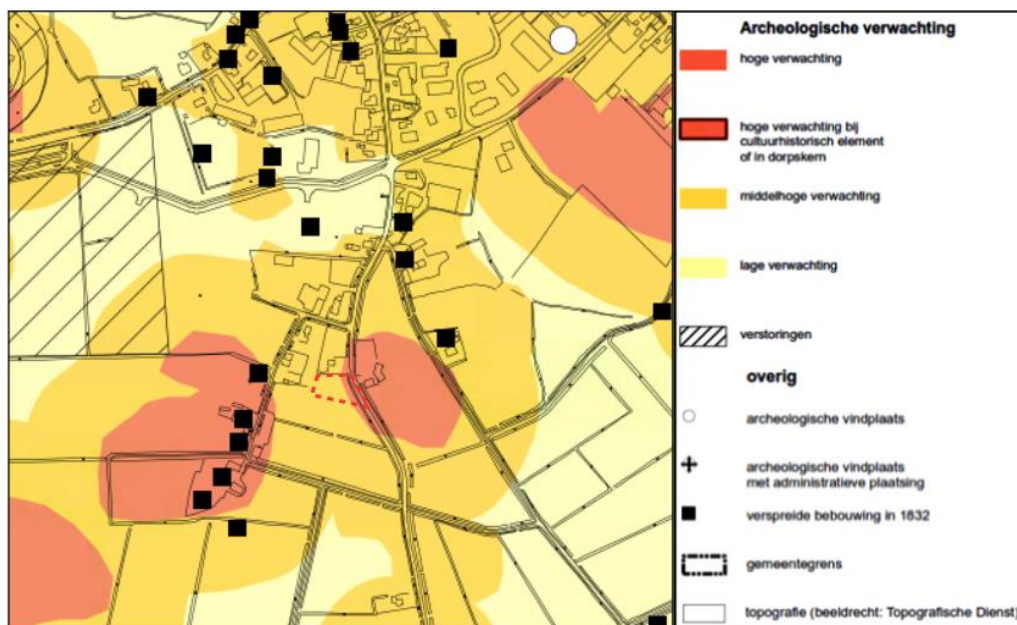
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is gekarteerd met een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In voorliggend geval zal de totale oppervlakte aan bodemingrepen ter plaatse aanzienlijk minder bedragen dan de gestelde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van een ondergeschikt gebouw.

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven waarin het algemeen strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent de procedure van het stellen van nadere eisen;
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt bepaald dat wettelijke regelingen, zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, gelden. Daarnaast wordt ingegaan op de regels omtrent parkeren en laden/lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch (Artikel 3)

Om planologisch te waarborgen dat de locatie van het voormalige woonerf Zomerweg 25a vrij van bebouwing blijft en wordt gebruikt als agrarische cultuurgrond, zijn die gronden bestemd als 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik en extensieve recreatie.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde kuilvoerplaten, sleufsilos, mestopslagplaatsen, paardenbakken en zonnepanelen) zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de nieuwe woonfunctie zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een woning, een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast en tevens voor de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m³. Voor de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Per woning geldt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 100 m². Deze bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 meter van de woning. De maximale goot- en bouwhoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2, met uitzondering van antennemasten die gebouwd mogen worden gebouwd tot 15 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet enerzijds in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Anderszijds wordt geborgd dat de bebouwing en verhardingen ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – slooplocatie' (Zomerweg 25a) wordt gesaneerd.

Waarde - Archeologische verwachting (Artikel 5, 6 en 7)

In het plangebied worden archeologische waarden verwacht. De gronden hebben daarom een bij de verwachtingswaarde passende dubbelbestemming '. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waarde - Landschap (Artikel 8)

De gronden met de agrarisch bestemming kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, in verband met beplantingselementen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt aan de provincie Overijssel voorgelegd in het kader van het wettelijke vooroverleg.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen.

9.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling. Het is om die reden niet noodzakelijk een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal na het aflopen van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan nader worden ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS berekening

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat