



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Den Ham, PH De Smithoek

Gemeente Twenterand

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 190556.01

ID: NL.IMRO.1700.202038BPDHPH-ont1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Geluid	25
4.4	Bodemkwaliteit	26
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Ecologie	29
4.8	Milieueffectrapportage	31
4.9	Water	32
4.10	Verkeer en parkeren	36
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Overleg	44
7.2	Procedure	44

Bijlagen:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï locatie Smithoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek locatie Smithoek
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek locatie Grotestraat 25
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek locatie Smitstraat
- Bijlage 5: Quick scan natuur locatie Smithoek
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie locatie Smithoek
- Bijlage 7: Nader onderzoek egel locatie Smithoek
- Bijlage 8: Quick scan natuur locatie Grotestraat en Smitstraat
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie locatie Grotestraat en Smitstraat
- Bijlage 10: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Algemeen

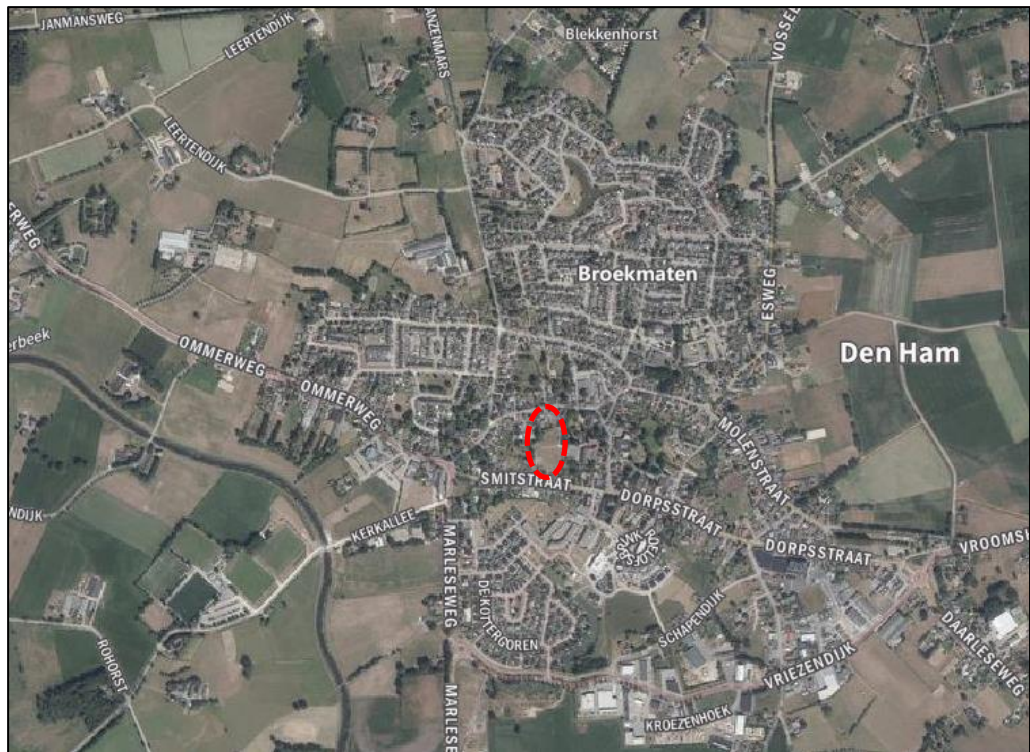
Centraal gelegen in Den Ham tussen de Smitstraat, de Grotestraat en de Brinkstraat bevindt zich ontwikkellocatie de Smithoek. Voorheen was op deze locatie een school gevestigd, die inmiddels is gesloopt. Sinds die tijd wordt gesproken over de mogelijkheid om woningen te realiseren op de locatie. In 2020 is opnieuw gekeken naar een stedenbouwkundige invulling voor het plangebied. Uiteindelijk is eind 2020 een stedenbouwkundig plan aan de omgeving gepresenteerd dat op draagvlak kan rekenen. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van maximaal 10 grondgebonden woningen rondom een groene brink.

In combinatie met de ontwikkellocatie de Smithoek zijn twee percelen in beeld gekomen die tevens beoogd zijn voor woningbouw. Het betreft een onbebouwd perceel aan de Smitstraat tussen nummer 20 en 26 en een bedrijfsp perceel aan de Grotestraat 25/27. Voor het bedrijfsp perceel bestaat het voornemen om het bedrijf op termijn op te heffen. Met voorliggend plan krijgt het perceel een voorlopige bedrijfsp perceel voor een periode van 5 jaar, waarna de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. Ook wordt een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt, zodat hier ruimte ontstaat voor één vrijstaande woning. Het gaat hier tevens om een levensloopbestendige woning bestaande uit één laag met een kap. Op het onbebouwde perceel is één vrijstaande levensloopbestendige woning beoogd bestaande uit één laag met een kap.

Om beide ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige schoollocatie tussen de Smitstraat en Grotestraat, een onbebouwd perceel aan de Smitstraat en een bedrijfsp perceel aan de Grotestraat 27 in Den Ham. Het gaat om een centraal gelegen locatie, op nabije afstand van de voorzieningen van Den Ham. Het oude schoolgebouw is gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het bedrijfsp perceel is niet meer wenselijk op deze locatie en daarom is een nieuwe invulling voor de gronden in de vorm van woningbouw gevonden. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot haar omgeving (Bron: PDOK Viewer).



Het plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Den Ham', vastgesteld op 9 september 2008. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Karakteristieke woondoeleinden'. Over de bestemming 'Woondoeleinden' ligt tevens de aanduiding 'dorpserf'.

De voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

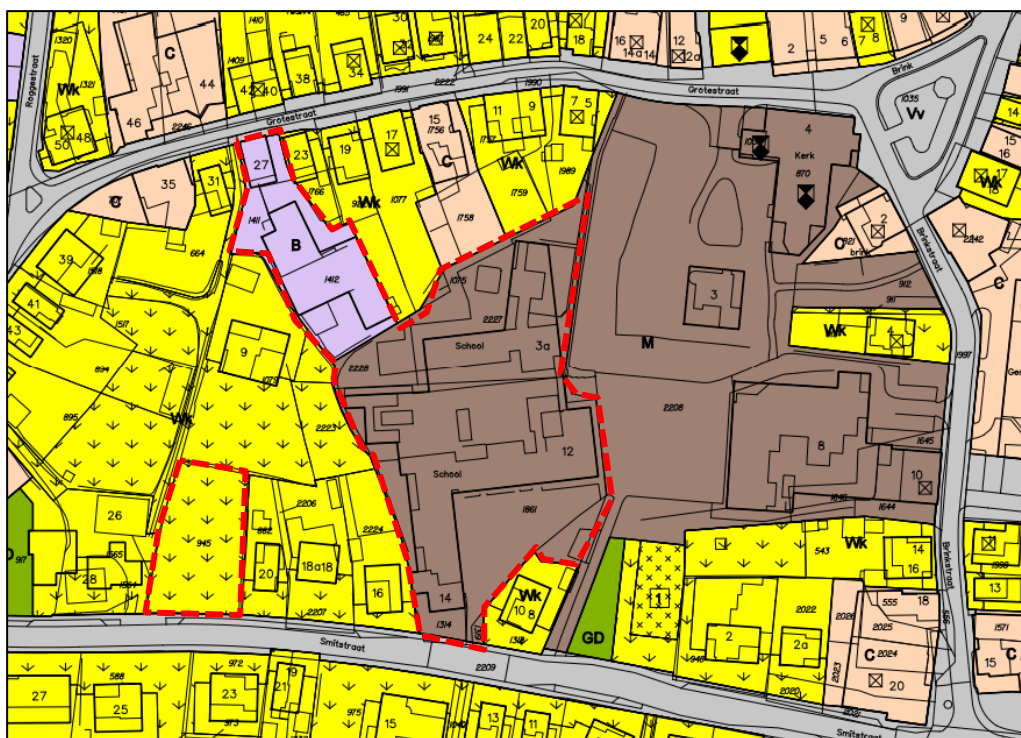
- a bedrijven;
- b verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
- d groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e openbare nutsvoorzieningen;
- f bedrijfswoningen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- g kunstwerken.

De voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
- b overheidsinstellingen;
- c al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum;
- d sport- en speelvoorzieningen;
- e verkeer en verblijf, met dien verstande dat deze gronden tevens kunnen worden gebruikt als standplaats voor ambulante handel;
- f groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g openbare nutsvoorzieningen;
- h bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- i kunstwerken;
- j voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De op de plankaart voor karakteristieke woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen, met dien verstande dat uitsluitend op de gronden op de plankaart aangeduid met 'appartementen toegestaan' gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; alsmede voor:
- c het behoud van karakteristieke bebouwing en omliggende erven, die worden gekenmerkt door onbebouwde tuinen en erven; en met dien verstande dat:
- d voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dorpserf' deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.



Een uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Den Ham” met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Facetplan Parkeren Twenterand / Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen / Facetplan horeca en logies

Naast het bestemmingsplan ‘Den Ham’ gelden ter plaatse ook een drietal thematische bestemmingsplannen, namelijk voor parkeren, voor het gebruik van woningen en voor horeca en logies. Met het eerste plan wordt onder meer juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen alleen wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het tweede bestemmingsplan stelt onder meer regels aan inwoning. Ten slotte is in het derde bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen voor langdurig verblijf bij bedrijfsmatige logies.

Het geldende bestemmingsplan ‘Den Ham’ staat de bouw en het gebruik van het beoogde woongebied niet toe. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting van deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied en plan. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit

hoofdstuk aangegeven hoe de planregels geïnterpreteerd en uitgelegd moeten worden. Tevens wordt ingegaan op handhaving. In hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich tussen de Grotestraat en Smitstraat in Den Ham. Beide straten kennen een rijke historie met een diversiteit aan bebouwing, veelal vrijstaand van aard. Er is onder andere sprake van een diversiteit aan maatvoering, kapconstructies, geveloriëntaties, rooilijnen, materialisering en kleurgebruik. Gelet op deze diversiteit wordt gesteld dat sprake is van dorpse lintbebouwing. Navolgend is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied met daarbij de Smithhoek (rood), Grotestraat 25/27 (geel) en de Smitstraat tussen 20 en 26 (blauw) globaal omlijnd (Bron: PDOK viewer).

De Smithhoek

Achter deze lintbebouwing is het oorspronkelijke agrarische binnenterrein ingevuld geraakt met stedelijke functies, waaronder Hervormd Centrum De Rank en de onderwijsfunctie in het plangebied. Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als schoolgebouw, maar heeft deze functies inmiddels al jaren geleden verloren nadat de basisschool jaren geleden is verhuisd. Als gevolg daarvan is het schoolgebouw gesloopt. De voormalige schoolwoning aan de Smitstraat 14 is inmiddels in gebruik als reguliere burgerwoning. Ondanks dat het binnenterrein inmiddels haar agrarische karakter heeft verloren, kenmerkt het gebied zich nog steeds door een zekere mate van openheid en een groen karakter. Dit komt onder andere tot uiting in de vorm van de pastorietaan behorende bij het kerkgebouw aan De Brink. Ook de padenstructuur in en rondom het binnenterrein zijn kenmerkend te noemen. Op loopafstand van het binnenterrein en het plangebied bevinden zich de voorzieningen van Den Ham, zoals de supermarkt, huisartsenpraktijk, bank en horeca.

Grotestraat 25/27

Op het adres Grotestraat 25/27 bevindt zich bouwbedrijf Poel en de daarbij behorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning bestaat uit één laag met een kap. Aan de achterzijde van het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van twee aaneengesloten schuren bestaande uit één laag met een kleine kap. De voorste schuur is circa 270 m² en de achterste schuur bedraagt ruim 700 m². De schuren zijn te bereiken via een inrit die ontsluit op de Grotestraat. De Grotestraat is een smalle éénrichtingsweg met aan beide zijden een mix van woningen en kleine detailhandel dicht op de straat. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de gronden van de hiervoor benoemde ontwikkeling Smithoek.



Impressie huidige situatie bedrijfsperceel aan de Grotestraat 25/27 (bron: Google Maps).

Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Tussen de woningen aan de Smitstraat 20 en 26 bevindt zich een onbebouwd perceel. Het perceel bestaat uit een omheind grasland met enkele boompjes. Het is één van de weinige percelen in het karakteristieke dorpslint dat nog onbebouwd is. Ten westen van het perceel ligt een inrit richting de woning op het adres Smitstraat 24. Verder staan er in de directe omgeving van het perceel veelal markante vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Navolgend is een afbeelding weergegeven van de huidige situatie ter plaatse.



Impressie huidige situatie perceel aan de Smitstraat tussen nummer 20 en 26 (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

De Smithoek

Na het vertrek van de basisschool en de sloop van het schoolgebouw is gestart met het maken van plannen voor het vinden van een nieuwe invulling van het plangebied. Door de jaren heen zijn er verschillende plannen geweest, waaronder een appartementencomplex en een Kulturhus. Het plan voor een appartementencomplex kon niet rekenen op draagvlak in de omgeving. Mede om deze reden is er tijdens de planontwikkeling van het nieuwe plan gekozen voor nauwe samenwerking met de omgeving. Eind 2020 is een invulling gevonden in de vorm van een kleinschalige woningbouwontwikkeling, dat op enthousiasme in de buurt kan rekenen. Het plan (zie onderstaande afbeelding) voorziet in de realisatie van maximaal 10 grondgebonden woningen rondom een groene brink. De voormalige schoolwoning wordt met voorliggende bestemmingsplan herbestemd als reguliere burgerwoning. Er zijn geen ruimtelijke ingrepen aan de woning beoogd.



Stedenbouwkundig plan Smithoek Den Ham (Bron: SAB).

Aan de noordzijde van het plangebied zijn vier vrijstaande woningen beoogd. Deze woningen worden gerealiseerd op ruim opgezette kavels. De vrijstaande woning, die centraal in het plangebied ligt, heeft daarbij een speciaal karakter en zal vanwege zijn ligging een meer markant karakter en uiterlijk krijgen. Dit komt onder andere tot uiting in de beoogde maximum goot- en bouwhoogte, die hier 7 respectievelijk 11 meter be-

draagt. De drie andere vrijstaande woningen krijgen een iets kleinschaliger karakter door aan één zijde een verlaagde goothoogte te hanteren van maximaal 3,5 meter. In dit bestemmingsplan is deze verlaagde goothoogte gewaarborgd met de 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte'. De woningen beschikken over een groene voortuinzone. Verder is een bijgebouw op het achtererf beoogd met daarvoor de ruimte voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een zestal levensloopbestendige woningen beoogd. De woningen zijn in twee blokjes van drie beoogd, waarbij de woningen onderling aan elkaar geschakeld zijn door middel van een aanbouw. Het levensloopgeschikte karakter komt tot uiting doordat er een volledig woonprogramma (keuken, slaapkamer en sanitaire voorzieningen) op de begane grond gerealiseerd kan worden. De woningen zijn dan ook uitermate geschikt voor de seniorendoelgroep, zeker met het centrum van Den Ham op loopafstand. De woningen zullen bestaan uit één laag met kap (maximum goothoogte van 3,5 meter en maximum bouwhoogte van 8). De beoogde aanbouw tussen de woningen bestaat uit maximaal één bouwlaag zonder kap. Ook deze woningen worden voorzien van een groene voortuinzone.

Binnen het stedenbouwkundig plan staat ook het realiseren van een kwaliteitsvolle en groene openbare ruimte centraal. De woningen worden omsloten via een nieuwe weg met een verblijfskarakter. In het hart van het plangebied wordt een nieuwe groene brink ingevuld, passend bij de ruimtelijke kenmerken van het brinkdorp Den Ham. Deze groene brink maakt in alle windrichtingen verbindingen met de kenmerkende padenstructuren rondom het plangebied. De groene brink en de padenstructuren in dit plangebied zijn voorzien van een groenbestemming. Bij de inrichting van de openbare ruimte is het de bedoeling dat de Smithoek en de openbare ruimte rondom De Rank in samenhang worden aangelegd.

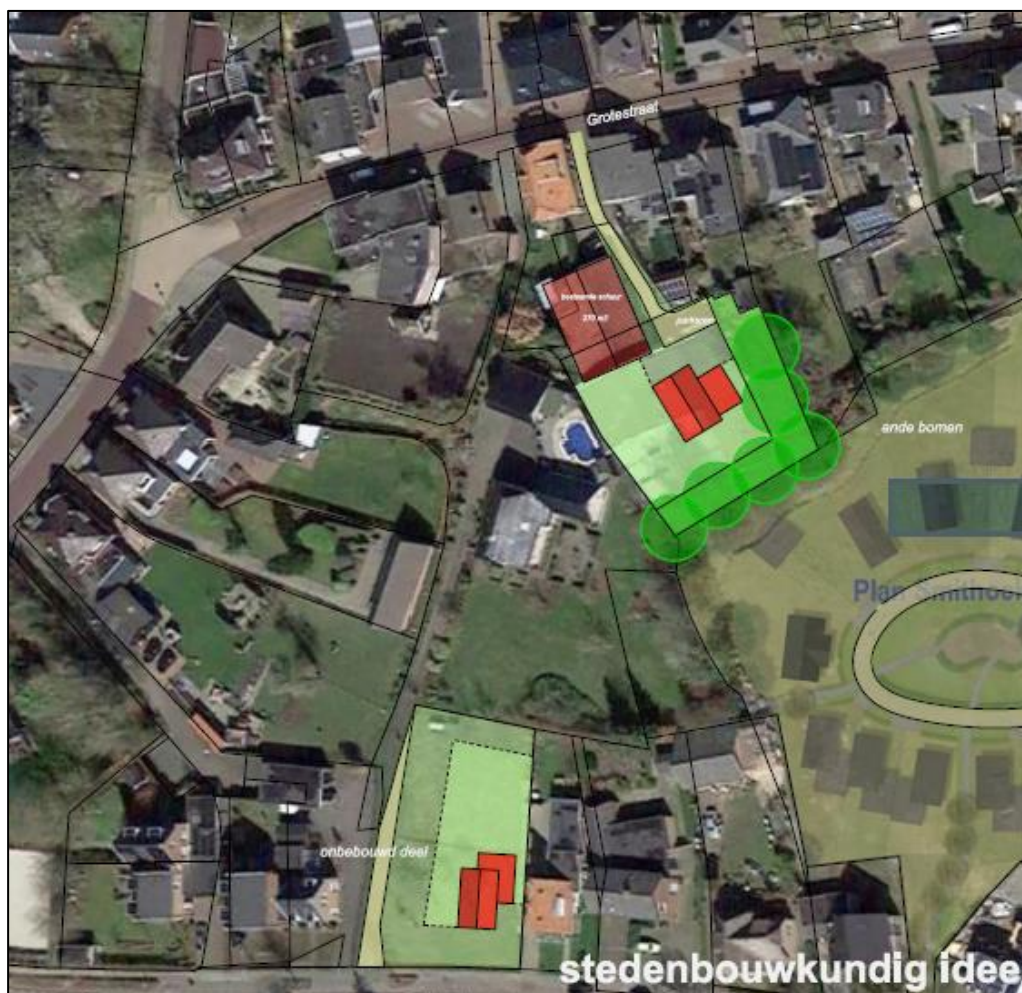
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een notitie van uitgangspunten opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In de notitie van uitgangspunten is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Al met al wordt met deze groene, kleinschalige en dorpse woningbouwontwikkeling op passende wijze aangesloten op de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.

Grotestraat 25/27 en Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Het voornemen bestaat om het bedrijfserf aan de Grotestraat 25/27 te herontwikkelen. De bedrijfsvoering zal binnen 5 jaar worden gestopt, waarna het perceel verkleurd richting een woonfunctie. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De gronden van de te slopen grote schuur (meer dan 700 m² bebouwing) en de huidige bedrijfswoning krijgen een woonbestemming. In ruil voor het laten vervallen van de bedrijfsbestemming mogen twee vrijstaande woningen worden gebouwd door de initiatiefnemer. Eén van deze woningen zal worden gerealiseerd achter de huidige bedrijfswoning en ter plaatse

van de te slopen schuur. De andere woning wordt gesitueerd in het lint van de Smitstraat tussen de huidige woningen aan de Smitstraat 20 en 26. Het beoogde nieuwe woonerf aan de Smitstraat past goed in het historische bebouwingsbeeld van de Smitstraat. Verder blijft er aan de westzijde een onbebouwde strook over, waarmee er nog steeds een doorkijk is naar het open binnengebied. Beide woningen krijgen een levensloopbestendig karakter en bestaan uit één laag met een kapconstructie. Navolgend wordt het stedenbouwkundig idee voor deze woningen weergegeven.



Beoogde situatie twee nieuwe woningen (bron: Mikis Maathuis).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De ontwikkeling zorgt voor een nieuwe, toekomstbestendige invulling van het plangebied, passend bij de kenmerken van Den Ham. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan aspecten als duurzaamheid en klimaatadaptatie, onder andere door middel van een zo groen mogelijke inrichting en de toepassing van half verharding. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 12 nieuwe wooneenheden en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen en de behoefte van de ontwikkeling worden aangetoond. Navolgend wordt beknopt de behoefte en locatiekeuze van de ontwikkeling uiteengezet.

In de Woondeal Twente 2022 wordt gesteld dat voor de regio Twente een woningbouwopgave bestaat van meer dan 14.100 woningen tot en met 2030. Elke gemeente zal hierin een bedrage moeten leveren. In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 wordt hier specifieker op ingegaan. Voor de kern Den Ham en de omliggende buurtschappen wordt uitgegaan van een lokale uitbreidingsvraag van 120 woningen tot en met 2030. Het totale planaanbod binnen Den Ham en de omliggende buurtschappen bestaat momenteel uit circa 160 woningen en zal daarmee naar verwachting in de kwantitatieve lokale vraag in de komende 10 jaar kunnen voorzien. Door een deel van Zuidmaten-Oost ook als regionale groeimogelijkheid te bestempelen (Regionale Woonagenda Twente 2021-2025) blijft toch ruime over om nieuwe inbreidingsprojecten specifiek gericht op doelgroepen te kunnen realiseren. Voorliggende ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreidingsproject dat op vrijgekomen gronden specifiek voor de lokale behoefte van Den Ham tot uitvoering gebracht kan worden. De ontwikkeling wordt samen met de Zuidmaten-Oost gezien als de belangrijkste woningbouwontwikkelingen om in de lokale behoefte van Den Ham te kunnen voorzien. Er worden voornamelijk levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Dit is passend bij de verwachting dat het aantal 75-plussers in Den Ham in de komende tien en twintig jaar met circa 30% zal toenemen. Daarbij komt dat de woningen dicht bij bestaande voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor deze makkelijk bereikbaar zijn voor oudere bewoners. Dit tezamen maakt dat geacht wordt dat wordt voorzien in zowel een kwantitatieve alsook een kwalitatieve behoefte wordt voorzien. Verder geldt dat voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie plaats. Dit heeft de voorkeur boven een buitenstedelijke ontwikkeling. Het project heeft daarmee de Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen'

van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

Of

Of een initiatief mogelijk is, hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied wordt voorzien en na jaren het plangebied eindelijk een toekomstbestendige invulling krijgt. Verder voorziet het plan in de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsp perceel midden in de woonkern. Binnen het plan is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het plan aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Gebiedsspecifiek geldt dat er in het plangebied geen specifieke provinciale belangen aanwezig zijn.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als 'woon- en werklocatie 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).

Onderhavig plan voldoet aan de lokale vraag en zorgt voor een vitaal en aantrekkelijk woonmilieu op nabijgelegen afstand van het centrum van Den Ham. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in ruimte voor groen en natuur. De ontwikkeling past daarmee binnen de door de provincie geformuleerde doelstellingen.

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

Natuurlijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie wijst uit dat het plangebied binnen de natuurlijke laag behoort tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen'. De provincie zet hier in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Aangezien met voorliggend plan de woningbouwontwikkeling binnen de bestaande structuren van de omgeving wordt ingepast zonder dat de reliëfverschillen worden aangetast, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is binnen deze laag aangewezen als agrarisch cultuurlandschap met het gebiedstype 'oude hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Onderhavig plan sluit aan bij de openheid en kleinschalig van het oude hoevenlandschap. Het plan is immers kleinschalig van karakter en biedt groen voor een open en groene invulling van de centraal gelegen openbare ruimte. Daarbij komt dat in het plan de padenstructuur, erfroutes genoemd in de catalogus, van de omgeving verder wordt gerespecteerd en doorgezet.

Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied maakt voornamelijk onderdeel uit van het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Binnen de 'Bebouwingsschil 1900-1955'

geldt dat het beleid gericht is op het doel dat ontwikkelingen waar mogelijk de functiemix herstellen en zorgvuldig aandacht besteden aan individuele of collectieve wijken. Herstructureringsplannen dienen dan ook voort te borduren op de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling passen in dit gebied. Voorliggend plan voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling met een eigen karakter en daarbinnen de mogelijkheid om verschillende woningtypes met eigen uitstralingen te realiseren. Daarbij komt dat de ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en invulling geeft aan gronden die reeds jaren braak liggen na de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing. Verder wordt nog een woning toegevoegd aan de lintbebouwing langs de Smitstraat. De woning zal qua aard en schaal passen bij de overige bebouwing in het lint. Op deze wijze sluit de ontwikkeling aan bij de ambities van de stedelijke laag.

Naast het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955' is het gebied aangeduid als 'informele trage netwerk'. Dit gebiedstype heeft onder andere als ambitie een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Onderhavig plan voldoet aan deze ambitie door verschillende verbindingen van voet- en wandelpaden met de rest van de omgeving aan te leggen. Hierdoor wordt lopen en fietsen gestimuleerd, onder meer richting het zeer nabijgelegen centrum van Den Ham.

Laag van de beleving

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen deze laag geen aanduiding heeft.

Conclusie

Dit maakt dat voorliggend initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen, zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom van Den Ham. De ontwikkeling vindt plaats door de ontwikkeling van een braakliggend perceel waar voorheen een basisschool gevestigd is en het herontwikkelen van een bedrijfserf. In de omgeving van het plangebied komt de woonfunctie veelvuldig voor. Daarmee wordt gesteld dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik en dat de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening. Daarnaast gaat het om een kleinschalige ontwikkeling waarin onder meer ruimte is om in de specifieke woonbehoefte van senioren te voorzien op loopafstand van het centrum van Den Ham.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Twente 2021-2025

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Hieruit is de ambitie bepaald om in de Provincie Overijssel voor 2030 circa 60.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgt dat vorm in twee regionale Woonagenda's, met ruimte voor een eigen aanpak en eigen accenten voor de regio's West-Overijssel en Twente.

Dit heeft geleid tot de totstandkoming van de regionale woonagenda Twente 2021-2025. Hierin zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt, de bestaande woningvoorraad en de toekomstige behoefte in kaart gebracht. Hieruit volgt dat tot 2025 de focus ligt op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanteekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie.

Toetsing

Uit de regionale woonagenda volgt dat binnen de regio Twente nog een woningbouwopgave van 5.000 tot 7.000 woningen bestaat, waarbij het sturen op ruimtelijke kwaliteit leidend is. In paragraaf 3.1.3 is reeds uiteengezet dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat voor voorliggende ontwikkeling. Dit maakt tevens dat het plan in lijn is met de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Twenterand

Op 14 december 2021 is de omgevingsvisie Twenterand vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de historie, identiteit en huidige situatie van de gemeente beschreven. Ook zijn de belangrijkste opgaves voor de komende tijd gegeven:

- verduurzaming;
- ontgroening/vergrijzing;
- aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren en het tegengaan van krimp;
- balans natuur en landbouw;
- komst van de Nedersaksenlijn;
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen;
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien, voldoende ruimte).

Specifiek voor wonen zet de gemeente Twenterand zich in voor woningen met een hoge kwaliteit en die duurzaam zijn. Verder zullen er voor iedere doelgroep voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. De woningen worden gerealiseerd in een veilige en gezonde leefomgeving met voldoende voorzieningen. Ook een goed mobiliteitsnetwerk wordt als belangrijke pijler genoemd om zo een goede bereikbaarheid van en voor iedereen te realiseren.

Toetsing

Met dit plan wordt een voormalige schoollocatie ingevuld met een kleinschalige woningbouwontwikkeling en een centraal gelegen aantrekkelijke en groene openbare ruimte. Ook worden twee nieuwe woningen gerealiseerd als onderdeel van de functieverandering van het bestaande bedrijf aan de Grotestraat 25/27. Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Dit maakt dat invulling wordt gegeven aan de ambities die worden gesteld aan het toevoegen van woningen binnen de gemeente. Daarbij komt dat de kenmerkende padenstructuur in en rondom het plangebied verder vorm wordt gegeven in dit plan, waardoor voorzieningen op een veilige en gezonde manier bereikbaar zijn. Onderhavig plan past daarom binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

3.4.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

In de Woonvisie 2022-2026 zijn de opgaven en ambities wat betreft wonen voor de komende 5 jaar beschreven. Hierbij is aangesloten bij de Regionale Woonagenda Twente. De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente. De te verwachten huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 heeft een programmering van 15.000 woningen tot 2030. Dat is de lokale behoefte voor de regio Twente. De uitwerking van de Woonvisie is flexibel opgesteld om zo bij marktfluctuaties aan te kunnen sluiten en de woningbouwplannen hierop aan te passen. In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 bestaat de ambitie om tot 2031 circa 550 woningen toe te voegen voor de lokale behoefte.

Toetsing

De gemeente geeft in haar woonvisie aan te streven naar inbreiding boven uitbreiding. Voor Den Ham wordt voorliggend plangebied genoemd als een inbreidingslocatie voor woningbouw, die samen met de ontwikkeling Zuidmaten-Oost antwoord geeft op de woonvraag voor Den Ham. Door daarnaast kwalitatief gezien in het woonprogramma rekening te houden met de seniorendoelgroep door verschillende levensloopbestendige woningen te realiseren, wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 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.

Toetsing

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 0). Daaruit volgt dat er in het plan voldoende ruimte is om in de parkeervraag te kunnen voorzien. Tevens is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Zo sluit dit plan aan bij op de Nota parkeernormen van de gemeente Twenterand.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

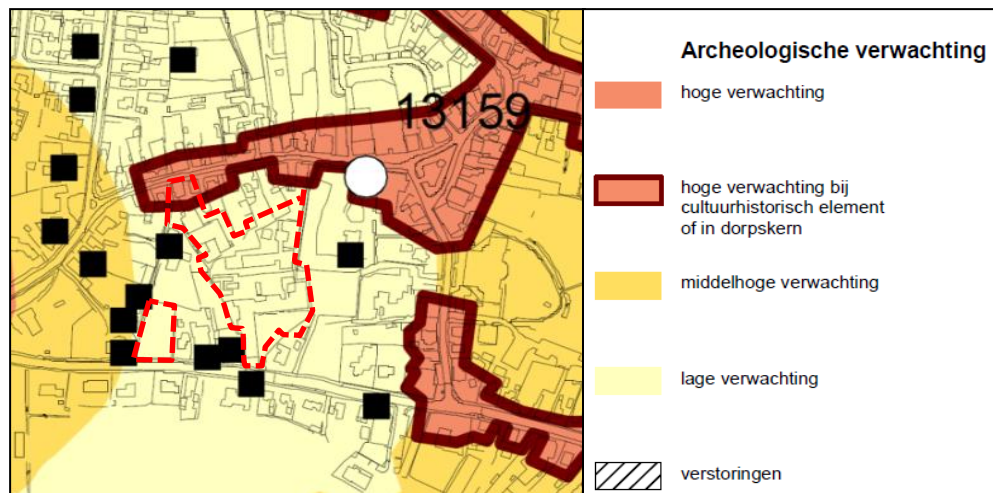
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Archeologie

De gemeente Twenterand heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Twenterand. Raadpleging van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wijst uit dat het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde kent (zie navolgende afbeelding). Slechts ter plaatse van de huidige bedrijfswoning aan de Grotestraat 25 geldt een 'hoge archeologische verwachtingswaarde bij een cultuurhistorisch element of in de dorpskern'. Er zijn hier echter geen bodemingrepen beoogd, waardoor geen negatieve effecten op mogelijk aanwezige archeologische resten verwacht hoeft te worden. Voor de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat dit, in combinatie met het feit dat de locatie al bebouwd was met een school, maakt dat er vele ingrepen in de bodem zijn gedaan die de kans op het aantreffen van mogelijk aanwezige archeologische waardevolle objecten sterk vermindert. De kans op archeologische waarden in het plangebied is daarmee gering en het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Voor de archeologische verwachtingswaarden zal een dubbelbestemming worden opgenomen. Hierin is juridisch-planologisch gewaarborgd dat aanvullend archeologisch onderzoek moet worden verricht wanneer de gestelde grenswaarden worden overschreden. Op deze manier zijn de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.



Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart met daarop het plangebied globaal in rood aangeduid (Bron: Gemeente Twenterand).

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Twenterand.

Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een kerk die geclassificeerd is als monument. Daarnaast bevinden zich in de omgeving een paar andere monumentale gebouwen. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. In de stedenbouwkundige opzet en de notitie van uitgangspunten is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden. Zo krijgt de woningbouwontwikkeling een eigen karakter, die qua aard en schaal aansluit op de omgeving en geen afbreuk doet aan de monumentale en cultuurhistorische waarden. Daarbij komt dat met de inrichting van de openbare ruimte en de voorzetting van de aanwezige padenstructuur op heldere en subtiele wijze wel wordt gezorgd dat de Smithhoek aansluit op haar omgeving. Daarmee houdt dit plan rekening met de aanwezige monumentale en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies die potentieel milieuhinderlijk zijn. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Ondanks dat het plangebied op nabijgelegen afstand van het centrum van Den Ham ligt, wordt in deze situatie verondersteld dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Kerk	Brink 4	Kerkgebouwen e.d.	30 (geluid)	± 40
Drukkerij	Brink 2	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30 (geluid)	± 65
De Rank	Brinkstraat 6	Kerkgebouwen e.d.	30 (geluid)	± 40
Bouwbedrijf	Grotestraat 27	Houtzagerijen	100 (geluid)	± 10
Supermarkt	Grotestraat 2	Supermarkten, warenhuizen	10 (geluid en gevaar)	± 80
Schoenenzaak	Brinkstraat 20	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 (geluid)	± 115
Kledingzaak	Smitstraat 3	Detailhandel voor zover n.e.g.	10 (geluid)	± 125

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor bijna alle omliggende functies kan worden voldaan aan de grootste richtafstanden. Daarmee worden deze functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Enkel voor het bouwbedrijf aan de Grotestraat 27 geldt dat de afstand tussen het bedrijf en de woningen onvoldoende groot is om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Met voorliggend plan wordt dit bedrijf uitgefaseerd door het perceel te voorzien van een voorlopige bedrijfsbestemming voor een periode van 5 jaar. Na deze periode ver-

kleuren de gronden richting wonen. Feitelijk gaat het om een bedrijf waar geen grote bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en waarvan bij de gemeente geen klachten van overlast bekend zijn. Gelet op het feit alle bedrijfsactiviteiten op het erf van de Grotestraat 27 op korte termijn worden beëindigd. Dit maakt dat gelijktijdig met de ontwikkeling van de Smithoek een significante vermindering van de bedrijfsactiviteiten optreedt. Op termijn zal de bedrijvigheid ter plaatse helemaal opgeheven worden, wat maakt dat geacht kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Locatie Smithoek

Binnen de locatie Smithoek worden geluidgevoelige functies (woningen) in de omgeving van verschillende wegen gerealiseerd. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van deze omliggende wegen. Ook de Brinkstraat en de Grotestraat, waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur, zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het onderzoek meegenomen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB nergens in het plangebied wordt overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Locaties Grotestraat 25/27 en Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Voor de beoogde woningen op de gronden van de Grotestraat 25/27 en Smitstraat (tussen nummer 20 en 26) geldt dat ook bekeken moet worden wat de geluidbelasting ter plaatse is. Om die reden wordt momenteel akoestisch onderzoek verricht. Op voorhand geldt echter dat er geen aanwijzingen zijn dat de geluidbelasting ter plaatse boven de 48 dB is, gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek voor de locatie Smithoek. Daarbij komt dat de beoogde woning aan de Grotestraat 25/27 op enige afstand gelegen van de omliggende wegen is gelegen. Voor de nieuwe woning aan de Smitstraat geldt dat het bouwvlak gelijk ligt en in sommige gevallen achter de gevellijn

¹ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. De Smithoek, Den Ham. Projectnummer: 190556.01. 22 januari 2021.

van omliggende woningen langs de Smitstraat, waardoor aangenomen wordt de akoestische situatie acceptabel is. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan dit plan toegevoegd.

Conclusie

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

4.4 Bodemkwaliteit

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Locatie Smithoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is voor de gronden van de ontwikkeling 'Smithoek' een verkennend bodemonderzoek² volgens NEN 5740 uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- de bodem op de locatie zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen bevat;
- in de bovengrond verhoogde gehalten aan PCB en PAK zijn aangetroffen;
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen;
- het grondwater licht verontreinigd met barium is.

Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt de milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Locatie Grotestraat 25/27

Voor de gronden behorende bij het bedrijfserf aan de Grotestraat 25/27 is tevens een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte kwik is gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In dit geval wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, ten aanzien van het licht verhoogd gemeten gehalte kwik, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Locatie Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Ten slotte is ook voor het onbebouwde perceel aan de Smitstraat een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieruit volgt dat in de bovengrond, ondergrond en het grondwater enkele stoffen verhoogd gemeten zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk streefwaarde gemeten. In geen van de gevallen wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, ten aanzien van de licht

² De Klinker Milieu Adviesbureau (2021). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Smitstraat (ong) Den Ham. Rapportnummer:K20C101. 10 maart 2021.

³ Sigma (2023). Verkennend milieukundig bodemonderzoek Grotestraat 25 te Den Ham. Projectnummer: 23-M10924. 4 oktober 2023.

⁴ Sigma (2023). Verkennend milieukundig bodemonderzoek Smitstraat te Den Ham. Projectnummer: 23-M10947. 4 oktober 2023.

verhoogde gemeten gehalten, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële

uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 12 nieuwe woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied geen risico-

bronnen aanwezig zijn. Hierdoor is verder onderzoek naar de risicobronnen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Locatie Smithoek

Met een quick scan natuur⁵ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Hiervoor is een stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan en het stikstofonderzoek uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Ook ligt het plangebied niet in provinciaal beschermde natuurgebieden. Wel liggen Natura 2000-gebieden “Vecht- en Beneden-Reggegebied”, “Wierdense Veld” en “Engbertsdijkerven” in de omgeving van het plangebied. Deze liggen respectievelijk 1, 9 en 10 kilometer van het plangebied verwijderd. In het kader van de Wet Natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit de uitgevoerde berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat de huidige grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe

⁵ Bügel Hajema (2020). Beknopte natuurtoets Smithoek, Den Ham. Projectnummer: 255.00.05.50.00. 22 juni 2020.

⁶ SAB (2021). Stikstofonderzoek. Den Ham, Smithoek. Projectnummer: 190556.01. 4 januari 2021.

leefomgeving. Uit de quick scan blijkt dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft de aanwezigheid van de egel. Om uitsluitend te krijgen over de aan- of afwezigheid van de egel is nader soortgericht onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat in het noordwesten van het plangebied essentieel leefgebied van de egel aanwezig is. Indien de groenstrook in het noordwesten van het plangebied behouden kan blijven, gaat er geen essentieel leefgebied verloren. In de uiteindelijke situatie zal het plangebied ook wederom geschikt zijn voor de egel vanwege de aanwezigheid van voldoende groen en de verschillende hagen die gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan blijft het bestaande groen in de toekomstige situatie behouden, waardoor het leefgebied van de egel ook aanwezig blijft en een ontheffing niet noodzakelijk is. Juridisch-planologisch borgen we met het opnemen van een groenbestemming dat het aanwezige groen ook niet ontwikkeld zal worden ten behoeve van woningbouw. Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Locaties Grotestraat 25/27 en Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Met een quick scan natuur⁸ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Hiervoor is een stikstofonderzoek⁹ uitgevoerd. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan en het stikstofonderzoek uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Net als bij de locatie 'Smithoek' ligt het plangebied niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Ook ligt het plangebied niet in provinciaal beschermde natuurgebieden. Wel liggen Natura 2000-gebieden "Vecht- en Beneden-Reggegebied", "Wierdense Veld" en "Engbertsdijkswen" in de omgeving van het plangebied. Deze liggen respectievelijk 1, 9 en 10 kilometer van het plangebied verwijderd. In het kader van de Wet Natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit

⁷ SAB (2021). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Den Ham, De Smithoek. Projectnummer: 190556.01. 15 juli 2021.

⁸ Natuurbank Overijssel (2023). Quickscan natuurwaardenonderzoek Grotestraat 25/27 en Smitstraat (tussen 20 en 26). Projectnummer: 5435. 21 augustus 2023.

⁹ BJZ.nu (2023). Stikstofonderzoek. Grotestraat 25/27 en Smitstraat, Den Ham. 25 juli 2023.

de uitgevoerde berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat de huidige grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Verder zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. De milieueffectrapportage is bij heel veel (ook kleinere) projecten aan de orde. Hieraan moet in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed worden.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 12 nieuwe woningen binnen de bebouwde kom van Den Ham. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 1 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.9 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn een aantal nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;

¹⁰ SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Smithoek, Den Ham. Projectnummer: 190556.01. 13 december 2023.

- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Overijssel

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 kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap - Waterbeheerplan Vechtstromen 2022-2027

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daaruit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven inclusief de primaire doelen van het waterschap:

- Klimaatrobuust: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen.
- Waterkwaliteit op orde: Water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.
- Duurzaamheid: Aandacht voor duurzaamheid is vanzelfsprekend voor een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op onze beleidsagenda:
 1. vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;
 2. CO₂-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
 3. omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen.

Toetsing

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg is voorgelegd aan het waterschap.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiverings-technisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwaterafvoer locatie Smithoek

Het plangebied was voorheen een schoollocatie en was het terrein nagenoeg volledig verhard door het schoolgebouw, bijgebouwen en het schoolplein. Toentertijd was het terrein aangesloten op het gemengd riool en het was geen overlast gebied.

Het nieuwe plan heeft in totaal nog maar circa 50% verhard oppervlak en het regenwater wordt ook nog eens 100% afgekoppeld en gedoseerd afgevoerd naar open water. Dit is een enorme verbetering ten opzichte van de oude situatie. Ook wordt er een groen hart aangelegd is het plan voor de biodiversiteit en draagt dit bij aan het verminderen van hittestress in dit nieuwe woongebied.

Ondanks de vermindering van het verharde oppervlak zetten we toch in voor het realiseren van een maximale berging van het regenwater, vooral in de piekmomenten. Door de slechte doorlatendheid en de hoge GHG in het gebied is infiltreren geen optie. Het groene hart is te klein voor een goede bijdrage aan de waterberging. Ook door de vorm en het niet kunnen infiltreren is waterberging in dit groen oninteressant. Het groen dient voor het woongenot en levert een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

In de rijbaan wordt een regenwaterriool gelegd met een diameter van 500 mm. Dit is het maximaal haalbare door de ronde vormen van het plan. Grotere diameters betekend meer putten en een groter ruimtebeslag. Er kan geen IT-riool worden gelegd omdat anders het terrein wordt gedraineerd en er een nieuwe lagere grondwaterstand zou ontstaan.

Het regenwaterriool wordt uitgevoerd met een knijpconstructie waardoor er tijdens de piekbuien de afvoer beperkt blijft. Door een overstort te maken op maaiveldniveau wordt het gehele binnengebied gebruikt als berging bij hevige buien. Omdat de rijbaan en trottoir afwatert richting het binnengebied en wordt opgevangen in het regenwaterriool ontstaat er aan de buitenrand een "drempel" waarnaar het regenwater bij hevige buien natuurlijk "overstort" en kan afstromen via de toegangsweg naar de Smitstraat. Met de reconstructie van de Smitstraat in 2021 is rekening gehouden met extra afvoer vanuit dit plan. Voor de reconstructie van de Smitstraat was een rond 500 mm vol-doende (berekening Model) maar voor de uitbreiding (gegevens waren nog niet bekend) is een rond 700 mm aangelegd voor de extra afvoer van dit plan.

In totaal is er 170 m³ (50 m³ voor openbaar terrein en 120 m³ voor privéterrein) berging nodig als rekening wordt gehouden met 80 mm regenwaterberging. De maximaal te realiseren berging is:

– In het IT riool	40 m ³
– Berging op de rijbaan	35 m ³
– Berging “op” het groen	50 m ³
– Totale berging in plan	125 m ³

De berging in het plan loopt uiteindelijk gedoseerd leeg in het regenwaterstelsel van de Smitstraat en wordt afgevoerd naar de Lindebeek. Door het regenwater af te voeren wordt de omgeving niet belast met extra regenwater waardoor ook de omgeving geen extra wateroverlast door deze uitbreiding ondervindt.

Hemelwaterafvoer locaties Grotestraat 25/27 en Smitstraat tussen nummer 20 en 26

Het hemel- en afvalwater van de bestaande woning blijft ongewijzigd. De nieuwe woningen zullen het hemel- en afvalwater gescheiden afvoeren. Hemelwater zal ter plaatse infiltreren in de bodem. Daarbij geldt een bergings- en infiltratie eis van 80 mm.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De gemiddelde hoogste grondwaterstand in Den Ham is circa 80,1 cm-mv. Wanneer de woningen op het huidige maaiveld gebouwd worden is de kans op structurele grondwateroverlast beperkt. Bij het realiseren van kelders geldt dat ze waterdicht moeten zijn. Om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen wordt voor de te bouwen woningen conform het gemeentelijk beleid op een vloerpeil van 30 cm boven de as van de weg gehanteerd.

Riolering

Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het ‘Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023’ van de gemeente Twenterand. Een gescheiden rioolstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Het huidige rioolstelsel voldoet aan de eisen. Er zijn geen hydraulische knelpunten bekend.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied op nabije afstand van het centrum van Den Ham ligt worden de kencijfers voor 'schil centrum' aangehouden. De gemeente Twenterand wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel weergegeven welke invloed het plan heeft op de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'koop, tussen/hoek' en 'koop, vrijstaand'. Uitgangspunt is dat het programma van maximaal 12 nieuwe woningen is opgedeeld in 6 vrijstaande en 6 patiowoningen (koop tussen/hoek).

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaande woning (koop)	6	8,1	woning	48,6
Tussen-/hoekwoning (koop)	6	7,3	woning	43,8
<i>totaal afgerond</i>	12			92,4

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden is sprake van een toekomstige verkeersgeneratie van circa 93 motorvoertuigen per etmaal (afgerond op tientallen). Verwacht wordt dat de huidige infrastructuur deze toename aan kan, mede omdat de locatie in het verleden in gebruik was als school.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018. Op basis van deze parkeernormen is voor de locatie Smithoek een parkeerbalans opgesteld, waaruit volgt dat er in het stedenbouwkundig plan voldoende parkeeraanbod aanwezig is om in de behoefte te kunnen voorzien.

parkeerbehoefte			
woningtype	aantal	norm	pp
koop vrijstaand	4	1,8	7,2
patiowoning (koop tussen/hoek)	6	1,5	9
totaal			16,2
parkeeraanbod			
parkeervoorziening	aantal	telt als	pp
garage met dubbele oprit	4	2	8
enkele opstelplek	6	1	6
parkeren berm (openbaar)	3	1	3
totaal			17
balans			+0,8

Parkeerbalans De Smithoek (Bron: SAB).

¹¹ CROW, publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Voor de twee beoogde vrijstaande woningen aan de Grotestraat en de Smitstraat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier is ruim voldoende ruimte voor. Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het gemeentelijk handboek. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen', 'Wonen - Karakteristiek' en 'Bedrijf - Voorlopig' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element'.

Groen

De groene brink en de padenstructuren in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Dat geldt ook voor de bestaande groenstructuur in het noordwestelijk deel van het plangebied. Deze bestemming voorziet onder meer in fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. De gronden worden niet gezien als een erf conform het Besluit omgevingsrecht. Er zijn geen gebouwen binnen deze bestemming toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Verkeer

De verkeersontsluiting van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' toegekend gekregen. Hiermee zijn onder andere verkeer en verblijf toegestaan, alsmede groen- en nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Wat betreft bebouwing zijn enkel gebouwen met een maximale inhoud van 50 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn mogelijk, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen binnen de locatie Smithoek. In woningen zijn naast het wonen ook aan huis verbonden beroepen en een bed and breakfast (met inachtneming van de voorwaarden) toegestaan. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. In totaal zijn maximaal 11 woningen in het plangebied toegestaan. Per bouwvlak is met een aanduiding op de verbeelding weergegeven welke bouwtypes in dat bouwvlak zijn toegestaan. Dit geldt ook voor de geldende maximum goot- en bouwhoogte voor de woningen. Met de 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' wordt voor de 3 beoogde vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied vastgelegd dat één zijde een verlaagde goothoogte krijgt van maximaal 3,5 meter. Voor de vrijstaande woningen geldt aanvullend dat zij aan beide perceelszijden een minimale afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moeten aanhouden. Voor de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijdelingse perceelsgrens' geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde van het openbaar gebied ook 2 meter moet zijn. Ondergeschikte gebouwen (onder andere aan-, uit- en bijgebouwen) zijn bij de vrijstaande woningen pas toegestaan vanaf ten minste 15 meter achter de voorste perceelsgrens. Voor de aaneengebouwde/geschakelde woningen gaat het om ten minste 6 meter. Deze afstandsgrens geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorste perceelsgrens'. Verder is in de regels van het bestemmingsplan ook een maximum bebouwd oppervlak van een bouwperceel opgenomen.

Dit oppervlak verschilt en is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. Ter plaatse van de nieuwe woning aan de Grotestraat geldt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting'. Met deze aanduiding is geregeld dat sprake is van strijdig gebruik indien niet binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voldoende bebouwing is gesloopt op het voormalige bedrijfsperceel aan de Grotestraat 25/27. In een bijlage bij de regels is opgenomen om welke bebouwing het gaat. Tot slot geldt dat een deel van dit nieuwe woonperceel is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht en is geen sprake van een erf, waardoor ook vergunningvrij geen bouwmogelijkheden gelden.

Wonen - Karakteristiek

De voormalige schoolwoning aan de Smitstraat 14 en bedrijfswoning aan de Grotestraat 25 zijn in voorliggend plan meegenomen en voorzien van de bestemming 'Wonen - Karakteristiek', net zoals de naastgelegen burgerwoningen. Ook de nieuwe woning aan de Smitstraat kent deze bestemming. Dat maakt dat er maximaal 3 woningen binnen deze bestemming zijn toegestaan, uitsluitend vrijstaand. De maximum goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning is op de verbeelding opgenomen. Voor de school- en bedrijfswoning geldt dat de bestaande situatie wat betreft goot- en bouwhoogte het maximum is. De woningen moeten aan twee zijden minimaal 2 meter afstand aanhouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting'. Met deze aanduiding is geregeld dat sprake is van strijdig gebruik indien niet binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voldoende bebouwing is gesloopt op het voormalige bedrijfsperceel aan de Grotestraat 25/27. In een bijlage bij de regels is opgenomen om welke bebouwing het gaat. Tot slot geldt dat een deel van het nieuwe woonperceel is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht en is geen sprake van een erf, waardoor ook vergunningvrij geen bouwmogelijkheden gelden.

Bedrijf - Voorlopig

De gronden aan de Grotestraat 25/27 zijn bestemd als 'Bedrijf - Voorlopig'. Voor een periode van 5 jaar gelden de opgenomen regels in dit gebied. Uitsluitend de bestaande bedrijven en bestaande bebouwing is hier toegestaan. Na deze periode krijgen de gronden permanente bestemming in de vorm van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Karakteristiek'. Voor de eindsituatie is een specifieke verbeelding als bijlage bij de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch monument

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch monument' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied.

Waarde - Archeologie lage verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het plandeel van de locatie Smithoek wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente. De kosten worden door grondexploitatie gedekt.

Het plandeel van de locaties Grotestraat 25/27 en Smitstraat tussen nummer 20 en 26 wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De gemeente en de initiatiefnemer hebben gezamenlijk een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te organiseren.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf besproken.