



Bestemmingsplan

Den Ham partiële herziening Esweg A5508

Vastgesteld op 2 juli 2013

Bestemmingsplan

Den Ham partiële herziening Esweg A5508

Plan: Den Ham partiële herziening Esweg A5508
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPDH2012PH0019-vas1



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	ONTWIKKELING DEN HAM	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	FLORA & FAUNA	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSPRAAK	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45

BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF WATERSCHAP REGGE EN DINKEL.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

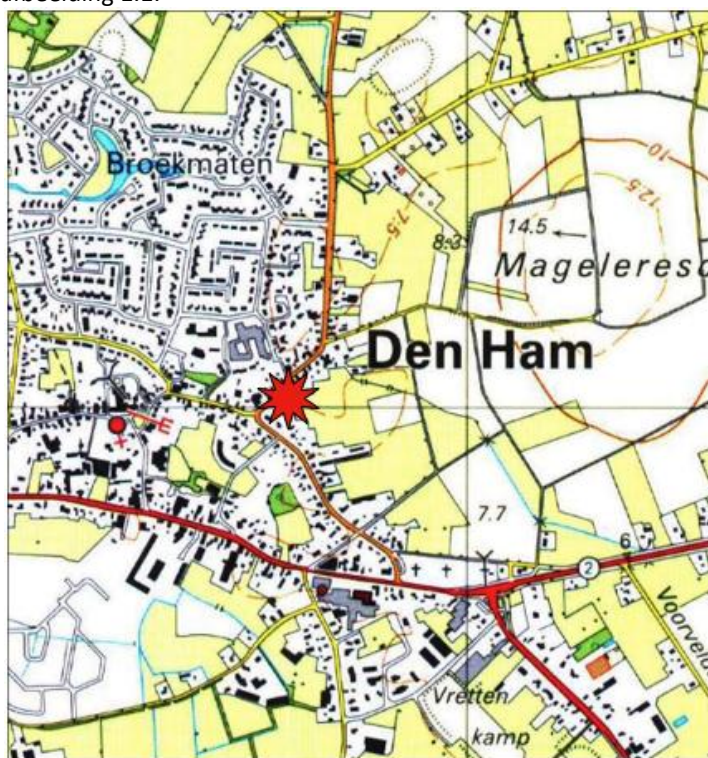
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op een onbebouwde locatie aan de Esweg ongenummerd binnen de bebouwde kom van Den Ham een nieuwe woning te ontwikkelen. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de gemeentelijke beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”, die door de gemeenteraad van Twenterand op 11 november 2008 is vastgesteld. Op grond van deze beleidsnotitie is het mogelijk om op enkele hiervoor geschikte locaties, in de verschillende kernen van de gemeente Twenterand, nieuwe woningen te realiseren. De bouw van een nieuwe woning aan de Esweg ong. in Den Ham is in overeenstemming met deze gemeentelijke beleidsnotitie.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Esweg ong. in Den Ham. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Den Ham, sectie A, nummer 5508. De ligging van het plangebied in de kern Den Ham is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied aan de Esweg ong. in Den Ham

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Den Ham partiële herziening Esweg A5508” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPDH2012PH0019-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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. 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 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Den Ham'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand vastgesteld op 9 september 2008 en door gedeputeerde staten van Overijssel (deels) goedgekeurd op 1 mei 2009.

Het perceel waarop de woning is geprojecteerd heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Karakteristieke Woondoeleinden' met de aanduiding 'dorpserf'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor het wonen, het behoud van karakteristieke bebouwing en tuinen en erven. De gronden in het plangebied zijn niet voorzien van een bouwvlak waardoor de bouw van een nieuwe woning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Den Ham en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie 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 de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de ruimtelijke- en functionele structuur van Den Ham als op de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Ontwikkeling Den Ham

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de oude handelsroute van Almelo naar Ommen. Het oudste gedeelte van Den Ham wordt gevormd door de Dorpsstraat, Smitsstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en de Esweg. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten die richting het buitengebied uitwaaien. De oorspronkelijke open bebouwingsstructuur heeft geruime tijd geleden plaats gemaakt voor een meer besloten bebouwingsstructuur. Naar de randen van het dorp wordt de bebouwingstructuur opener; dit geldt vooral aan de zijde van de Mageleresch.

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

Het stratenpatroon verdeelt het oude dorpsgebied in een aantal 'blokken', met open binnenruimtes. Deze groene longen, die van oorsprong een agrarische functie hadden, zijn zeer kenmerkend voor Den Ham. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing. De ontwikkeling van Den Ham vanaf 1850 tot en met 2012 wordt weergegeven in afbeelding 2.1



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Den Ham op kaarten uit 1850, 1927 en luchtfoto 2011 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Esweg, aan de rand van de kern Den Ham. Het plangebied betreft een open ruimte tussen de lintbebouwing langs de Esweg. De achterzijde van het perceel grenst direct aan het buitengebied. De gronden behorend tot het buitengebied en grenzend aan het plangebied zijn momenteel in gebruik ten behoeve van de landbouw. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de ligging van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied aan de rand van de kern Den Ham (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat momenteel voor het voornaamste deel uit terreinverharding ten behoeve van de naastgelegen woning. Binnen het plangebied zijn tevens een tweetal bomen aanwezig. Deze bomen zullen te zijner tijd gekapt worden waarna herplant zal plaatsvinden. De exacte hoeveelheid her te planten bomen en de locatie van herplant zijn op dit moment nog niet bekend. De achterzijde van het perceel biedt in elk geval voldoende ruimte voor de herplant van een aantal bomen.

Net buiten het plangebied, aan de zijde van Esweg, bevindt zich een boom waarvan de wortels tot in het plangebied reiken. Deze boom blijft behouden en met de aanleg van nieuwe infrastructuur zal rekening worden gehouden met de wortels van deze boom.

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde is sprake van woningen behorend tot het bebouwingslint langs de Esweg. Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich een horecagelegenheid. In afbeelding 2.3. wordt de ligging van het plangebied tussen de woonbebouwing langs de Esweg weergegeven.



Afbeelding 2.3: Het plangebied tussen de lintbebouwing langs de Esweg (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

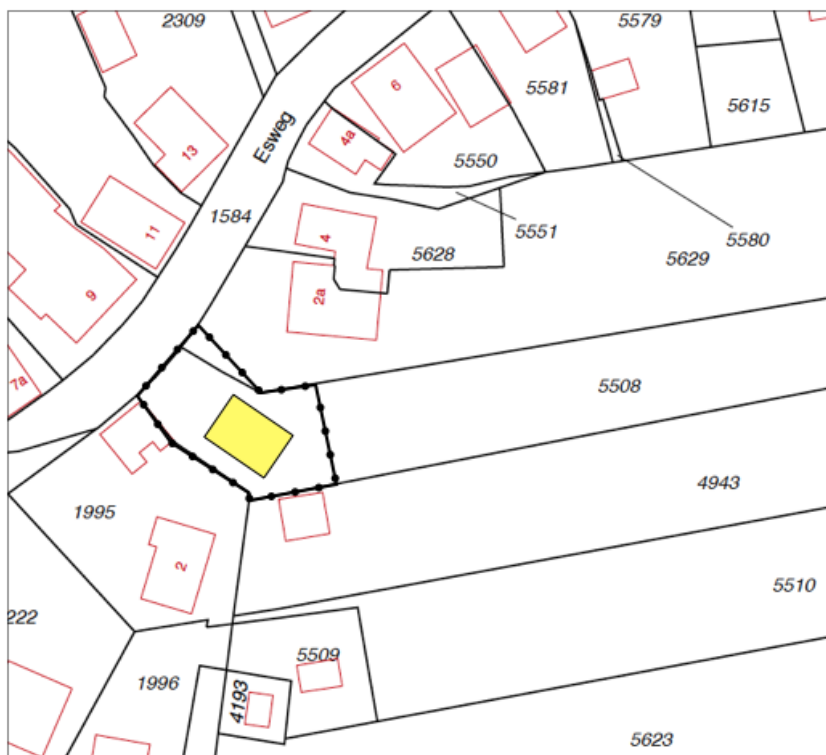
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Door de vaststelling van de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” door de gemeenteraad is het mogelijk geworden om onbebouwde plekken, in daartoe aangewezen gebieden, in te vullen met woningbouw. De bouw van een nieuwe woning aan de Esweg ong. in Den Ham is getoetst aan dit beleid en gebleken is dat het verzoek in overeenstemming is met deze gemeentelijke beleidsnotitie (zie ook subparagraaf 4.3.1).

Voor wat betreft de Esweg is onderscheid te maken voor wat betreft bebouwingsstructuren. Het noordelijk deel van de Esweg, gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”, kent een extensief bebouwingsbeeld met ruime doorzichten naar de es terwijl het zuidelijk deel van de Esweg, gelegen binnen het bestemmingsplan “Den Ham”, een intensief bebouwingsbeeld kent. Het plangebied is gelegen binnen het zuidelijke deel van de Esweg.

De nieuwe woonbebouwing zal zich qua vormgeving en architectuur moeten voegen in het karakteristieke beeld van de bebouwing in de omgeving. Op dit moment is nog geen concreet bouwplan bekend. Tezijnertijd zal een ontwerp voor de woning worden vormgegeven en worden getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid (de welstandsnota).

De voorzijde van het woonperceel zal worden ingericht als tuin en oprit. Het perceel kent, ten opzichte van de noordelijk gelegen woonpercelen, een relatief diepe voortuin. De te bouwen woning voegt zich in de denkbeeldige rooilijn die gevormd wordt door de belendende woningen, Esweg 2 en 2a. In afbeelding 3.1 wordt de beoogde locatie van de nieuwe woning weergegeven.



Afbeelding 3.1: Beoogde situering nieuwe woning

In het kader van de gemeentelijke beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken” is bepaald dat de afmeting van een zogenoemde ‘open groene plek’ dusdanig is dat op basis van de voorschriften, van het ter plaatse

geldende bestemmingsplan, bebouwing van redelijke afmeting kan worden opgericht. Door de aankoop van een deel van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie A, nummer 5629, heeft het perceel voldoende breedte gekregen en wordt voldaan aan het betreffende toetsingscriterium.

3.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied bestaat momenteel voor het overgrote deel uit verharding en vormt als het ware één grote in- en uitrit voor de naastgelegen woning. In de nieuwe situatie zal elke woning zijn eigen in- en uitrit krijgen. Een extra ontsluiting op de Esweg levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning zal plaatsvinden op het eigen perceel. Het perceel biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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 2009. 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 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van

Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 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.

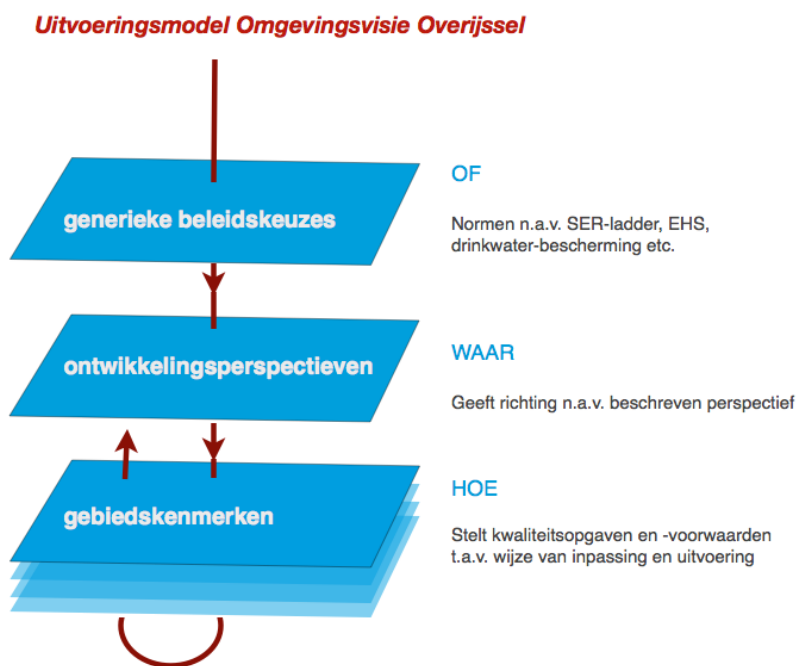
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)*

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van één nieuwe woning aan de Esweg ong. in Den Ham, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Op dit artikel zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 luidt als volgt:

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Ten tijde van het opstellen van de woonvisie waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en Omgevingsverordening 2009 nog niet in werking getreden. De woonvisie is wel beoordeeld door de provincie tegen de achtergrond van zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn bij de ontwikkeling van de woonvisie, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de verordening, de omliggende gemeenten en provincie betrokken. Over het woningbouwprogramma is intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel en mede op basis hiervan is het woningbouwprogramma uitgevoerd.

Aangezien bij de uitwerking van de woonvisie nadrukkelijk rekening is gehouden met de provinciale randvoorwaarden is de woonvisie het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw in de gemeente Twenterand. In dat opzicht is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus- Woonwijk’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.2 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In deze gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

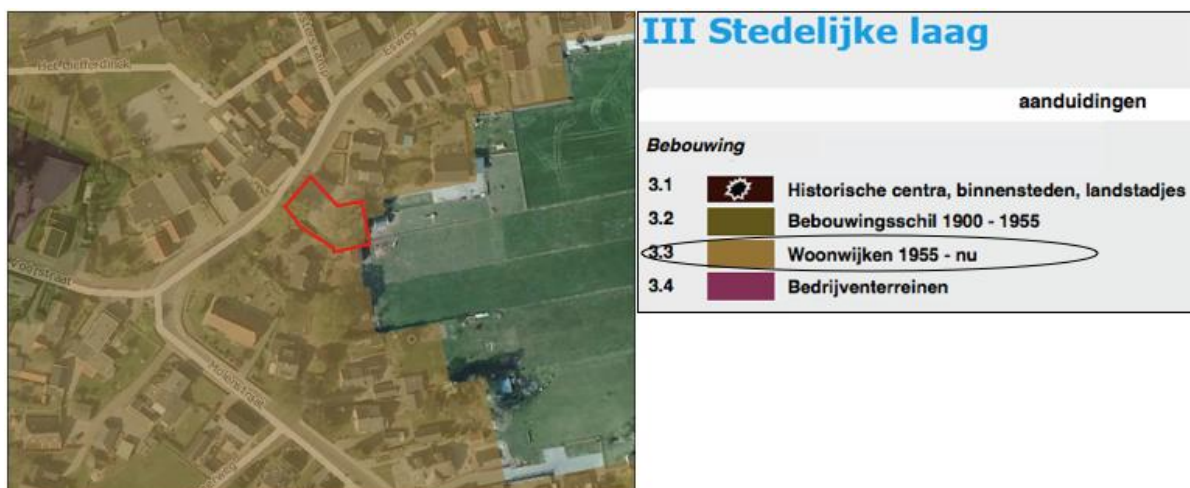
Er is sprake van een kleinschalige vorm van inbreiding door de toevoeging van één nieuwe woning in een bestaand woonmilieu. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van het bebouwingslint langs de Esweg en uitstekend past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955- nu'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 De stedelijke laag: "Woonwijken 1955 - nu" (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken van 1955'

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

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Met de situering van de nieuwe woning is rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De toevoeging van één woning op deze locatie zorgt voor een versterking van het bebouwingslint langs de Esweg en een betere stedenbouwkundige afronding van dit lint. Bij het ontwerp van de nieuwe woning zullen de welstandsnota en de vormgeving en architectuur van de omliggende woonbebouwing leidend zijn. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed aansluit bij het gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”.

2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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 het voorliggende bestemmingsplan zijn de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”, de “Woonvisie 2009+” en de “Structuurvisie Twenterand” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”

4.3.2.1 Algemeen

De beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" is bij besluit van 11 november 2008 door de raad van de gemeente Twenterand vastgesteld. De beleidsnota beschrijft het beleid inzake het bouwen van woningen op groene plekken. De strekking van het beleid is om sturend te kunnen reageren op regelmatig inkomende verzoeken om medewerking aan het bouwen van woningen op onbebouwde percelen.

4.3.2.2 Open gebieden

Open groene plekken zijn uitsluitend gelegen binnen de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' is bepalend voor de begrenzing van de gebieden die tot de bebouwde kom gerekend moeten worden.

Een tweede stap in de gebiedsafbakening is het uitsluiten van de planmatig ontwikkelde woongebieden. Dit betreffen dus de woongebieden, die op grond van een bestemmingsplan of uitlegplan tot stand zijn gekomen. De in deze woongebieden aanwezige open groene plekken zijn doelbewust in het stedenbouwkundig concept van het betreffende woongebied opgenomen en vervullen in de woonomgevingen een duidelijke functie. Deze locaties komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

Vervolgens is voor een open groene plek een nauwkeurige begripsomschrijving geformuleerd, te weten: *Een open groene plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt gezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden.*

Een open groene plek komt voor aanvullende woningbouw in aanmerking, mits voldaan kan worden aan bouwregels, zoals die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Geforceerde aanvullende woningbouw op te kleine percelen zal namelijk leiden tot een ongewenste inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit

en direct verzet van belanghebbenden. Daarnaast mogen de uitkomsten van alle noodzakelijk uit te voeren onderzoeken geen belemmeringen opwerpen.

4.3.2.3 Stappenplan toetsing

De beleidsnotitie bevat een concreet stappenplan voor de toetsing van aanvragen. Er zal sprake moeten zijn van een bevestigend antwoord op de volgende vragen:

A: Overheidsbeleid

Voldoet het verzoek aan het gemeentelijk beleid?

- Voldoet de betreffende open groene plek aan de geformuleerde definitie?
- Bevindt de open groene plek zich binnen de bebouwde kom en niet in een planmatig ontwikkeld woongebied?
- Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie?
- Heeft belanghebbende een aantoonbare sociale dan wel economische binding aan de gemeente Twenterand?
- Is het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar nog niet bereikt?

B: Stedenbouwkundige criteria

Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige criteria?

- Kan op de betreffende open groene plek op grond van de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor dat gebied geldende bestemmingsplan gebouwd worden?
- Maakt de open plek geen deel uit van de voor de betreffende kern kenmerkende ruimtelijke structuur zoals expliciet op kaartbeeld aangegeven in ruimtelijke plannen?
- Is de open groene plek gelegen aan een in de bijlage genoemde straat?

C: Milieu-eisen

Voldoet het verzoek aan de milieueisen?

- Wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder?
- Wordt voldaan aan milieuzonering, waarbij de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave april 2007) uitgangspunt is?
- Is door een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw?
- Is uit oogpunt van externe veiligheid woningbouw op de betreffende locatie mogelijk?

D: Planschaderisico

Voldoet het verzoek aan de voorwaarden, die gesteld worden vanuit risicomanagement?

- Is de planschadeovereenkomst ondertekend op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van aanvullende woningbouw?
- Is door verzoeker de samenwerkingsovereenkomst met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage ondertekend?

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken"

Indien het voorliggende initiatief c.q. de locatie wordt getoetst aan de hiervoor uiteengezette criteria kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

A: Overheidsbeleid

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom in een niet planmatig ontwikkeld woongebied en voldoet aan de definitie van een open groene plek. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie. De

aanvraag is ingediend op een tijdstip dat het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar voor het jaar 2012 nog niet was bereikt.

B: Stedenbouwkundige criteria

Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. Er kan worden voldaan aan de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor het bewuste gebied geldende bestemmingsplan. De locatie is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven.

C: Milieueisen

Zoals uit hoofdstuk 5 zal blijken, wordt voldaan de gestelde milieueisen.

D: Planschaderisico

De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van effectuering van dit plan. Ook is initiatiefnemer in beginsel bereid een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage.

4.3.2 Woonvisie 2009+

4.3.2.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft op 2 februari 2010 de “Woonvisie 2009+” vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente vast welke ambities zij heeft op het gebied van het wonen in de gemeente op de korte en middenlange termijn. Daarmee vormt de woonvisie de basis voor de instandhouding en verbetering van de woonkwaliteit en de woonomgeving. De visie bevat zowel richtlijnen als concrete uitvoeringsafspraken die de gemeenten binnen een periode van nu en 5-10 jaar wil bereiken.

4.3.2.2 Het perspectief van Twenterand

Hoewel er op basis van de natuurlijke groei sprake is van een jaarlijkse toename van zo'n 180 mensen, is deze groei deels teniet gedaan door het aantal vertrekkers dat met name in 2005 (-245) en 2007 (-203) fors was.

Als gekeken wordt naar de vertrekkers in leeftijdsklassen zijn het met name jongeren die Twenterand verlaten, hoofdzakelijk in verband met studie of voorzieningen elders. De laatste jaren trekken opvallend veel mensen in de fase van gezinsvorming (25-49 jaar) weg. Terwijl het aantal 65-plussers gemeente Twenterand juist (weer) opzoekt.

Voor een deel is dit vertrek toe te schrijven aan autonome factoren, zoals het vertrek van jongeren naar de grotere (studenten)steden. Anderzijds zijn er in Twenterand in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte, en is er sprake geweest van een aanzienlijk vertrek naar Almelo en Enschede.

4.3.2.3 Bouwprogramma

De gemeente streeft ernaar een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden. Het nieuwbouwbeleid is erop gericht strategische aanvullingen op de woningmarkt te doen en te bouwen voor de eigen behoefte.

In het bouwprogramma voor de periode 2008-2015 wordt rekening gehouden met het realiseren van circa 950 woningen in de gehele gemeente Twenterand, waaronder ruim 100 woningen als vervanging van te slopen woningen. Netto komt dit neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 850 woningen, hetgeen

aansluit op de gemeentelijke taakstelling om te voorzien in de eigen woningbehoefte (gemiddeld circa 100 woningen per jaar).

Voor Den Ham is de eigen behoefte voor de periode 2008-2015 op 80 woningen berekend. Zoals al aangegeven in de voorgaande paragraaf wordt voor wat betreft het bouwen in het kader van de beleidsnotitie "Open groene Plekken" uitgegaan van de bouw van 8 woningen per jaar. Hier is in de woonvisie rekening meegehouden.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de "Woonvisie 2009+"

Uitgangspunt van de Woonvisie 2009+ is het bouwen voor de eigen behoefte en het zijn van een aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden.

Initiatiefnemer is woonachtig in Den Ham. Zijn aanvraag om in het kader van de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" een woning te mogen bouwen is ingediend op een tijdstip dat het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar voor het jaar 2012 nog niet was bereikt.

In de "Woonvisie 2009+" is rekening gehouden met het bouwen in het kader van de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". In verband daarmee is het initiatief in overeenstemming met de "Woonvisie 2009+".

4.3.3 Structuurvisie Twenterand

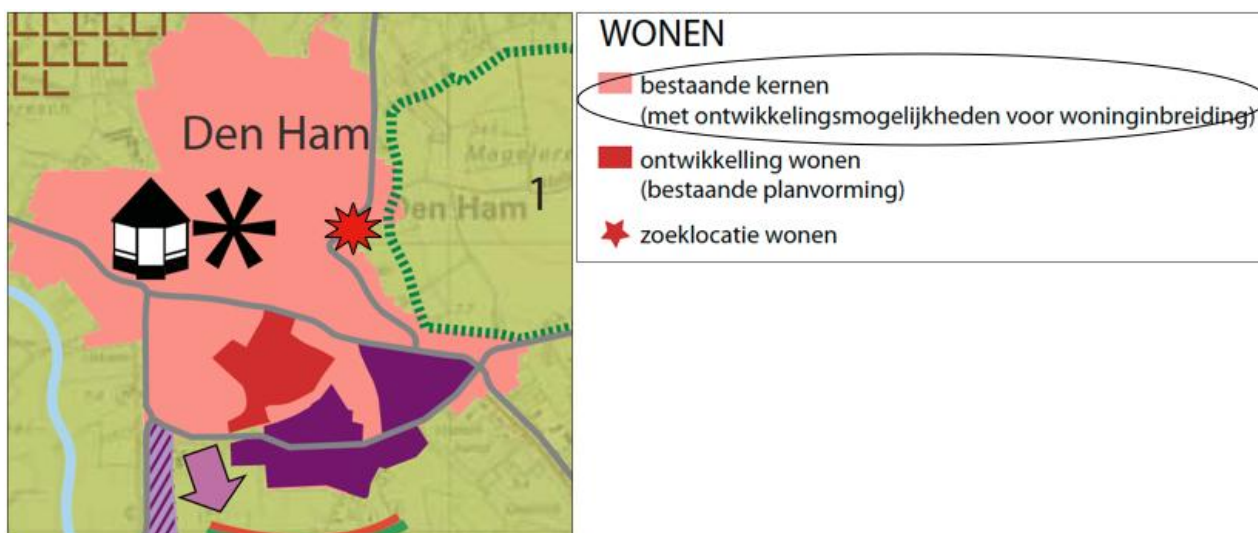
4.3.3.1 Algemeen

De "Structuurvisie Twenterand" is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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.

4.3.3.2 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. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.4: Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Met betrekking tot de ontwikkeling van één woning aan de Esweg ong. in Den Ham is, zoals ook blijkt uit de uitsnede van de structuurvisieplankaart, met name het aspect 'wonen' van belang.

4.3.2.3 Wonen

In de Woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030.

Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Dit aantal wijkt af van het aantal toe te voegen woningen zoals genoemd in de Woonvisie 2009+.

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot).

Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

De ontwikkeling van één vrijstaande woning aan de Esweg ong. in Den Ham past goed binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoordt in de structuurvisie. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in het bebouwingslint langs de Esweg.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoordt 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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Railverkeers- en industriellawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand en in de nabijheid van het plangebied is geen geluidsproducerende bedrijvigheid aanwezig.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies uit Oldenzaal heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel ten gevolge van de Esweg met maximaal 5 dB wordt overschreden als gevolg van verkeer op deze weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB conform de geluidsnota wordt niet overschreden.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend. In het akoestisch onderzoek (bijlage 1) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Ieder verzoek om een hogere grenswaarde wordt getoetst aan een aantal criteria. Daarnaast worden bij de afweging over het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde ook de locatiespecifieke kenmerken betrokken. Voor de geplande woning geldt het volgende locatiespecifieke kenmerk: *de nieuwbouw vult een open plek op tussen aanwezige bebouwing*.

Indien aangetoond is dat op alle niveaus het verzoek tot een hogere grenswaarde voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend. De gemeente Twenterand past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend. Het onderhavige bouwplan ligt in het gebiedstype "woongebied" langs een erftoegangsweg A met 50 km/uur met een ambitie en bovengrens voor de geluidsklasse van respectievelijk "redelijk rustig" en "onrustig".

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse “onrustig” worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

1. indien mogelijk bronmaatregelen (bijv. stiller asfalt) treffen;
2. indien mogelijk de afstand tussen de geluidbron en de nieuwe woning vergroten;
3. in ieder geval dient bij de woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
4. het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zo veel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
5. vanaf de geluidsklasse “onrustig” dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een woning en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

De woning heeft aan de achtergevel en rechter zijgevel een geluidluwe gevel. Op grond van het geluidbeleid is tenminste één geluidluwe gevel vereist. Aan deze voorwaarde van het geluidbeleid wordt derhalve voldaan.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

5.1.3 Conclusie

De aspecten railverkeers- en industrielawaai vormen geen belemmeringen. Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai wordt, in verband met de geluidsbelasting van 53 dB, een verzoek gedaan om een hogere grenswaarde. Dit verzoek past binnen het gemeentelijk geluidsbeleid.

De aanvraag voor een hogere grenswaarde dient tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Deze procedure hogere grenswaarde moet afgerond zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op de locatie aan de Esweg ong. in Den Ham. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete verkennende bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Grond

De grond bevat zintuiglijk plaatselijk puin, puinresten en puindeeltjes.

Bovengrond (0.1-0.6 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

5.2.2.2 Grondwater

Peilbuis 1 (2.4-3.4 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) en minerale olie in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.2.3 Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van het geplande bouwplan op de onderzoekslocatie.

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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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. Per 1 januari 2010 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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Esweg ong. in Den Ham.:

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

5.3.3 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 richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

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

Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies zoals wonen, bedrijvigheid en horeca voor. Daarnaast is er op de Esweg sprake van een verhoogde geluidsbelasting voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee inrichtingen die in het kader van milieuzonering van belang zijn, dit betreffen:

- Smederij Kuipers;
- Horecagelegenheid 'n Esch

Smederij Kuipers

Smederij Kuipers bevindt zich aan de Esweg 3 in Den Ham. Naast smederij- en onderhoudswerkzaamheden is hier ook sprake van de verkoop van skeelers, schaatsen, skateboards en gas- en hout kachels. De smederijwerkzaamheden betreffen de meest milieubelastende werkzaamheden.

De smederij- en onderhoudswerkzaamheden betreffen de meest milieubelastende activiteit. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” worden deze werkzaamheden aangemerkt als “Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m², categorie 3.1. Op basis van de VNG-uitgave geldt voor categorie 3.1 bedrijven een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Omdat het plangebied is gelegen in een ‘gemengd gebied’ mag deze richtafstand met één afstandstap worden verkleind tot 30 meter. De afstand tussen de gevel van de nieuwe woning en Smederij Kuipers bedraagt meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voor dit bedrijf geldende richtafstanden.

Overigens bevinden er zich op kortere afstand van het bedrijf diverse burgerwoningen die het bedrijf beperken. De nieuwe woning aan de Esweg ong. in Den Ham leidt niet tot extra beperkingen voor het bedrijf.

Horecagelegenheid 'n Esch

Horecagelegenheid 'n Esch bevindt zich aan de Esweg 9, tegenover het plangebied. Naast het café en restaurant is er tevens een feestzaal aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is het bedrijf grotendeels aan te merken als “Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.” en/ of “Cafés, bars” in de milieucategorie 1. Op basis van de bedrijfsactiviteiten, en dan met name de aanwezigheid van een feestzaal en de eventuele geluidshinder die dit met zich mee kan brengen, wordt het bedrijf opgeschaald naar milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mag deze richtafstand met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. De nieuwe woning in het plangebied bevindt zich op een afstand van bijna 20 meter van het horecapand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voor dit bedrijf geldende richtafstanden.

5.5.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarbij wordt de in de omgeving voorkomende bedrijvigheid niet belemmerd door de realisatie van één nieuwe woning in het plangebied. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

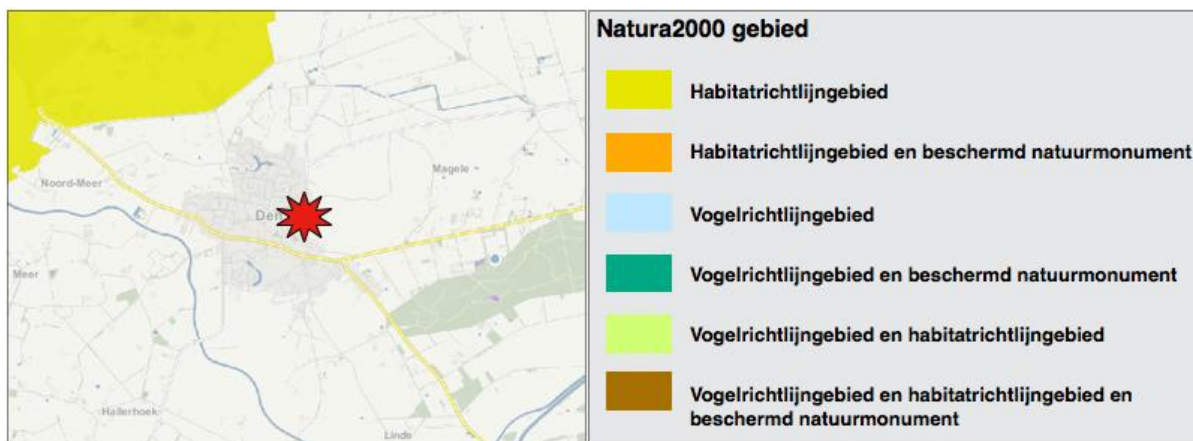
5.6.2.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS 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 Onderzoekresultaten

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Vecht- en Beneden-Reggegebied" welke is gelegen op een afstand van ruim 1,2 kilometer. De EHS is eveneens gelegen op een afstand van ruim 1,2 kilometer. In afbeelding 5.2. wordt de ligging van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de EHS, de aard van de ontwikkeling, de invulling van het tussenliggende gebied en de kleinschaligheid van het voornemen worden significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS uitgesloten.

5.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval is er sprake van het bouwen van één nieuwe woning op gronden die momenteel al grotendeels verhard zijn. Deze gronden doen momenteel dienst als erf/ in- en uitrit ten behoeve van de naastgelegen woning. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het plangebied derhalve ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

5.6.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

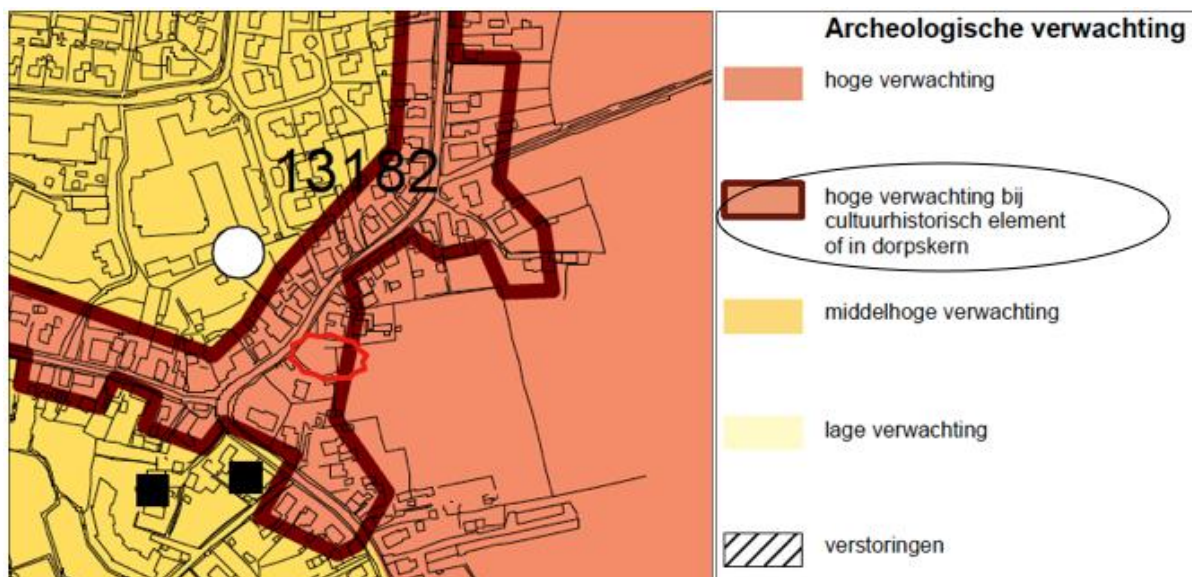
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is 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 kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht als er sprake is van bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte groter dan 100 m². Hier is in het voorliggende geval sprake van.

Hamaland Advies uit Zelhem heeft in het voorliggende geval (in samenwerking met Ecoconsultancy uit Doetinchem) een archeologisch bureau- en veldonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De conclusies uit deze onderzoeken worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 3 (archeologisch bureauonderzoek) en bijlage 4 (archeologisch veldonderzoek) bij deze toelichting.

Archeologisch bureauonderzoek

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd. Oudere vondsten zijn niet uit te sluiten, maar vindplaatsen uit de Steentijd ontbreken vooralsnog in de omgeving van het plangebied.

De aanbeveling luidt om in geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend archeologisch veldonderzoek (karterende fase) uit te voeren.

Op grond van de aanwezige erfverharding en bebouwing is de natuurlijke bodemopbouw mogelijk voor een deel verstoord. Omdat de dikte van het oorspronkelijke esdek onder de verharding ter plaatse tot en met 30 centimeter kan bedragen, kunnen vindplaatsen in de diepere ondergrond bewaard gebleven zijn. Dit zal met het bodemonderzoek moeten worden bevestigd.

Archeologisch veldonderzoek

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat, onder de recentelijk aangebrachte klinkerverharding, de laag cunet-/stabilisatiezand en halfverhardings-/stabilisatielaag, uit zwak tot matig siltige, matig fijne dekzanden van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. Tussen 50 en 90 centimeter -maaiveld is deze laag zwak tot matig humeus, waardoor het mogelijk een deel betreft van het verwachte oorspronkelijk aanwezige plaggendeek. Deze laag is echter sterk geroerd/verstoord, getuige de antropogene bijmenging van baksteenpuin. Verwacht wordt dat deze verstoringen recentelijk hebben plaatsgevonden, ten behoeve van de inrichting van het terrein voor marktdoeleinden en als parkeerplaats voor vrachtwagens.

Het verstoringsniveau ligt op gemiddeld 90 centimeter -maaiveld. Direct onder het verstoringsniveau vindt met een scherpe grens de overgang plaats direct naar de C-horizont.

Het opgeboorde materiaal is geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren. In geen van de boringen zijn archeologische relevante indicatoren waargenomen. Op basis van het ontbreken van een intacte bodemopbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet (meer) worden verwacht binnen het plangebied.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd. De middelhoge verwachting dient bijgesteld te worden naar laag.

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarden. De boerenschuur bij de woning aan de Esweg 2 is aangewezen als Rijksmonument. Deze boerenschuur blijft behouden. De bouw van één extra woning nabij deze schuur doet geen afbreuk aan het waarden van het monument. Door de woning niet in de rooilijn te plaatsen blijft het zicht op het monument behouden. Voor het overige is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er in het plangebied geen sprake is van archeologische indicatoren. De gespecificeerde onderzoeksverwachting dient te worden bijgesteld tot een lage archeologische verwachtingswaarde. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van de bouw van één nieuwe woning. In D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.”*

Het toevoegen van maximaal één nieuwe woning wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Uit dit hoofdstuk is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied. Tevens is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De hierbij behorende "Standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 6)
In dit artikel staat beschreven, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, welke voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard wel van toepassing zijn

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuze nader onderbouwd.

Wonen – Karakteristiek (Artikel 3)

Ten aanzien van de plansystematiek van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan “Den Ham”. De plansystematiek uit het bestemmingsplan “Den Ham” is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

In aansluiting op de omliggende woonpercelen hebben de gronden in het plangebied de bestemming ‘Wonen - Karakteristiek’ gekregen. Door deze bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied wordt de karakteristiek van het gebied beter gewaarborgd en ontstaat qua bebouwingsbepalingen geen verschil ten opzichte van de omliggende woonpercelen.

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. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.2.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/ bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de gemaakte en geldende prestatieafspraken. Derhalve wordt het plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2012 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden kenbaar gemaakt. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 2 inspraakreacties ingediend.

Een samenvatting van de ingediende inspraakreactie alsmede de gemeentelijke beantwoording hierop is hierna opgenomen.

9.2.1 Inspraakreactie 1

9.2.1.1 Gronden van bezwaar

- a) Niet ingestemd kan worden met het beleid op grond waarvan medewerking verleend wordt;
- b) Het plan pleegt inbreuk op de privacy;
- c) Een aantal beeldbepalende bomen moeten verdwijnen;
- d) Het vrije zicht wordt aangetast; en
- e) De toegang tot het weiland achter de woning Esweg 2 zal komen te vervallen.

9.2.1.2 Gemeentelijke beoordeling

- a) De beleidsnota “Bouwen op open groene plekken” is door de raad vastgesteld bij besluit van 11 november 2009. Verzet tegen dit beleid treft geen doel, omdat de uitgangspunten van dit beleid niet ter discussie staan.
- b) De bouw van de woning op het naastliggend perceel zal ongetwijfeld enige gevolgen hebben voor de privacy. Echter met de vaststelling van de beleidsnota “Bouwen op open groene plekken” is aan het scheppen van aanvullende bouw mogelijkheden aan onder andere de Esweg een zwaarder gewicht toegekend dan aan privacy-aspecten van de bestaande woningen.
- c) Om de bouw van de woning mogelijk te maken zullen er enkele bomen gekapt moeten worden. Een voorwaarde voor de kap is een herplantplicht op het terrein zelf op of een nader te overleggen locatie.
- d) Onderkent wordt dat als gevolg van het bouwen van een woning het vrije uitzicht in noordelijk richting in enige mate aangetast zal worden. Door de aanwezigheid van de karakteristieke schuur en erfbepanting wordt dit uitzicht beperkt. Blijkens de uiterlijke kenmerken is de woning in sterke mate straatgeoriënteerd. Vanuit de woning bezien is de aantasting van het uitzicht beperkt. Bij de vaststelling van het beleid is aan het aspect “uitzicht” geen zwaarwegende betekenis toegekend.
- e) Het gebruik van het perceel A5508 als toegang tot het weiland achter de woning Esweg 2 berust op een gedoogsituatie. Het betreffende perceel is echter ook via de Esweg 2 bereikbaar te maken. In dat opzicht leidt de bouw van een woning niet tot het onbereikbaar worden van het achterliggende perceel.

9.2.1.3 Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, omdat de planontwikkeling passend bevonden wordt binnen het vastgestelde ruimtelijk beleid.

9.2.2 Inspraakreactie 2

9.2.2.1 Gronden van bezwaar

- a) De bouw van de woning belemmert vanaf het terras de doorkijk naar de es;
- b) Er moeten 2 van waarde zijnde bomen verdwijnen, waardoor enige schaduwwerking en windluwte op het terras verdwijnt;
- c) Er klachten te verwachten zijn vanwege geluidsoverlast;
- d) Bij aankoop van het horecapand is van gemeentezijde aangegeven dat er geen bebouwing plaats zal vinden op het tegenoverliggende perceel; en
- e) De planontwikkeling leidt tot planschade zowel voor wat betreft de exploitatie van het horecabedrijf alsmede de verkoopwaarde.

9.2.2.2 Gemeentelijke beoordeling

- a) De beleidsnota “Bouwen op open groene plekken” is door de raad gewijzigd vastgesteld. Voor de gebiedsafbakening is onder andere de oostzijde van de Esweg en de Molenstraat toegevoegd. De waarde van de doorkijk op de Magelersesch vanuit het horecapand en vanaf het terras is vanuit ruimtelijk perspectief bezien zeer beperkt vanwege de volgende terreinkenmerken:
 - de zichtlijn over het perceel, waarop de woning is geprojecteerd, is niet gericht op het hoogste punt van de es waarop zich de Israëliëse begraafplaats bevindt; en
 - voor de belevingswaarde van de es is de breedte van het perceel te gering om als een waardevolle doorkijk te worden gekwalificeerd.
- b) De afstand, van de 2 bomen, die moeten wijken, tot het terras is dusdanig groot dat in de wintermaanden de schaduw in de tweede helft van de ochtend amper tot de voorgevel van het

horecabedrijf reikt. In de zomermaanden is de schaduwwerking vanwege de stand van de zon dus nog minder. Aan het geopperde argument wordt geen betekenis toegekend.

- c) Op grond van het aspect geluid is het horecabedrijf met feestzaal (muziekcafé) aan te merken als een “categorie 2-bedrijf” (VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”; editie 2009). Bij de bedrijfsactiviteiten met de milieucategorie 2 dient een afstand van 30 meter tot woonbebouwing in acht te worden genomen. Het gebied waarin het horecabedrijf zich bevindt is aan te merken als omgevingstype “gemengd gebied”. Derhalve mag de in acht te nemen richtafstand met één afstandstap verkleind worden, dus tot 10 meter. De afstand tussen het horecabedrijf en de te bouwen woning bedraagt 20 meter. Mits het horecabedrijf de regelgeving van het Horecabesluit nalaat zullen eventuele klachten geen doel treffen.
- d) Op het moment van het inwinnen van informatie (eind jaren 80) zal informatie verstrekt zijn zoals toen geldend was. Het ruimtelijk beleid kan in de loop der jaren op dit punt wijzigen. Reclamant kan geen rechten ontleen aan informatie, zoals die op het moment van inwinnen gold.
- e) Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek voor tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen. De haalbaarheid van het plan is verzekerd doordat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin onder andere ook de eventuele uit te betalen planschadekosten is geregeld. De economische haalbaarheid van het plan is daarmee in voldoende mate verzekerd.

9.2.2.3 Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, omdat de planontwikkeling passend bevonden wordt binnen het vastgestelde ruimtelijk beleid.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch veldonderzoek

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf waterschap Regge en Dinkel