

Bestemmingsplan

Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wlechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

BESTEMMINGSPLAN

“DEN HAM PH HOEK BLESDIJK - DE WEMEKAMP”

Plan: Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
3.2	VERKEER & PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	VIGEREND BELEID	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INFORMATIE EN INSpraak	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50
9.4	NADERE BELANGENAFWEGING	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	53
BIJLAGE 2	BEZONNINGSSTUDIE	54
BIJLAGE 3	REACTIENOTA VERKEERSNOTITIE	55
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK – NAASTGELEGEN SCHOOL	57

BIJLAGE 6	AERIUS BEREKENING	58
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	59
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	60
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel op de hoek Blesdijk ong. en De Wemekamp (hierna plangebied). Het plangebied is momenteel niet bebouwd en bestaat uit een braakliggend terrein met een maatschappelijke bestemming.

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen met woningbouw. Het plan bestaat uit de bouw van 12 appartementen (per stuk 80-85 m²) verdeeld over 3 bouwlagen met bijbehorende voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is hiermee noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat de herziening van de bestaande bestemmingen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Blesdijk en De Wemekamp in het zuidelijke deel van de kern Den Ham in de gemeente Twenterand. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Den Ham en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

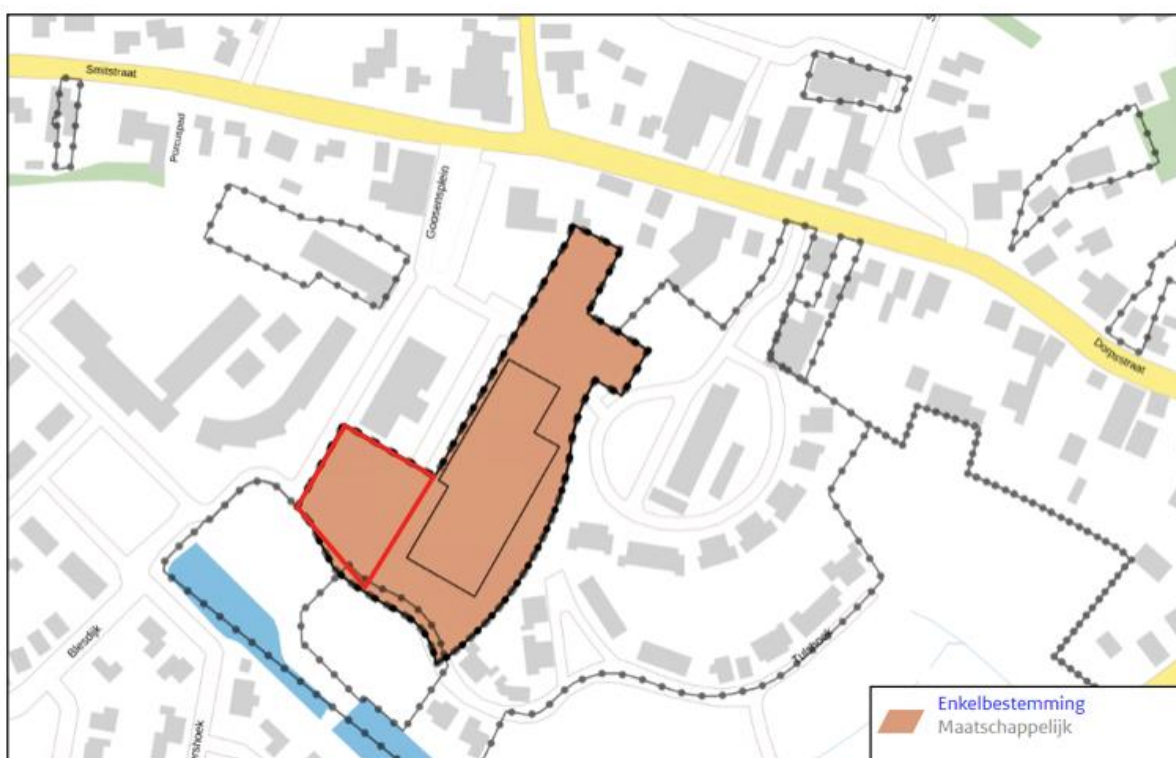
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zuidmaten – Oost brede school e.o.' dat door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand op 15 maart 2011 is vastgesteld. Verder gelden voor het plangebied de plannen 'Den Ham' (vastgesteld op 9 september 2008), 'Facetplan Parkeren Twenterand' (vastgesteld op 15 mei 2018) en 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen' (vastgesteld op 12 maart 2019).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bestemmingsplanverbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
- overheidsinstellingen;
- al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum;
- sport- en speelvoorzieningen;
- verkeer en verblijf ;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- openbare nutsvoorzieningen;
- kunstwerken;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze gebouwd dienen te worden binnen het bouwvlak en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de gronden binnen het plangebied te bebouwen en gebruiken ten behoeve van reguliere burgerwoningen. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een woonbestemming voor de bedoelde appartementen met bijbehorende bergingen en tuin. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in de omgeving en het plangebied.

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de kern Den Ham in een woonwijk. In de omgeving zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen en woningen aanwezig.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gebouw met gezondheidsfuncties (artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven) en ten oosten van het plangebied is een school gelegen. Een speelplaats van deze basisschool grenst aan het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een woning gelegen en verder bevat het gebied ten zuiden van het plangebied groen en water. Ten westen bevindt zich de Blesdijk en aan de overzijde daarvan is een appartementencomplex gelegen.

Het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein (grasland). In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: Atlas van Overijssel, Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Zoals reeds in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de realisatie van 12 appartementen, verdeeld over 3 bouwlagen met daarbij bergingen voor afval en fietsen. Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Oorspronkelijk behoorde de gronden in het plangebied tot de naastgelegen school. Echter worden de gronden niet gebruikt ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden. Het voornemen is om op de gronden in het plangebied een appartementencomplex met een bouwhoogte van 11 meter te realiseren ten behoeve van 12 appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 80-85 m² per stuk. De 12 appartementen zullen over drie bouwlagen worden verdeeld. De appartementen zullen wat betreft de doelgroep geschikt zijn voor senioren/ouderen.

Omdat het plangebied zich binnen een woonwijk bevindt, voorziet de voorgenomen herontwikkeling in een goede invulling van de locatie en voorziet deze tevens in de behoefte op korte maar ook op lange termijn. De drie bouwlagen met een plat dak is passend omdat omliggende bouwwerken eveneens een plat dak hebben.

In afbeelding 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 is het plan weergegeven middels respectievelijk een situatieschets, een impressie van het gebouw en impressies van het plangebied. Naast het appartementencomplex zal het plangebied ook 17 parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van berging, afval en fietsen en groen (tuin) bevatten. Deze bergingen zullen tevens dienen als afscherming tegen geluid afkomstig van het naastgelegen schoolplein.



Afbeelding 3.1 Situatieschets gewenste indeling plangebied (Bron: pr8 architecten)



Afbeelding 3.2 Impressies gebouw (Bron: pr8 architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie 1 plangebied (Bron: pr8 architecten)



Afbeelding 3.4 Impressie 2 plangebied (Bron: pr8 architecten)

Daarnaast heeft de gemeente Twenterand een nadere toelichting opgesteld aangaande de stedenbouwkundige opzet. Dit is als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd. Uit deze nadere uitwerking blijkt dat drie bouwlagen passend is in de omgeving en er voldoende groen in de omgeving van het plangebied aanwezig blijft. Er is eveneens een zonnestudie uitgevoerd, om middels een bezonningsprogramma het (schaduw)effect van het gebouw voor de nabije omgeving weer te kunnen geven voor de verschillende jaargetijden en tijdstippen. Deze studie is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor parkeren heeft de gemeente Twenterand de ‘Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018’ vastgesteld. In deze nota wordt uitgegaan van de kencijfers uit de publicatie ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (2012)’ van het CROW. In het ‘Facetbestemmingsplan Parkeren Twenterand’ is voor alle vigerende bestemmingsplannen een parkeerregeling opgenomen met de Nota parkeernormen als uitgangspunt.

Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten op de meest recente publicatie ‘toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: centrum
- Functie: wonen, Koop etage midden

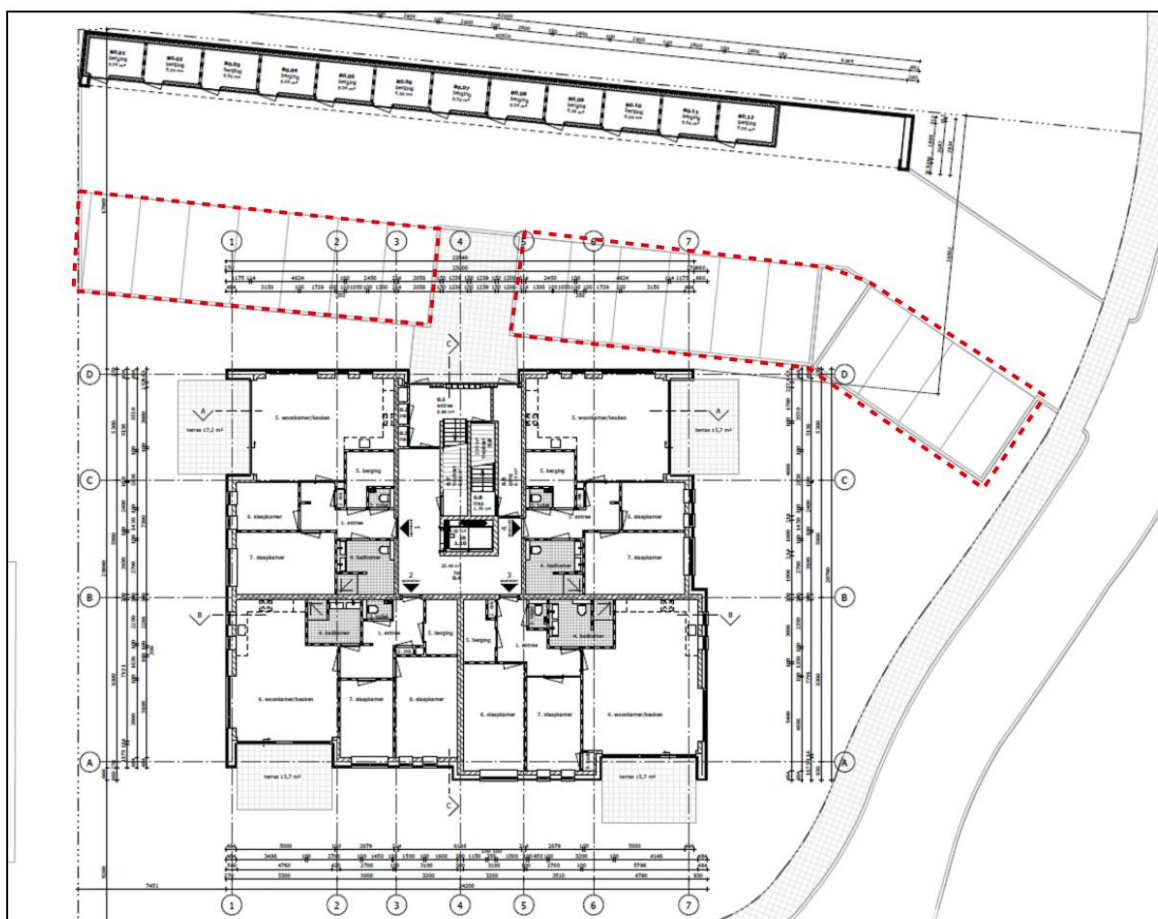
3.2.3 Parkeerbehoefte

Zoals in paragraaf 3.1 reeds aangegeven bestaat het plangebied in de nieuwe situatie uit 12 appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 80-85m².

In onderstaande tabel is op basis van de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt door de geldende parkeernormen toe te passen op het beoogde woningbouwprogramma.

Type	Aantal woningen	Gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning	Totale parkeerbehoefte in aantal parkeerplaatsen
Koop etage midden	12	1,4	16,8

Onderstaande afbeelding toont aan dat er in totaal 17 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. De rode stippellijn geeft de beoogde locatie van deze parkeerplaatsen aan. Hiermee voldoet het aan de parkeerbehoefte van afgerond 17 parkeerplaatsen. Tevens zal er voldoende laadinfrastructuur gerealiseerd worden ten behoeve van elektrische voertuigen.



Afbeelding 3.5 Impressie beoogde locatie parkeerplaatsen (Bron: pr8 architecten)

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor het aspect parkeren. In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagemaal) per woning weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

Type	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	12	5,8	69,6

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt afgerond circa 70 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie er een maatschappelijke bestemming aanwezig is. Uitgaande dat de gronden tot de naastgelegen basisschool behoren zou de verkeersgeneratie voornamelijk kunnen bestaan uit het ophalen en wegbrengen van kinderen. Dit is een functie met een relatief hoge verkeersgeneratie. Echter is het plangebied momenteel niet in gebruik door de basisschool. In werkelijkheid zal de verkeersgeneratie na de herontwikkeling daarom ook toenemen ten opzichte van de huidige situatie, maar niet zo hoog zijn dan wanneer de gronden gebruikt zouden worden door de maatschappelijke bestemming.

Het terrein zal veilig worden ontsloten via een in- en uitrit naar De Wemekamp in het zuiden. De reeds aanwezige wegenstructuur rondom het plangebied kan de bij deze ontwikkeling behorende verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig afwikkelen.

Er is door Roelofs een notitie opgesteld, waarin de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte in en rondom het plangebied nader zijn toegelicht. De volledige notitie is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

De veronderstelde parkeerproblematiek die zich in de huidige situatie voordoet heeft geen relatie met de voorgenomen ontwikkeling c.q. het bestemmingsplan. De parkeerbehoefte van het initiatief volledig op eigen terrein gefaciliteerd, waardoor er geen extra parkeerdruk in de omliggende openbare ruimte te veronderstellen is. De verkeersgeneratie van het initiatief is gesteld op circa 70 voertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er dagelijks gemiddeld 35 voertuigen arriveren en 35 voertuigen vertrekken. Vanuit de verkeersafwikkeling kan gesteld worden dat de extra verkeersgeneratie van 70 voertuigbewegingen (met spreiding over dag en rijrichting) geen substantieel effect heeft op de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet. De huidige intensiteit ter plaatse van het plangebied wordt geschat op circa 400 voertuigbewegingen per etmaal, terwijl de wenselijke capaciteit van de (woon)straat op circa 1.000 mvt/etmaal ligt.

Op de plankaart van het initiatief buigt de parkeerweg af van de betreffende woning, waarmee een vertrekkend voertuig niet haaks op de woning af rijdt. Als aanvullende mitigerende maatregel is daarnaast een muur met een breedte van 5,2 m en een hoogte van 1,5 m voorzien. De hoogte van het maaiveld ter plaatse van het muurtje is gelijk met de hoogte van de parkeerweg, waarbij een marge van maximaal 20 cm geldt. Het merendeel van deze verkeersbewegingen is bij daglicht (zonder mogelijke lichthinder). Het aantal voertuigen met dimlicht in de avond-/nachtperiode vertrekt is dan ook beperkt. De verlichting van voertuigen dient volgens de wetgeving dusdanig te zijn afgesteld dat het harde licht naar beneden gericht is. Uitgaande van een lichthoogte op het voertuig van 0,8 m en een muur van 1,5 m schijnt het harde licht dan ook niet over de muur naar de woning. Enkel het diffuus licht kan zich over de muur verspreiden.

3.2.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

Het appartementencomplex zal daar waar kan, gebouwd worden volgens de principes van circulair bouwen. Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstof zijn voor later. Na gebruik kunnen de producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval. Wel moet er gezegd worden dat circulariteit geen doel op zich is, maar een strategie voor het bereiken van enkele belangrijke internationale beleidsdoelen: het tegengaan van de uitputting van grondstoffen; en het beperken van klimaatverandering. Tijdens zowel de ontwerpfase alsmede de uitvoeringsfase zal nagedacht worden om de principes van circulariteit goed en effectief toe te kunnen passen.

Daarnaast wordt het complex klimaatadaptief gebouwd. Er zal gekozen worden voor een slimme maaiveldinrichting. Denk daarbij aan een minimalisatie van verharding en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van halfverharding. Veel groen en blauw zodat het regenwater beter opgevangen kan worden, ook bij stortbuien. Het opvangen van regenwater kan daarbij weer helpen tijdens de droge perioden in de zomer.

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien het voorliggend bestemmingsplan planologische kaders biedt voor de realisatie van maximaal 12 woningen op een locatie die kan worden aangemerkt als een "woningbouwlocatie". Hiermee is, in relatie tot het bestaande planologisch regime, sprake van een ontwikkeling die aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 12 woningen in Den Ham. De nieuwbouwplannen in de gemeente Twenterand worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgesteld dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Twenterand en de direct omliggende gemeenten/kernen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde ‘Regionale Woonagenda Twente’.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en

¹ Samengesteld uit Primoprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc.

de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

	Netto harde plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Afbeelding 4.1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening 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. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Twenterand

In de Regionale Woonagenda Twente zijn ook voor de gemeente Twenterand specifieke uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geleid tot de volgende sleutelgebieden met de bijbehorende uitgangspunten voor woningbouw binnen de gemeente:

- Vroomshoop Oost Fase 3&4 Vriezenveen;
- Vriezenveen: naast locaties voor inbreiding, uitleglocaties aanwijzen om in de lokale behoefte te voorzien en aan de regionale vraag bij te dragen;
- Westerhaar: diversiteit door inbreiding en ontwikkeling Trioterrein.

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 12 woningen worden gerealiseerd in Den Ham. Zoals aangegeven geldt er bij inbreidingsplannen met start realisatie binnen vijf jaar geen kwantitatieve kaders. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Twenterand

Voor de gemeente Twenterand geldt de woonstrategie ‘wonen langs de radialen’. Hier is het uitgangspunt het wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden. Voor de radialen wordt aangesloten op de Omgevingsvisie/ Omgevingsagenda Oost. De unieke kwaliteit van deze kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Er worden kansen gezien om in deze kernen woningen en milieus toe te voegen, om daarmee ook de vitaliteit en economie van de kernen kracht bij te zetten.

Toetsing van het initiatief

De verwachte huishoudgroei tussen 2021 en 2031 in Den Ham en omliggende buurtschappen bestaat uit circa 120 huishoudens (Primos 2020). De invulling van deze lokale vraag vindt nu veelal plaats door toevoeging van grondgebonden woningen. Zo ook in de naastgelegen nieuwbouw Zuidmaten. Het initiatief voorziet in nultreden meergezinswoningen en is daarmee een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het aantal appartementen in Den Ham is met 12% lager dan het gemiddelde van 15% in de gemeente. De toevoeging van het appartementencomplex zorgt voor complementaire woonmilieus nabij voorzieningen zoals apotheek, fysiotherapie en huisartsenzorg.

Momenteel is er in Den Ham en omliggende buurtschappen een doelgroep van ongeveer 650 alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en 350 alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Tussen 2021 en 2031 zal het aantal alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met bijna 20 toenemen. Het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar neemt de komende 10 jaar met ongeveer 100 toe. En tussen 2031 en 2041 stijgt het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar door vergrijzing verder met ±40 tot bijna 500.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 12 appartementen. De woningen zijn geschikt voor senioren, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 waar wordt getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Dit plan voorziet daarmee in een behoefte op de korte maar ook op de lange termijn. Passend woningaanbod voor de groeiende groep ouderen draagt bij aan het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het toevoegen van woningen voor ouderen draagt ook bij aan doorstroming op de woningmarkt waardoor (eengezins-) woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan aantoonbaar past binnen de (regionale) kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Den Ham. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

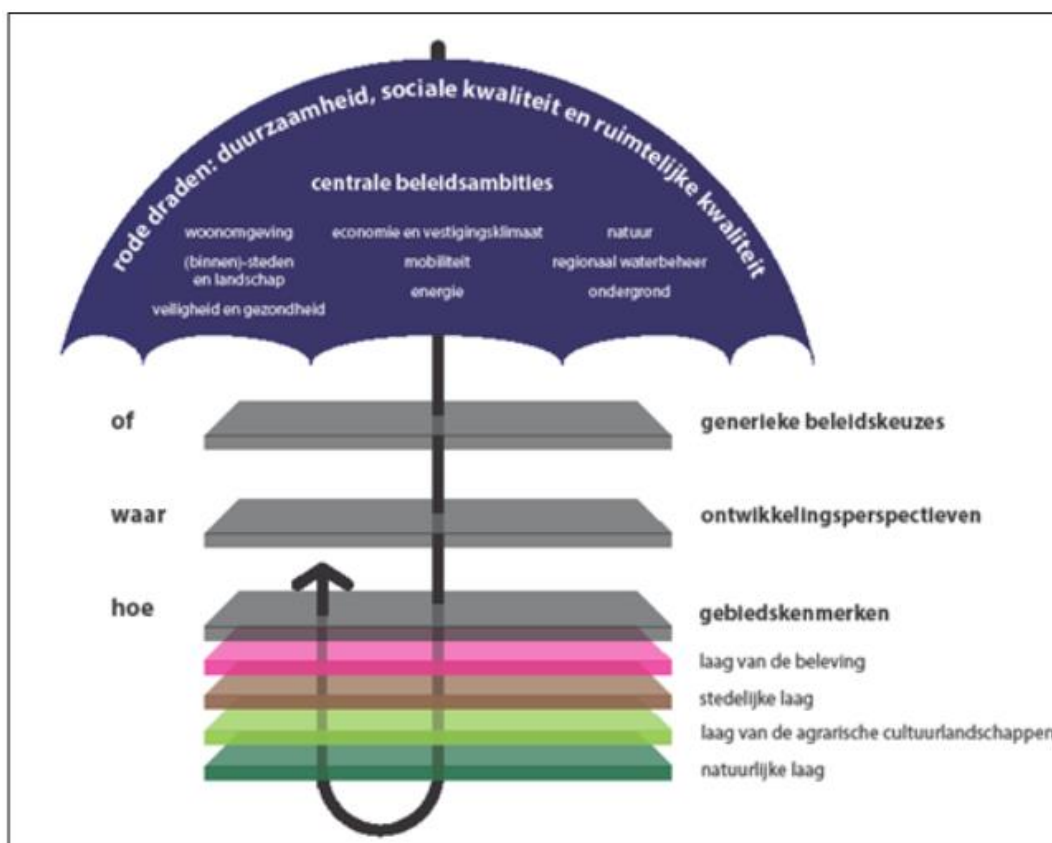
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval wordt een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.1.2 is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking al ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningbouw in de regio Twente, de gemeente Twenterand en het dorp Den Ham. In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan de gemeentelijke Visie op wonen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omkaderd.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plan gaat uit van de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw. Hierbij worden 12 appartementen gebouwd voor de lokale behoefte. In paragraaf 4.1.2. is reeds aangetoond dat er sprake van een actuele regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gelet op liggen van het plangebied in het stedelijk gebied gelden er ten aanzien van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch-cultuurlandschap geen specifieke eigenschappen. Daarnaast is er vanuit de laag van de beleving geen sprake van specifieke kenmerken waar voorliggend plan invloed op zou kunnen hebben. Deze lagen kunnen voor wat betreft de toetsing dan ook buiten beschouwing blijven.

Stedelijke laag

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955 – nu' van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven worden de nieuwe woonfuncties ingepast in de opzet van de bestaande wijk/bebouwingsschil. De nieuwe bebouwing voegt zich in het karakter van het grotere geheel maar blijft als onderdeel wel herkenbaar. Doordat het plangebied verder groen (tuin) wordt ingericht blijft de groenstructuur onderdeel van de wijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling het plangebied de in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’ vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

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

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

4.3.1.3 Wonen

In de structuurvisie wordt voor het thema wonen nog uitgegaan van de oude Woonvisie 2009+ en oude provinciale afspraken. In zijn algemeenheid wordt wel de lijn ‘inbreiding voor uitbreiding’ uitgedragen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het meest recente woonbeleid.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de ‘Structuurvisie Twenterand’. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijk gebied van Den Ham. Herontwikkeling naar een woonfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025' en 'Regionale Woonagenda Twente'

4.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2010 de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd, zowel op de woningmarkt als in het (landelijke) beleid waarbinnen de gemeente samen met de andere partijen op de woningmarkt opereren.

Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie 'Visie op Wonen 2015-2025' vastgesteld. In deze 'Visie op Wonen 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

Op 17 maart 2021 zijn de laatste woonafspraken voor de gemeente Twenterand vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Twente' (RWP) (zie ook paragraaf 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking).

4.3.2.2 Uitgangspunten woningbouwprogramma

In de Visie op Wonen 2015-2025 heeft de gemeente Twenterand aan dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. In de Visie op Wonen is de woningbehoefte voor de planperiode (2015-2025) aangegeven en ingeschat op 774 woningen en specifiek voor Den Ham is dit 129. Er is de afgelopen 15 jaar een lichte stijging in inwoners te zien. In 2001 had Twenterand 33.325 inwoners, in 2014 was dit 33.920. Vanaf 2025 zal het inwonersaantal langzaam dalen waarna het rond 2040 weer ongeveer gelijk is aan het aantal inwoners in 2015, ruim 34.000 inwoners.

Momenteel is er in Den Ham en omliggende buurtschappen een doelgroep van ongeveer 650 alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en 350 alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Tussen 2021 en 2031 zal het aantal alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met bijna 20 toenemen. Het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar neemt de komende 10 jaar met ongeveer 100 toe. En tussen 2031 en 2041 stijgt het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar door vergrijzing verder met ±40 tot bijna 500.

Den Ham is een brinkdorp, waarbij het oude dorpscentrum wordt gevormd door De Brink die vroeger werd omringd door boerderijen en waar het vee naartoe werd gedreven. Ten zuiden van de kern Den Ham en ten oosten van de woonwijk Zuidmaten ligt de inbreidingslocatie Zuidmaten-Oost. Deze locatie is aangewezen als de nieuwe locatie voor woningbouw. In Zuidmaten-Oost wordt een woongebied gecreëerd waar generaties met elkaar samenleven en waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten. Een woonwijk met een dorpsgeen karakter en identiteit. Ook is er sinds 2012 een brede school gevestigd in Den Ham.

De gemeente Twenterand heeft het volgende woningbouwprogramma voorgesteld:

Twenterand RWP 2019 periode 2017-2026		woningbehoefte 510-610 per 01-09-2020	
Woningbehoefte per kern			
Kern	Hard	Zacht	Totaal (Hard & Zacht)
Vriezenveen	101	231	332
Vroomshoop	79	124	203
Den Ham	102	32	134
Westerhaar	75	38	113
Totaal	357	425	782

Afbeelding 4.5 Woningbehoefte en woningbouwprogramma Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 134 woningen in Den Ham. In alle kernen is behoefte aan nieuwe woningen en zijn er verschillende nieuwbouwlocaties. Als er rekening gehouden wordt met alle reeds bekende plannen (zowel de harde als zachte bouwplannen) zijn er ruim voldoende plannen beschikbaar in de kernen Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Vriezenveen zijn nog onvoldoende plannen.

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

De algemene gemeentelijke visie op nieuwe bouwplannen is dat inbreidingslocaties prioriteit hebben boven uitbreidingslocaties. Ter stimulering van inbreidingslocaties, zet de gemeente zich in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

- Maatwerk in type nieuwbouw;
- Flexibel bouwen gericht op de toekomst;
- Een verhouding van 10% appartementen, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een-kapwoningen en 30% vrijstaand;
- Voldoende aanbod voor starters door nieuwbouw voor deze doelgroep of het bevorderen van doorstroming in bestaande starterswoningen.

Vanuit de Regionale Woonagenda Twente komen de volgende ambities naar voren:

- Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
- Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
- Verduurzaming (inclusief energietransitie) en de leefbaarheidsaanpak van wijken te koppelen en de bewoners mee te krijgen;
- Versnelling door tegelijk in te zetten op inbreiding en uitbreiding;
- Toegankelijkheid en doorstroming in de huidige woningvoorraad beter op gang brengen.

4.3.2.4 Toetsing aan het Woonbeleid ‘Visie op wonen 2015-2025 en Regionale Woonagenda Twente’

Demografische cijfers laten zien dat Den Ham ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Den Ham draagt bij aan deze behoefte door de realisatie van 12 appartementen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor senioren gebouwd. Dit bevordert doorstroming en speelt in op de veranderde woonvraag.

Tevens zal het initiatief natuurinclusief gebouwd worden. Bij natuurinclusief bouwen worden maatregelen op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan genomen die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Meer ruimte voor groen bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering. Doelstelling is om de biodiversiteit te verhogen zodat wonen, werken en de natuur met elkaar verbonden wordt. Met als resultaat een nog betere leefomgeving voor mens en dier. Natuurinclusief bouwen kan met diverse slimme technische oplossingen, zoals inbouwkasten voor broedende vogels of vleermuizen, maar ook groene daken, groene muren of het slim omgaan met verlichting. Bij het nieuw te bouwen woongebouw zal ruimte gecreëerd worden voor een groene gevel (verticale beplanting) met diverse inbouwkasten voor verblijfsplaatsen voor (broedende) vogels of vleermuizen. Daarbij zal er onderzocht worden of een groen dak haalbaar is. De directe omgeving zal met veel zorg ontworpen worden om de positie van diverse lokale diersoorten te versterken. Een groene omgeving met diverse bomen zal hierin aan bijdragen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2015-2025 en de Regionale Woonagenda Twente (zie tevens paragraaf 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking).

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Algemeen

In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouw aanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig.

In Den Ham worden drie deelgebieden onderscheiden waarvoor een welstandstoets van belang is. Alle deelgebieden zijn gerelateerd aan een landschappelijke drager. De historische dorpskern wordt gekenmerkt door De Brink en de groene longen. De Magelaresch is onlosmakelijk verbonden met de kransbebouwing rondom. De Dorpsstraat en de Ommerweg met overwegend vrijstaande bebouwing zijn onderdeel van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. De naoorlogse uitbreidingen zijn ‘welstandsarm’.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een van de drie deelgebieden, waarmee het gebied welstandsarm is, waardoor er sprake is van repressief welstandstoezicht in het plangebied.

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

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

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

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

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het appartementencomplex wordt in het kader van de Wgh aangemerkt als een nieuw geluidsgevoelig object. Hiermee is toetsing aan de aspecten wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Hier wordt hieronder nader op ingegaan.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in Den Ham. In de directe omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk sprake van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidszone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. Naar inschatting is de verkeersintensiteit op deze wegen niet dusdanig hoog dat in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is vereist.

Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand (circa 5 kilometer) van het plangebied ligt.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaaï is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Terra Agribusiness BV is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plandoelichting.

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging lood aangetroffen, waarbij de verhoging groter is dan de streefwaarde. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het “Besluit bodemkwaliteit” van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’.

Naast het “Besluit bodemkwaliteit” dient opgemerkt te worden dat in het kader van de “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie” ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is onderhavig plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

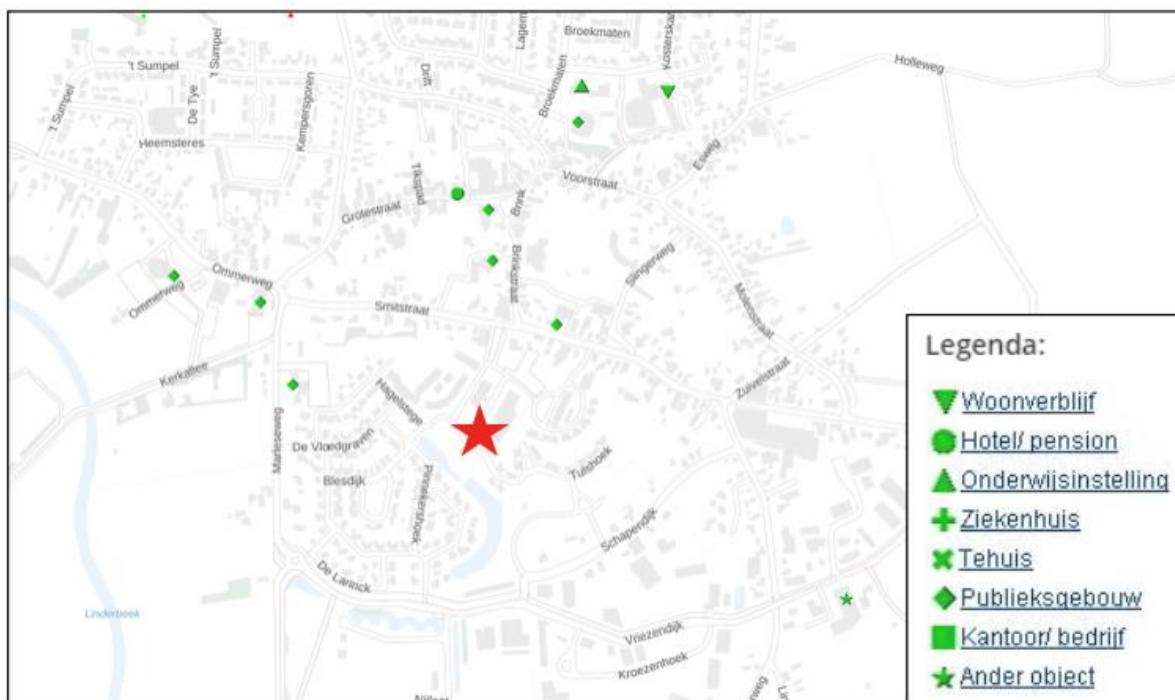
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (indicatief aangegeven met de rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in Den Ham, in het hart van een woonwijk, direct naast maatschappelijke voorzieningen. De omvang van deze maatschappelijke voorzieningen is dusdanig beperkt dat het plangebied qua milieuzonering niet als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. Hierdoor gelden de richtafstanden van de rustige woonwijk.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De ontwikkeling behelst uitsluitend het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functies en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk
Basisschool (maatschappelijk) <i>Roelofsbrink 12</i>	2	30 meter voor geluid
Diverse gezondheidsfuncties (artsen, klinieken, dagverblijven) Centrumdoeleinden <i>Goosensplein 1</i>	1	10 meter voor geluid

De betreffende functies liggen naast het plangebied, waarmee de afstand van tussen de percelen 0 meter is, waarmee niet wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden. De feitelijke afstand van het gezondheidscomplex ten noorden van het plangebied en het bouwvlak van de appartementen is circa 15 meter, waarbij het tussenliggende gebied niet wordt ingericht als verblijfsruimte bij de appartementen. Hiermee wordt geluidbelasting afkomstig van het gezondheidscomplex als acceptabel beschouwd. Gezien de grotere geluidbelasting van de naastgelegen basisschool en de grotere afwijking van de richtafstand is hiernaar door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is in bijlage 5 weergegeven. De conclusies van dit rapport staan hieronder weergegeven.

5.5.3.4 Rekenresultaten

In onderstaande tabel zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en het maximale geluidniveau op de beoordelingspunten samengevat voor de spelende kinderen.

Geluidbelasting ten gevolge van school						
Beoordelingspunt (hoogte m)	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) en Maximale geluidniveaus L_{Amax} [dB(A)]					
	Dag (7-19)		Avond (19-23)		Nacht (23-7)	
	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}
01 Appartement 1 Oostgevel (1,5)	38	62				
01 Appartement 5 Oostgevel (4,5)	45	62	-	-	-	-
01 Appartement 9 Oostgevel (7,5)	46	66	-	-	-	-
02 Appartement 1 Zuidgevel (1,5)	34	62	-	-	-	-
02 Appartement 5 Zuidgevel (4,5)	41	62	-	-	-	-
02 Appartement 9 Zuidgevel (7,5)	42	64	-	-	-	-
08 Appartement 4 Oostgevel (1,5)	39	64	-	-	-	-
08 Appartement 8 Oostgevel (4,5)	45	65	-	-	-	-
08 Appartement 12 Oostgevel (7,5)	46	66	-	-	-	-

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de toekomstige appartementen aan de westzijde van de school het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 46 dB(A) in de dagperiode bedraagt. Er wordt voldaan aan de normen (toetswaarden) uit het Activiteitenbesluit. De ambitiewaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau van 45 dB(A) uit het gemeentelijk geluidbeleid daarentegen wordt ter plaatse van twee appartementen (9 en 12) overschreden, zodat in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet zou worden voldaan. De bovengrenswaarde van 50 dB(A) wordt echter niet overschreden.

Het bevoegd gezag wordt verzocht om in het kader van piekgeluiden bij de appartementen aan de zuid en oostgevel een hogere geluidbelasting toe te staan in de dagperiode om de volgende redenen:

- maatregelen om het bronvermogen van het speelterrein terug te dringen zijn niet mogelijk zonder dat daarin de belangen van de kinderen wordt geschaad;
- de kosten voor een afschermende voorziening wegen niet op tegen de voordelen van de overschrijding van maximaal 0,6 dB(A);
- de activiteiten beperken zich tot de dagperiode;

- de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden;
- de nieuw te bouwen woningen zullen een dermate hoge gevelwering hebben dat een acceptabel binnen niveau ten alle tijden zal worden gegarandeerd.

5.5.3.5 Conclusie

Wanneer uit onderzoek blijkt dat niet aan de ambitiewaarde van de gemeente kan worden voldaan, kan er worden afgeweken van het gemeentelijke geluidbeleid. Echter dient er dan wel een sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om de volgende redenen is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat:

- Het voornemen voldoet wel aan de wettelijke kaders zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
- De overschrijding van de ambitiewaarde in het gemeentelijk geluidbeleid is slechts 1 dB ter plaatse van twee appartementen (9 en 12). Aan de richtwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (70 dB(A)) wordt ter plaatse van alle beoordelingspunten wel voldaan;
- Door het voornemen wordt de wijk aan deze zijde stedenbouwkundig afgerond;
- Conform het gemeentelijke woonbeleid (paragraaf 4.3.2) is woningbouw voor senioren urgent en geeft dit plan daar invulling aan;
- De afstand tot het schoolplein is zo groot mogelijk gemaakt en door de afscherming van het woongebouw door de bergingen wordt de geluidsoverdracht zoveel mogelijk belemmerd;
- Meer dan de helft van de gevels van elk appartement wordt niet belast door schoolpleingeluid;
- De balkons zijn/buitenruimte zijn ook deels afgeschermd.

Daarnaast schrijft het gemeentelijk geluidbeleid in combinatie met het beleid voor hogere grenswaarden voor dat bij een belasting tot en met de geluidsklasse ‘onrustig’ ook de volgende criteria bij de afweging betrokken moeten worden, waarbij de beoordeling van deze criteria *cursief* is weergegeven.

- Indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen
Maatregelen om het bronvermogen van het speelterrein terug te dringen zijn niet mogelijk zonder dat daarin de belangen van de kinderen wordt geschaad;
- Indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning vergroten;
De afstand is zo groot mogelijk gemaakt en zijn de bergingen zo gepositioneerd dat deze ook als een soort geluidsscherm dienen;
- In ieder geval dient bij woningen/ appartementen de buitenruimte (tuin/ balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
Hieraan wordt voldaan, zie rekenpunten 2 en 7 in het akoestisch onderzoeksrapport (bijlage 5);
- Het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
Hieraan wordt voldaan omdat het gebouw zo is vormgegeven dat de geluidsoverdracht zoveel mogelijk wordt belemmerd en de nieuw te bouwen woningen zullen een dermate hoge gevelwering hebben dat een acceptabel binnen niveau ten alle tijden zal worden gegarandeerd.

Met bovenstaande kan worden gesteld dat er ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

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

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’.

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

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

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

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

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale

invloedsfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is het te bebouwen gebied braakliggend en bestaat deze in de huidige situatie uit gemaaid grasland. Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 7 aan deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

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

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en toename verkeer in gebruiksfase, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteiten leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Het plangebied bestaat uit een gazon met enkele jonge loofbomen. Deze inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar is wel een (matig) geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogel-, amfibie-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied, maar bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Door uitvoering van het voorgenomen plan neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

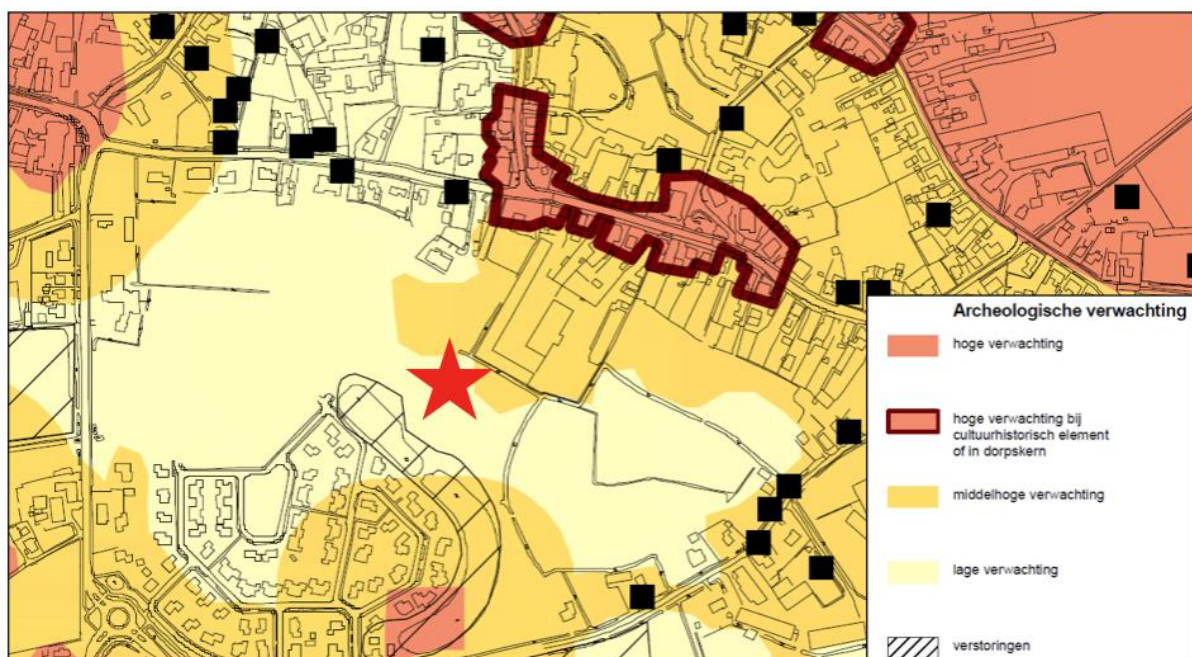
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het plangebied opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5.2 Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Op basis van het bovenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- danwel gemeentelijk monument. Voor het overige zijn het binnen en plangebied en in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door de uitvoering van voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 8). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is het plangebied braakliggend (zie ook afbeelding 2.1). In de nieuwe situatie (afbeelding 3.1) is sprake van verharding (gebouwen, erfverharding en parkeervoorzieningen), echter wordt een deel van het plangebied voorzien van tuin/groen. Hoewel de exacte invulling van deze tuin nog niet bekend is, is per saldo sprake van een toename aan verharding. Er worden meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd, waardoor uit de watertoets de normale procedure volgt. Echter betreft het een appartementencomplex, waarbij de 12 appartementen over 3 woonlagen worden verdeeld. Hierdoor is het verharde oppervlak kleiner dan 1500m².

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de appartementen zal worden aangesloten op bestaande rioleringssysteem ter plaatse en afgevoerd naar de dichtstbijzijnde RWZI. Er is sprake van een gescheiden rioolstelsel. In verband met het herbestemmen van maatschappelijke bestemming naar wonen is vanuit planologisch/feitelijk oogpunt een significante toename van het aantal vervuileenheden uit te sluiten.

6.2.3.2 Hemelwater

Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen middels infiltratiekragen danwel worden afgevoerd richting omliggende wadi's of middels het gescheiden stelsel.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Het waterschap vindt de ruimtelijke relevante wateraspecten in voorgaande paragraaf voldoende beschreven en heeft geen bezwaar tegen dit plan.

6.2.5 Conclusie

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap Vechtstromen vormt het aspect ‘water’ geen belemmering voor voorliggend plan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Nadere eisen: de nadere eisen die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen ter voorkomen van een onevenredige aantasting.
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel (Artikel 4)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 5)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan en wordt het parkeren en laden/lossen behandeld.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Wonen - Appartementen (Artikel 3)

De gronden waarop de appartementen en bijbehorende bebouwing hebben de bestemming Wonen - Appartementen gekregen. De voor ‘Wonen – Appartementen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van appartementen. Daarnaast zijn ondergeschikte voorzieningen zoals groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Voor de maatvoeringen van de nieuwe woningen zijn op de verbeelding specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Zo zijn onder andere de specifieke aanduiding voor het aantal wooneenheden (12 stuks), de bouwhoogte (11 meter) en maximale oppervlakte voor ondergeschikte gebouwen (75 m²) weergegeven. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij de locatie van de inrit en het naastgelegen muurtje nader zijn vastgelegd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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. Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen het plan.

9.2 Informatie en inspraak

In het kader van participatie is middels een digitaal platform de buurt/omgeving geïnformeerd over het plan. In het voorjaar van 2022 is dit participatietraject afgerond. Hierbij zijn er 110 brieven verstuurd en zijn er 9 participatieformulieren (circa 8%) ingevuld. Daarnaast is er met de naastgelegen school gesproken. Uit voorgaande zijn de meeste reacties gegeven over mogelijk extra parkeerdruk door de voorgenomen ontwikkeling in de omgeving, een minder groene buurt en de hoogte van het appartementencomplex.

De benodigde parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling komen op eigen terrein (zie afbeelding 3.5) waarmee het appartementencomplex geen extra parkeerdruk geeft in de omgeving. Daarnaast zal het terrein rondom het complex zo groen mogelijk worden ingericht, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor natuurinclusief bouwen. Tot slot is de beoogde hoogte van het complex een aandachtspunt. Het tegenoverliggende gebouw ‘Brinkstede’ bestaat (deels) ook uit drie bouwlagen, waarmee het gebouw in overeenstemming is met de omgeving. Tevens zal het nieuwe complex conform het nu geldende bouwbesluit gebouwd worden.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ontvangen. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt verwezen naar de zienswijzennota, dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit is toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

De volgende wijzigingen zijn gedaan:

- Er is een nadere stedenbouwkundige opzet en een nadere toelichting met betrekking tot verkeer en parkeren in en rondom het plangebied opgezet. Deze zijn als bijlagen bij deze toelichting toegevoegd.
- In hoofdstuk 3.1 (Stedenbouwkundige opzet) van de toelichting is in de derde alinea het aantal parkeerplaatsen aangepast naar 17.
- In de regels is artikel 5.1.5 (Afwijken van de parkeer- en laad/losregels) verwijderd.

- Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aangaande de locatie van de in- en uitrit en naastgelegen muur om te garanderen dat de koplampen van auto's niet verder weg schijnen.

9.4 Nadere belangenafweging

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure is het plan door initiatiefnemer besproken met de naastgelegen school CBS De Smithoek. Ook via andere wegen dan hiervoor beschreven heeft de school laten weten veel belang te hebben bij instandhouding van het plangebied zoals het is: gras/braakliggend terrein als trapveldje bij de school. Dit omdat het schoolplein als klein wordt ervaren. De school heeft hierover ingesproken bij de Raadsdebatten. Ook de Vereniging van eigenaars Appartementencomplex Brinkstede te Den Ham (hierna: VVE) heeft ingesproken.

Het schoolplein voldeed ten tijde van realisatie aan de norm van de VNG, die sindsdien niet is aangepast: er is 3 m² verhard oppervlak per leerling nodig, met een maximum verhard oppervlak van 600 m². Tegenwoordig wordt meestal uitgegaan van minimaal 5 m² per leerling, met openbaar groen voor spelen en een trapveldje nabij (Kwaliteitskader Ruimte-OK van de VNG en PO Raad). De buitenruimte van CBS De Smithoek is 1.856 m² (parkeren et cetera niet meegerekend). Op grond van de leerlingenprognoses 2022 is te zien dat het leerlingenaantal van de Smithoek geleidelijk aan daalt (van 246 leerlingen naar 200 leerlingen op het laagst). $1856 \text{ m}^2 / 246 \text{ leerlingen} = 7,5 \text{ m}^2 \text{ per leerling}$. Behalve het trapveld ter plaatse van het plangebied, dat vaak of regelmatig onder water staat, is er binnen 50 meter van de school een veld van circa 1.400 m² naast een waterpartij en daar vlakbij, op ruim 100 meter afstand van de school een veld van vergelijkbare omvang. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat (ook in de toekomst) wordt voldaan aan genoemde normen.

Desondanks is de gemeente toch in gesprek gegaan met de school. Dat bracht geen nieuwe inzichten die relevant zijn voor het voorgenomen plan, maar heeft er wel toe geleid dat de gemeente kijkt naar mogelijkheden om het schoolplein buiten het plangebied te vergroten.

Ook met de VVE is de gemeente (en initiatiefnemer) naar aanleiding van de zienswijzen en het inspreken bij de Raadsdebatten in gesprek gegaan. Daarbij is gebleken dat het de VVE vooral gaat om een lager gebouw: twee lagen in plaats van drie.

Het belang van woningbouw in Den Ham is groot en de behoefte aan het beoogde type woningen eveneens. Het plangebied betreft de laatste braakliggende grond in dit deel van een nieuwe wijk, wat altijd is bedoeld voor bebouwing. Het gebouw past goed in de stedenbouwkundige structuur, waarbij qua situering, vorm en detail goed rekening is gehouden met omliggende belangen. Drie lagen is passend op deze zichtlocatie, mede vanwege de centrale plek in de wijk en het overgelegen gebouw dat ook deels drie lagen is. De doelgroep is senioren, voor wie alles bij voorkeur gelijkvloers moet zijn. Bij gestapelde bouw is dan een lift nodig, waarvoor een gebouw bij vier woningen per laag tenminste drie lagen moet hebben om rendabel gerealiseerd te kunnen worden.

Het voorgaande heeft er niet toe geleid dat het bestemmingsplan verder wordt aangepast.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundige opzet

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Reactienota verkeersnotitie

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek – naastgelegen school

Bijlage 6 AERIUS berekening

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 9 Watertoetsresultaat