

## **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Den Ham PH Smitstraat 18**

**Status: Vastgesteld**

**22 september 2026**

## TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Den Ham PH Smitstraat 18

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Den Ham PH Smitstraat 18  
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan  
IMRO-nr.: NL.IMRO.1700.TAMPHSmitstraat18-ovas1  
Status: Vastgesteld  
Datum: 22 september 2026



## Inhoudsopgave

|                                                       |                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                                    | <b>INLEIDING.....</b>                                                                           | <b>3</b>  |
| 1.1                                                   | INLEIDING EN AANDUIDING PLANGEBIED .....                                                        | 3         |
| 1.2                                                   | BEOORDELINGSKADER EN BELANGENAFWEGING .....                                                     | 3         |
| 1.3                                                   | LEESWIJZER .....                                                                                | 4         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                                    | <b>TOEKOMSTIGE SITUATIE .....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| 2.1                                                   | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                                                                     | 6         |
| 2.2                                                   | RUIMTELIJKE UITSTRALING EN INPASSING IN DE OMGEVING .....                                       | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                                    | <b>TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN .....</b>                                                         | <b>9</b>  |
| 3.1                                                   | OMSCHRIJVING NIEUWE SITUATIE .....                                                              | 9         |
| 3.2                                                   | TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN .....                                                                | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                                    | <b>TOETSING AAN VISIE EN BELEID, VOOROVERLEG,<br/>PARTICIPATIE EN BINDEND ADVIESRECHT .....</b> | <b>12</b> |
| 4.1                                                   | RIJKSBELEID .....                                                                               | 12        |
| 4.2                                                   | PROVINCIAAL BELEID .....                                                                        | 14        |
| 4.3                                                   | GEMEENTELIJK BELEID .....                                                                       | 19        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                                    | <b>ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU.....</b>                                             | <b>21</b> |
| 5.1                                                   | M.E.R.-BEOORDELING .....                                                                        | 21        |
| 5.2                                                   | ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING .....                                                            | 22        |
| 5.3                                                   | VERKEER EN PARKEREN .....                                                                       | 23        |
| 5.4                                                   | NATUURBESCHERMING .....                                                                         | 25        |
| 5.5                                                   | LUCHTKWALITEIT .....                                                                            | 27        |
| 5.6                                                   | GELUID .....                                                                                    | 27        |
| 5.7                                                   | GEUR .....                                                                                      | 29        |
| 5.8                                                   | OMGEVINGSVEILIGHEID .....                                                                       | 30        |
| 5.9                                                   | TRILLING .....                                                                                  | 32        |
| 5.10                                                  | ARCHEOLOGIE EN CULTUREEL ERFGOED .....                                                          | 33        |
| 5.11                                                  | BODEM .....                                                                                     | 34        |
| 5.12                                                  | WATERBELANG.....                                                                                | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                                    | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                                                                     | <b>38</b> |
| 6.1                                                   | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                                                               | 38        |
| 6.2                                                   | VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE .....                                                               | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                                    | <b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....</b>                                                        | <b>40</b> |
| 7.1                                                   | INLEIDING .....                                                                                 | 40        |
| 7.2                                                   | OPZET VAN DE REGELS .....                                                                       | 40        |
| 7.3                                                   | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                                                              | 42        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b> | <b>43</b>                                                                                       |           |
| BIJLAGE 1 – WATERTOETSRESULTAAT.....                  | 43                                                                                              |           |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

#### 1.1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Smitstraat 18 in Den Ham, gemeente Twenterand. Op dit perceel bevindt zich een gebouw met twee bouwlagen: de benedenverdieping wordt gebruikt als tandartspraktijk en de bovenverdieping als reguliere woning. Volgens het geldende omgevingsplan heeft deze locatie een woonfunctie. Binnen deze functie is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen, mits dit niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw in beslag neemt. De huidige tandartspraktijk, inclusief de aanbouw die buiten het bouwvlak ligt en voor de praktijk wordt gebruikt, overschrijdt deze maximale oppervlakte, waardoor het bestaande gebruik strijdig is met de geldende planregels. Het TAM-omgevingsplan voorziet in het legaliseren van dit gebruik.

Om het huidige gebruik van het pand toe te staan is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

#### 1.1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand, in de kern Den Ham. Het plangebied staat kadastraal bekend als (voormalige) gemeente Den Ham (HAM00), sectie D, nummer 2207. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1 met een rode ster en een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

### 1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

#### 1.2.1 Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en

milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

### 1.2.2 Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. Het waterschap is akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het plan te realiseren.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de

verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.



## HOOFDSTUK 2

## TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Gewenste ontwikkeling

Het plan voorziet in een functiewijziging van het perceel van "karakteristieke woondoeleinden" naar "maatschappelijk", met als doel het legaliseren van het gebruik van de tandartsenpraktijk ter plaatse van het plangebied. De benedenverdieping van het pand is inmiddels volledig in gebruik als tandartspraktijk. De bovenverdieping blijft in gebruik als woonruimte en zal functioneren als reguliere woning.

De tandartspraktijk beschikt over diverse praktijkruimtes, wachtruimtes, een kantoor, kleedruimte en vergaderruimte. Om de praktijk goed te kunnen huisvesten is het pand grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Het achterste gedeelte van het pand is daarbij verbouwd; het dak is vernieuwd en het volume aan de achterzijde is licht vergroot om te kunnen voldoen aan de functionele eisen van de praktijk. De aanbouw, die voorheen als bijbehorend bouwwerk bij de woning werd gebruikt, wordt nu gebruikt als onderdeel van de tandartspraktijk. Om dit gebruik planologisch te legaliseren, moet het bouwvlak van het perceel worden vergroot. Daarnaast is de gevel gerenoveerd (afbeelding 2.2).

Er zijn op eigen terrein in totaal tien parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de voorzijde van het pand zijn zes parkeerplaatsen beschikbaar voor patiënten; aan de achterzijde zijn vier parkeerplaatsen ingericht voor personeel.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van het plangebied vóór de verbouwing. In afbeelding 2.2 zijn straatanzichten opgenomen van zowel vóór als na de verbouwing, waarbij het pand in de laatstgenoemde situatie in gebruik is als tandartspraktijk.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Topotijdreis, 2023)



Afbeelding 2.2 Oude situatie (links, 2023) en nieuwe situatie (rechts) (bron: Google Maps & Tandartspraktijk Bas)

## 2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

### 2.2.1 Stedenbouwkundige waarden

Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. Hij wordt beïnvloed door (maatschappelijke) ontwikkelingen als de druk op de woningmarkt, verdichting van stedelijke gebieden en energietransitie.

De beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. De waardering van een stedenbouwkundige omgeving wordt onder andere bepaald door:

- de maat en schaal van de bebouwing
- afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd
- herkenbaarheid door duidelijke routes en herkenningspunten
- benutten van cultuurhistorische waarden
- voldoende groen
- materiaalgebruik

Al deze elementen dragen bij aan de belevings- en gebruikswaarde, en daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied. Ook het voorkomen van leegstand en verloedering zorgt ervoor dat de kwaliteit van gebied behouden blijft.

De functiewijziging van woning naar tandartspraktijk draagt positief bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Het pand behoudt zijn oorspronkelijke maat en schaal, waardoor het goed blijft passen binnen het straatbeeld. De minimale gevelaanpassing aan de voorzijde sluit qua karakter tevens aan bij het bebouwingsbeeld van de straat.

### 2.2.2 Landschappelijke kwaliteit

Elk landschap is het resultaat van natuurlijke factoren en menselijke ingrepen. Daarbij is het landschap dynamisch van karakter. Zo veranderde bijvoorbeeld het grondgebruik van het Nederlandse landschap in de afgelopen eeuwen steeds. Maar ook veranderingen in het klimaat hebben invloed op het landschap.

De waarde die aan een landschap wordt gegeven, is een zachte waarde. Deze waarde is moeilijk in geld uit te drukken, maar heeft wel een (economische) betekenis. Deze kwaliteit wordt beïnvloed

door (nieuwe) maatschappelijk ontwikkelingen, zoals de energietransitie, schaalvergroting in de landbouw en verstedelijking.

De beoordeling van de kwaliteit van een landschap is altijd gebiedsspecifiek. Het gaat daarbij om de waardering van aanwezige kenmerken, zoals verkavelingen, oude waterlopen, bodemschatten of soortenrijkdom van planten en dieren. Vaak wordt bij die beoordeling de cultuurhistorische, belevings- en ecologische waarde van cultuurlandschappen gehanteerd:

- cultuurhistorische waarde: archeologische, bouwkundige en historisch-landschappelijke elementen;
- belevingswaarde: de kwaliteit van onze leefomgeving, waarbij onder andere de bruikbaarheid en toegankelijkheid van belang zijn voor de beleving ervan;
- ecologische waarde: natuurgebieden en landschapselementen, zoals houtwallen of waterlopen

Landschappelijke kwaliteit kan dus niet los gezien worden van andere omgevingsthema's zoals cultureel erfgoed en natuur.

De voorgenomen ontwikkeling betreft slechts een functiewijziging binnen het stedelijk gebied. Er vindt geen uitbreiding (van bebouwing) plaats. Er zijn geen waardevolle landschapselementen of cultuurhistorische structuren aanwezig die aangetast worden door de functiewijziging. Ook wordt de ruimtelijke structuur van het gebied niet verstoord. Gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, de ligging in bestaand stedelijk gebied én het uitblijven van ruimtelijke ingrepen in het landschap, kan worden geconcludeerd dat de landschappelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

## HOOFDSTUK 3 TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

In deze paragraaf wordt het initiatief (de vergunningplichtige omgevingsplanactiviteit(en) of de gevraagde wijziging van het omgevingsplan) getoetst aan het geldende omgevingsplan. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat in ieder geval uit:

- Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen;
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat;
- Hogere waarden besluiten;
- Gemeentelijke verordeningen.

### 3.1 Omschrijving nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch toestaan van een tandartspraktijk op het perceel gelegen aan de Smitstraat 18 te Den Ham. De bovenverdieping van het pand blijft in gebruik als reguliere woning.

### 3.2 Toetsing aan omgevingsplan

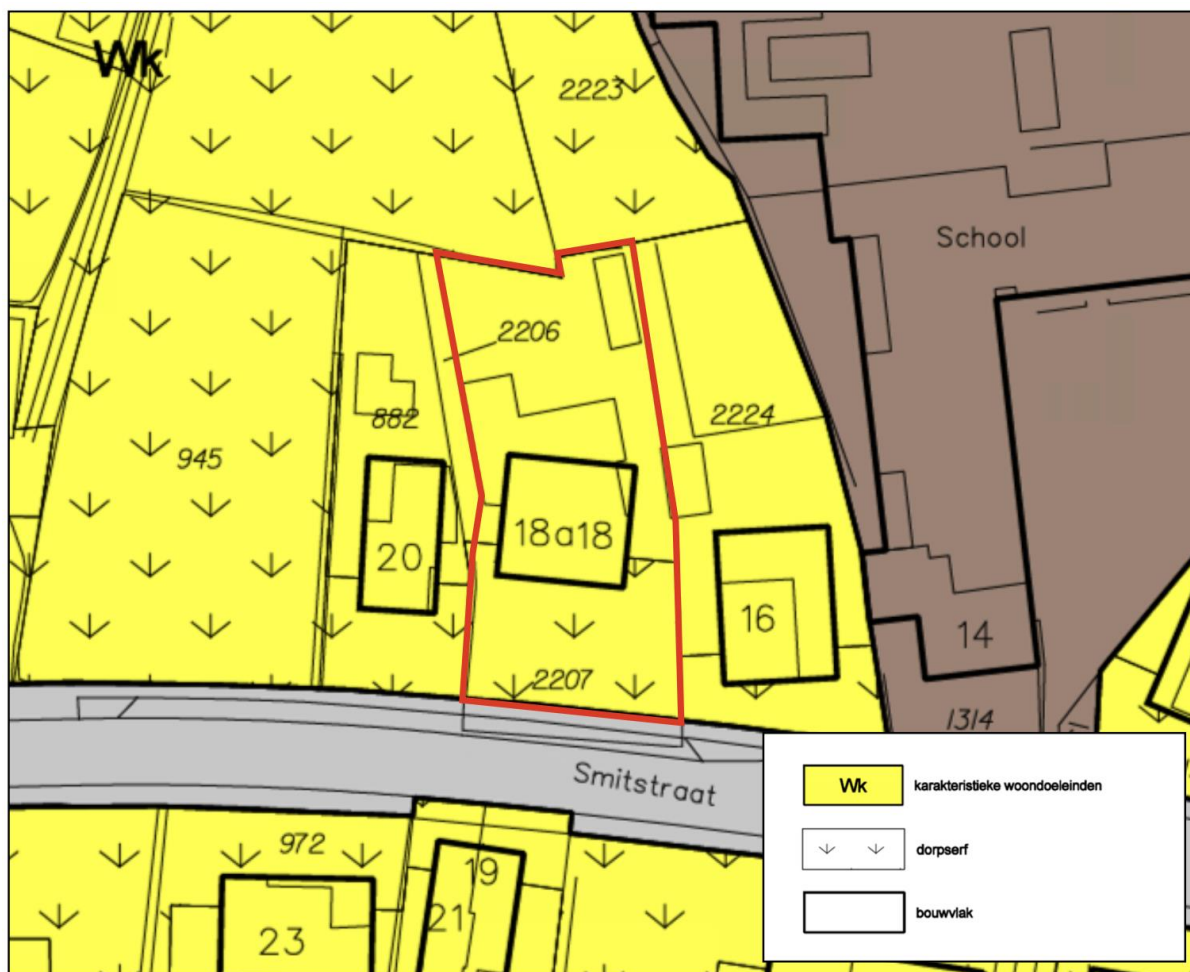
#### 3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Den Ham'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Twenterand (in werking vanaf 01-01-2024);
- Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen (vastgesteld 04-11-2019);
- Facetplan Parkeren Twenterand (vastgesteld 15-05-2018);
- Bestemmingsplan Den Ham (vastgesteld 09-09-2008).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Den Ham" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Op basis van het bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming "karakteristieke woondoeleinden" en een aanduiding voor een dorps erf. Daarnaast is er een bouwvlak binnen het plangebied.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de verbeelding, behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 3.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Omgevingswet.overheid.nl, bewerkt)

### Functie "karakteristieke woondoeleinden"

De op de plankaart voor "karakteristieke woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dorpserf' dienen deze gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Deze regeling is per 01-10-2020 te komen vervallen.

### Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende omgevingsplan niet toegestaan, omdat de voor deze ontwikkeling benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken. De beoogde tandartspraktijk valt niet binnen de toegestane omvang van een aan huis verbonden beroep, aangezien deze meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw in beslag neemt. Bovendien wordt de tandartspraktijk geëxploiteerd in de aanbouw aan de achterzijde van de voormalige woning. Deze aanbouw ligt momenteel buiten het bouwvlak en dient binnen het bouwvlak te vallen, omdat het een volume heeft van meer dan 50 m<sup>3</sup> (art. 6, II, lid 1 van het vigerende bestemmingsplan). Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-

omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn.

### **3.2.2 Bruidsschat**

De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

De relevante bruidsschat bepalingen komen in hoofdstuk 5 van deze motivering verder aan bod.

## HOOFDSTUK 4 TOETSING AAN VISIE EN BELEID, VOOROVERLEG, PARTICIPATIE EN BINDEND ADVIESRECHT

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

##### 4.1.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke motivering opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

#### 4.1.2 Instructieregels Rijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);



- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

- Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Het plan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze ruimtelijke motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. De volgende instructieregels zijn op een omgevingsplan van toepassing:

- §5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 5.8);
- §5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 5.12);
- §5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie paragrafen 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 en 5.11);
- §5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 en 4.1.3).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.3.1 Algemeen

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het omgevingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

#### 4.1.3.2 Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een planologische functiewijziging van een woonfunctie naar een maatschappelijke functie. Er geldt wanneer sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

#### 4.1.3.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Bkl en is het initiatief in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de behoefte of het bestaand stedelijk gebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het plan houdt daarmee in voldoende mate rekening met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, waardoor wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels uit paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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



#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

##### Waar – Ontwikkelingsperspectieven

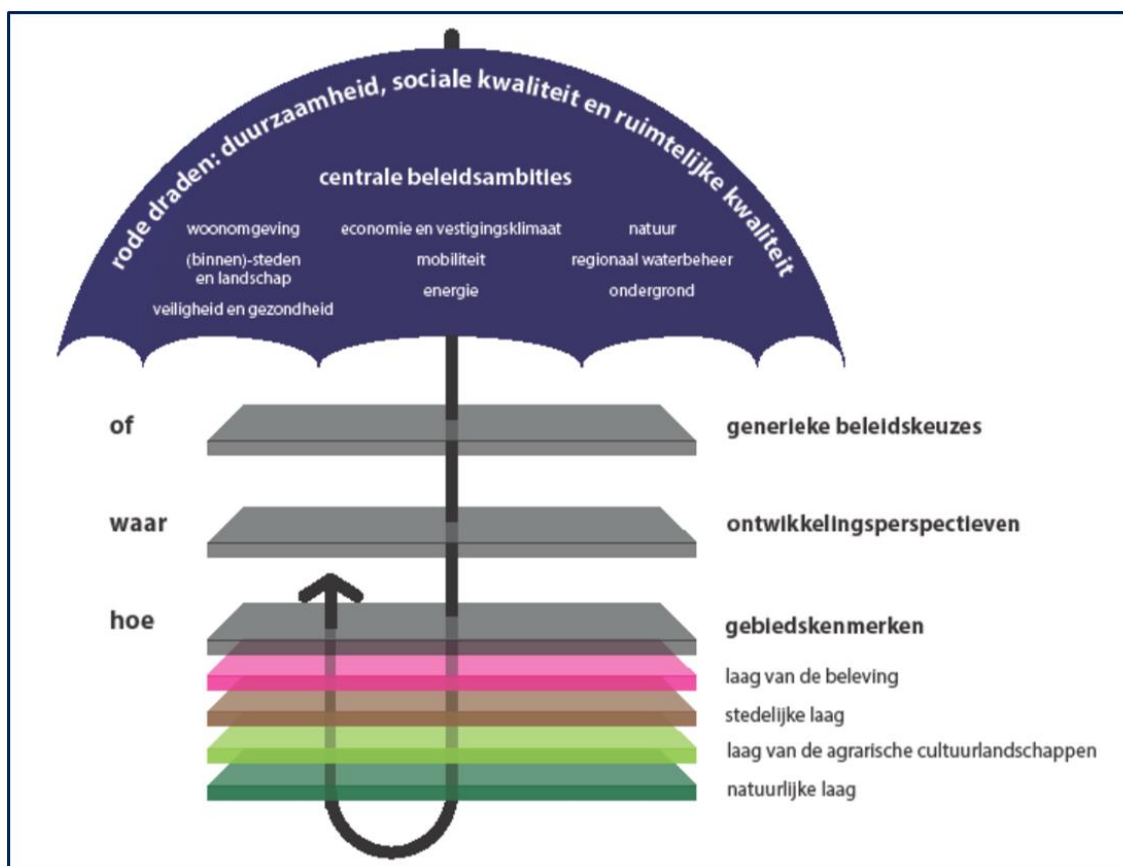
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

##### Hoe - 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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

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

#### 4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is met name artikel 4.9 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

#### **Artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit)**

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskennmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij een bestaande woning deels is omgevormd tot een tandartspraktijk, levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het karakter van het pand is behouden, maar het is tegelijkertijd grondig opgeknapt en verduurzaamd. Hiermee wordt niet alleen het gebouw zelf versterkt, maar ook de uitstraling van de omgeving.

Daarnaast zorgt de praktijk voor een waardevolle maatschappelijke functie in de wijk, met goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. In de volgende paragrafen wordt het initiatief verder getoetst aan het uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel.

#### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Regels op de kaart)

#### Ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte, zonder dat er nieuwe bebouwing nodig is. Door het bestaande pand te transformeren en te verduurzamen draagt het plan bij aan de

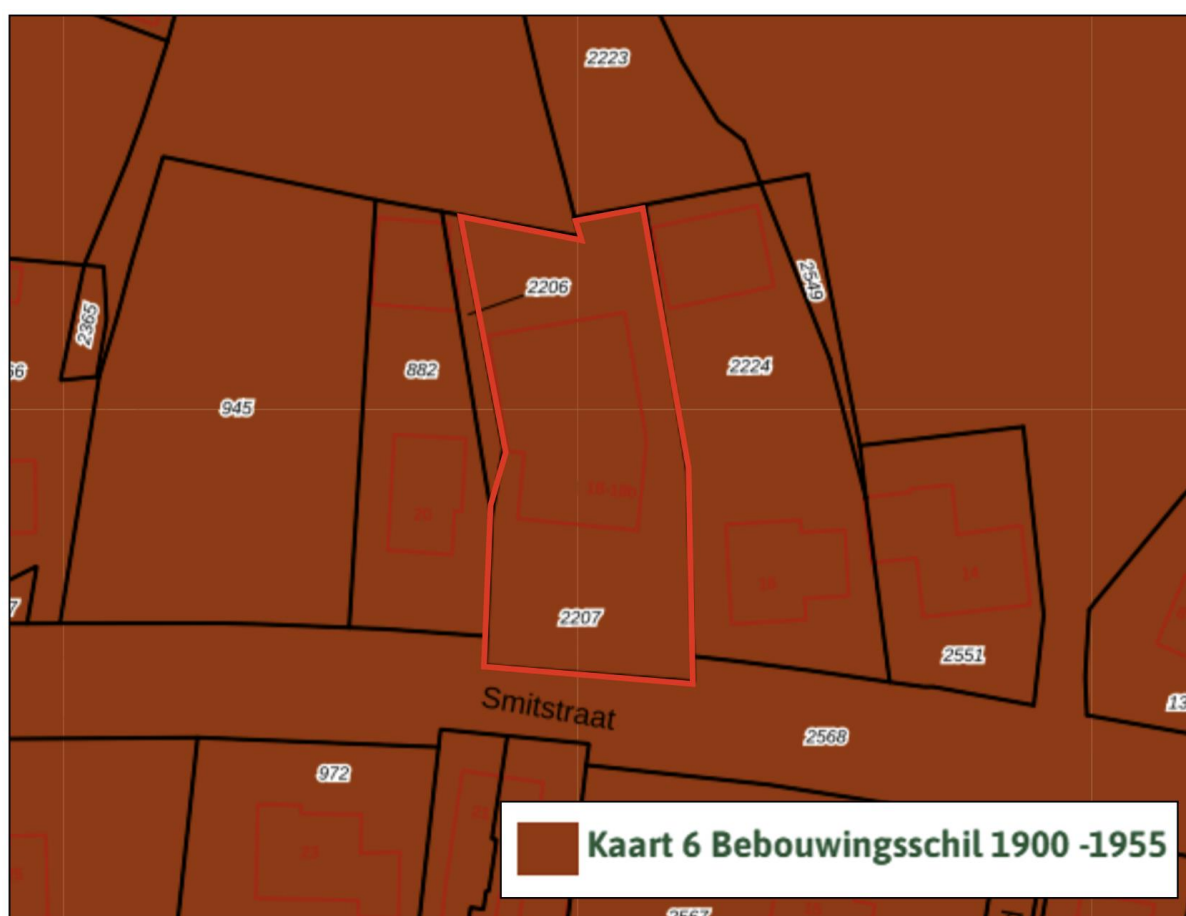
energietransitie. Ook is er aandacht voor goede toegankelijkheid, parkeren op eigen terrein en een sluit de ontwikkeling aan bij de stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden van de omgeving. Zo blijft het pand niet alleen functioneel, maar ook passend bij de uitstraling en behoefte van de omgeving.

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de laag van de beleving gelden binnen het plangebied geen gebiedskenmerken. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de stedelijke laag.

##### Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "bebouwingsschil 1900-1955". Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart. De locatie is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'stedelijke laag' (Bron: Regels op de kaart)

##### 'Bebouwingsschil 1900-1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "stedelijke laag"*

De ontwikkeling betreft een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, waarbij het geveelaanzicht grotendeels behouden is gebleven. Alleen enkele ondergeschikte aanpassingen zijn gedaan, passend bij het karakter van de buurt. De maat, schaal en uitstraling van het pand sluiten aan bij de omliggende bebouwing. Hiermee wordt recht gedaan aan het streven om bij herstructurering de oorspronkelijke architectonische kwaliteiten te behouden en te versterken, met respect voor de bestaande stedenbouwkundige structuur en identiteit van de omgeving.

#### **4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de Omgevingsvisie Twenterand 1.0.

#### **4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

In de omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De uitwerking op korte termijn wordt vastgelegd in gebiedsprogramma's en het omgevingsplan zorgt voor borging. De omgevingsvisie beschrijft duidelijke kernwaarden voor de fysieke leefomgeving. Voor het borgen en realiseren van die kernwaarden neemt de gemeente een leidende rol. Daarnaast is de omgevingsvisie een uitnodiging aan inwoners, initiatiefnemers en ondernemers. De gemeente geeft aan op welke plaatsen en thema's zij ruimte ziet voor ontwikkeling

##### *4.3.1.2 Identiteit van Twenterand*

In het hart van Overijssel ligt Twenterand. Een groene gemeente met 108 km<sup>2</sup> aan unieke natuurgebieden, open landschappen, schitterende bossen en levendige woonkernen. De gemeente kenmerkt zich door haar landelijke openheid, agrarische veenkarakter en de grote hoeveelheid bebouwing en natuurlijke gebieden. Twenterand telt 34.000 inwoners die wonen in vijf kernen, Den Ham, Geerdijk, Vroomhoop, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen. Daarnaast kent de gemeente de buurtschappen Bruinehaar, De Pollen, Weitemanslanden en Westerhoeven en heeft het een groot buitengebied.

De gemeente Twenterand kent enkele opgaves:

- Verduurzaming
- Tegemoetkomen aan woningvraag voor alle leeftijdscategorieën en alle doelgroepen.
- Ontgroening / vergrijzing
- Aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren
- Tegengaan van krimp



- Potentie recreatiesector benutten
- Balans natuur en landbouw Komst
- Nedersaksenlijn
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien voldoende ruimte)

Deze opgaves worden gerealiseerd aan de hand van vijf thema's:

- Goed wonen;
- Toekomstbestendig werken;
- Duurzaam Doen;
- Fraaie en gezonde omgeving;
- Zorgeloze Mobiliteit.

#### *4.3.1.3 Fraaie en gezonde omgeving*

Twenterand is een fraaie gemeente. In het buitengebied genieten inwoners en bezoekers van landschap en natuur. In de kernen hebben we oog voor karakteristieke bebouwing en straten zien er netjes en mooi uit. Er is een vitaal en veerkrachtig platteland dat ruimte biedt aan werk, (toekomstbestendige) landbouw, landelijk wonen, vitale natuur, landschap en kwalitatief hoogwaardige recreatie.

1. In te zetten op behoud en versterking van het landschap, de natuur en biodiversiteit;
2. Eisen te stellen aan het behoud en de versterking van ruimtelijke kwaliteit;
3. Te werken aan een vitaal platteland; ruimtebeslag;
4. Te werken aan kernen;
5. Oog te hebben voor een gezonde en veilige leefomgeving

#### Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit draait om het functioneel, toekomstbestendig en zorgvuldig ingericht houden van een gebied, waarbij niet alleen esthetiek telt, maar ook de geschiktheid voor mens, plant en dier. In Twenterand is ruimtelijke kwaliteit nauw verbonden met cultuurhistorie, herkenbare stedenbouwkundige structuren en een leefbare omgeving. De gemeente zet in op het behoud en de versterking van deze kwaliteit, met aandacht voor karakteristieke elementen, het tegengaan van verpaupering en het ondersteunen van passende, gebiedseigen ontwikkelingen – zowel in de kernen als in het buitengebied.

#### *4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Twenterand 1.0'*

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij een bestaande woning deels is omgevormd tot een tandartspraktijk, levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het karakter van het pand is behouden, maar het is tegelijkertijd grondig opgeknapt en verduurzaamd. Hiermee wordt niet alleen het gebouw zelf versterkt, maar ook de uitstraling van de omgeving. Daarnaast zorgt de praktijk voor een waardevolle maatschappelijke functie in de wijk, met goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte.

### **4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De in deze ruimtelijke motivering besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

## HOOFDSTUK 5

## ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan alleen mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

### 5.1 m.e.r.-beoordeling

#### 5.1.1 Algemeen

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet (Ow). Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Er is in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11) uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen m.e.r.-plicht geldt. Er is ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging.

Gelet op de aard en omvang van het project in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Het aantal verkeersbewegingen neemt met de voorgenomen in zeer geringe mate toe. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

### 5.1.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project of plan en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

## 5.2 Activiteiten en milieuzonering

### 5.2.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Activiteiten en milieuzonering'. De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de voorheen geldende VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 blijven echter hetzelfde. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte.

Onder een bedrijfsactiviteit wordt in de VNG verstaan: *een activiteit gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en ook verhuur, opslag en distributie van goederen en eventueel ondergeschikte detailhandel*. Dit betekent dat veel andere bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten niet tot een 'bedrijfsactiviteit' worden gerekend in de zin van deze handreiking. Dit betreft bijvoorbeeld horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, leisure-bedrijven, culturele bedrijven enzovoort. Dit wordt "milieuhinderlijke activiteiten" genoemd.

Onder milieuhinderlijke activiteiten wordt verstaan: *een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. Ook aan locaties toegedeelde activiteiten (anders dan wonen) die trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder kunnen veroorzaken zijn milieuhinderlijke activiteiten*.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. In dit geval is er gelet op de functies in de directe omgeving, sprake van een 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype<br>rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype<br>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                                            |

Aangezien een tandartsenpraktijk geen milieugevoelige functie is, maar wel mogelijk een milieubelastende functie, dient er beoordeeld te worden of omliggende gevoelige functies voldoende afstand hebben ten opzichte van de tandartsenpraktijk.

Volgens de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) valt een tandartspraktijk doorgaans in milieucategorie 1. Voor functies in deze categorie geldt in een gemengd gebied, waarvan in dit geval sprake is, een richtafstand van 0 meter ten opzichte van milieugevoelige functies.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is de reguliere bovenwoning en bevindt zich dus op 0 meter afstand ten westen van het plangebied. Aangezien er een richtafstand van 0 meter geldt wordt voldaan aan de richtafstand. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Omliggende functies worden door het voornemen niet (verder) beperkt.

### 5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het voornemen.

## 5.3 Verkeer en parkeren

### 5.3.1 Verkeer

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Er is besloten om de totale verkeersgeneratie van het plangebied in beeld te brengen, dus inclusief de bovenwoning. Dit geeft het meest complete beeld van de verkeerssituatie van het plangebied.

Qua functie, verstedelijkingsgraad en stedelijke zone, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de verkeersgeneratie:

- Functie: Tandartsenpraktijk (-centrum); huur, appartement, sociale huur, 75-100 m<sup>2</sup> bvo;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Tabel met uitgangspunten

| Functie / activiteit           | Verkeersgeneratie per eenheid | Aantal eenheden    | Totale verkeersgeneratie |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Tandartsenpraktijk (- centrum) | 32,7                          | 4 (behandelkamers) | 130,8                    |
| huur, sociale huur woning      | 3,4                           | 1                  | 3,4                      |
| <b>Totaal</b>                  |                               |                    | <b>134,2</b>             |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot circa 135 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal ter plaatse van het plangebied. De tandartspraktijk wordt ontsloten via de Smitstraat, een ruim opgezette weg binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 50 km/uur. De Smitstraat kan worden gezien als een hoofdontsluitingsweg binnen de kern Den Ham en wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van bestemmingsverkeer. Van doorgaand verkeer is hier nauwelijks sprake. Hiervoor worden met name de hoofdwegen voor doorgaand verkeer gebruikt die om Den Ham heen lopen: de N341, de Esweg/Molenstraat en de Ganzenmars. Bij het oprijden van de Smitstraat vanuit het plangebied is bovendien sprake van een goed overzichtelijke situatie. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de Smitstraat voldoende capaciteit heeft om het verkeer op een veilige en verantwoorde wijze af te wikkelen.

### 5.3.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018' het toetsingskader. Er is besloten om de totale parkeerbehoefte van het plangebied in beeld te brengen, dus inclusief de bovenwoning. Dit geeft het meest complete beeld van de parkeersituatie van het plangebied.

Qua functie en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte:

- Functie: tandartsenpraktijk; huur, sociale huur woning
- Stedelijke zone: overloopgebied (bron: bijlage 2 Nota parkeernormen).

Tabel met uitgangspunten

| Functie / activiteit      | Parkeernorm per eenheid | Aantal eenheden    | Totale parkeerbehoefte |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| tandartsenpraktijk        | 2,15                    | 4 (behandelkamers) | 8,6                    |
| huur, sociale huur woning | 1,4                     | 1                  | 1,4                    |
| <b>Totaal</b>             |                         |                    | <b>10,0</b>            |

De voorgenomen ontwikkeling, inclusief de bestaande bovenwoning, resulteert in een totale parkeerbehoefte van tien parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Aan de voorzijde van het pand is ruimte voor zes parkeerplaatsen en aan de achterzijde zijn vier parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt volledig in de parkeerbehoefte voorzien.

### 5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling.

## 5.4 Natuurbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 5.4.1 Gebiedsbescherming

Natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Dit volgt expliciet uit artikel 1.2 lid 2 onder h van de Omgevingswet. Dit houdt in dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen van de met een wijziging van het omgevingsplan mogelijke gemaakte ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelen van beschermde natuurgebieden die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit.

#### 5.4.1.2 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. 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). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

#### Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht en Beneden- Reggegebied' ligt op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand en omvang van het project is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

De voorgenoemde ontwikkeling betreft een kleinschalige functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats buiten het bestaande bouwvolume, waardoor de aanlegfase beperkt zal zijn. Het pand is bovendien recent grondig verduurzaamd, onder

meer door toepassing van isolerende maatregelen en een energiezuinige installatie. Hiermee wordt het energieverbruik geminimaliseerd. Gelet op de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling, de afwezigheid van intensieve bouwwerkzaamheden en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### Conclusie

Het plan betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voorttoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *5.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

#### *Situatie plangebied en conclusie*

Het plangebied ligt buiten het NNN op circa 1,2 kilometer afstand. De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

#### **5.4.2 Soortenbescherming**

In de Omgevingswet (Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### Situatie plangebied

Het voornemen gaat niet gepaard met sloop, bouw- en/of kapwerkzaamheden die negatieve effecten op het leef- en/of foerageergebied van beschermde soorten met zich mee kunnen brengen.

#### Conclusie

Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg.

#### **5.4.3 Conclusie**

Vanuit het aspect natuurbescherming is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

### 5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM10). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het realiseren van de tandartspraktijk blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl.

### 5.5.3 Conclusie

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

## 5.6 Geluid

### 5.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate

van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

#### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals
- verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische
- kleuterdagverblijven, etc.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen en gebouwen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### *Geluidbeleid*

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand en de 'Nota hogere grenswaarden geluidsbeleid gemeente Twenterand'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Gemengd gebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB) of zeer onrustig bij wegen met een verkeersfunctie.

### **5.6.2 Situatie plangebied**

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Ook het plan zelf kan geluidhinder opleveren voor de omgeving. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Weg- en railverkeerslawaaï*

Een geluidsaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl.

Omdat de gemeente Twenterand nog geen geluidaanbachtgebieden in een omgevingsplan heeft vastgesteld, is het geluidaanbachtgebied gebaseerd op vaste afstanden. Deze afstanden zijn opgenomen in artikel 17.5 Omgevingsregeling. Daarin zijn de volgende afstanden opgenomen:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

Weg- en railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het project. Het project ziet niet toe op het toevoegen van een geluidsgevoelig gebouw.

#### *Industrielawaai*

Industrielawaai vormt geen belemmering voor het project. Het project ziet niet toe op het toevoegen van een geluidsgevoelig gebouw.

#### *Solitaire bedrijvigheid*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een wijziging van het omgevingsplan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

### **5.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.7 Geur**

### **5.7.1 Algemeen**

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Eveneens zijn in de bruidsschat regels voor geur opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere de volgende geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2 & paragraaf 22.3.6.5 Bruidsschat);
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3 Bkl & paragraaf 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Andere agrarische activiteiten zoals het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven en nertsen (paragraaf 22.3.6.3 Bruidsschat);

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit

aanvaardbaar is, Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

### 5.7.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vestiging van een tandartspraktijk. Een tandartspraktijk wordt niet aangemerkt als een geurgevoelig gebouw. Daarnaast is een tandartspraktijk zelf geen geurproducerende functie die van invloed is op eventuele geurgevoelige objecten in de omgeving. Een geuronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.8 Omgevingsveiligheid

### 5.8.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: afdeling 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Veiligheid rond luchthavens (afdeling 5.1.2.6 Bkl).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal

raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

#### *Groepsrisico*

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

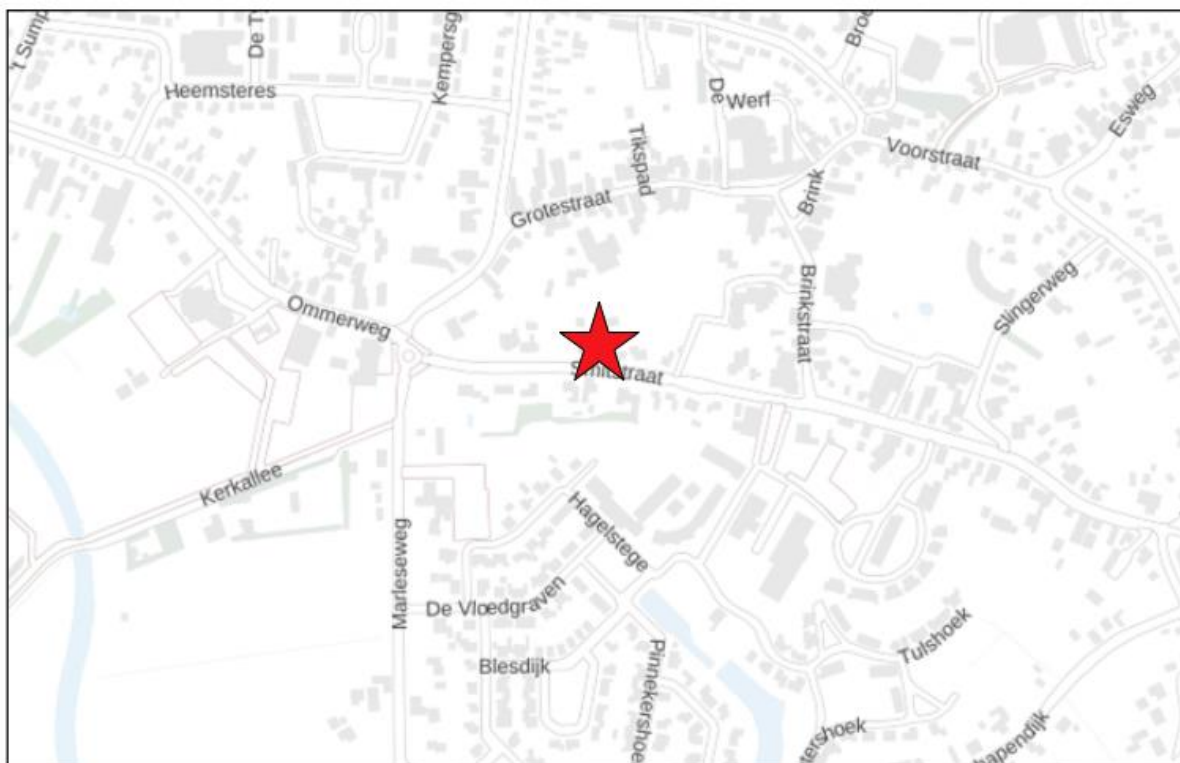
Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

### **5.8.2 Situatie plangebied**

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de uitsnede van de risicokaart op Atlas Leefomgeving blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling zich niet in een risicogebied bevindt. Het plangebied ligt tevens op voldoende afstand van mogelijke risicobronnen dat een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet in nieuwe risicovolle activiteiten. Met de voorgenomen activiteit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

### 5.8.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

## 5.9 Trilling

### 5.9.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect 'trillingen' vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Enerzijds kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Anderzijds kan er sprake van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw.

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De instructieregels voor trillingen zien uitsluitend op trillingen die door een activiteit worden veroorzaakt ter plaatse van een trillinggevoelig gebouw dat planologisch legaal is (toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit). In het tweede lid van artikel 5.79 zijn een aantal gevallen aangewezen waarin de instructieregels voor trillingen niet van toepassing zijn. Echter zal met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies

aan locaties' (ETFAL) bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, gemotiveerd moeten worden dat de ter plaatse van trillinggevoelige objecten optredende trillingen aanvaardbaar zijn. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

### 5.9.2 Situatie plangebied

Op grond van artikel 5.80 van het Bkl wordt een tandartspraktijk niet aangemerkt als een trillinggevoelig gebouw. De bovenverdieping van het pand kan op grond van artikel 5.81 Bkl wel worden aangemerkt als trillinggevoelige ruimte.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,7 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Daarmee bevindt het zich ruim buiten de richtafstand van 250 meter. Trillingshinder bij het plan kan dus worden uitgesloten.

Daarnaast betreft een tandartspraktijk zelf geen functie die tot trillingshinder voor de omgeving kan zorgen.

### 5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.10 Archeologie en cultureel erfgoed

### 5.10.1 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermd stads- en dorpsgezichten en beschermd cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

#### Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging en brengt geen bodemingrepen met zich mee. Aangezien de bodem niet wordt verstoord, kan aantasting van

eventueel aanwezige archeologische waarden worden uitgesloten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### 5.10.2 Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

#### Situatie plangebied

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plan heeft daarmee geen invloed op de cultuurhistorie.

### 5.10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden.

## 5.11 Bodem

### 5.11.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m<sup>2</sup>.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

### 5.11.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een woonfunctie naar een maatschappelijke functie. Wonen wordt als een gevoeligere functie beschouwd dan de beoogde maatschappelijke functie. Met andere woorden, er wordt geen bodemgevoeligere functie geïntroduceerd. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Wel dient ter plaatse van de aanbouw een bodemonderzoek uitgevoerd te worden, gezien hier het langdurig verblijf van mensen toeneemt op deze plek.

### 5.11.3 Conclusie

Het legaliseren van het gebruik van de tandartsenpraktijk ter plaatse van de aanbouw is uitsluitend toegestaan nadat uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## 5.12 Waterbelang

### 5.12.1 Europees beleid

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

### 5.12.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

### 5.12.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.12.4 Waterschap Vechtstromen

##### *Watervisie 2050*

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

De drie belangrijkste opgaves zijn:

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

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2028 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen. Totdat het beheerprogramma is uitgewerkt, gelden nog de beleidskaders van rijk en provincie die nader zijn uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027.

##### *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

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

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

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

Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

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

##### *Weging van het waterbelang*

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wordt gesteld dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersystemen. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- Grondwater;
- Oppervlaktewater;
- Regenwater en;
- Afvalwater.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Uit de watertoets, die is opgenomen als bijlage 1 van deze ruimtelijke motivering, is gebleken dat het voornemen geen waterschapsbelangen raakt. Er is geen verdere procedure van belang. Het voornemen ziet daarnaast niet toe op het toevoegen van verharding of het onevenredig laten toenemen van afvalwater.

#### **5.12.5 Conclusie**

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is verplicht om kosten te verhalen. Uit artikel 13.11 Omgevingswet volgt dat het verhaal van kosten via een anterieure overeenkomst mag plaatsvinden. Indien het kostenverhaal in deze overeenkomst is verzekerd, vervalt de verplichting om de kosten via publiekrechtelijke weg te verhalen. Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, moet het kostenverhaal verplicht plaatsvinden via de publiekrechtelijke regeling (art. 13.13 lid 3 Ow). Het kostenverhaal moet plaatsvinden voor activiteiten en kostensoorten die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen.

In de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod voor het verrichten van activiteiten niet (artikel 13.13 lid 2 Ow).

Het is mogelijk om een financiële bedrage te verlangen voor ontwikkelingen van een gebied. De betrokken artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet maken het mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verlangd voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen). Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van initiatiefnemers van bepaalde activiteiten financiële bijdragen voor deze ontwikkelingen af te dwingen via het omgevingsplan, voor zover tussen die activiteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat en de ontwikkeling onder de in het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën van ontwikkelingen valt.

Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om op vrijwillige basis te contracteren over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied. Bij voorkeur worden deze voorzieningen door de initiatiefnemer zelf gerealiseerd. Als de initiatiefnemer niet in staat is om de voorziening te treffen, dan heeft de gemeente behoefte aan de mogelijkheid om met de initiatiefnemer afspraken te kunnen maken over een bijdrage in de financiering van de voorziening. Het gaat dan om activiteiten waarin het geldende omgevingsplan nog niet voorziet.

Dit betekent dat er alleen een financiële bijdrage van initiatiefnemers kan worden verlangd als de bijdrage wordt gebruikt voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en er een functionele samenhang bestaat tussen de ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt verlangd en de (bouw)activiteit van de initiatiefnemer.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd. Gelet op het voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

### 6.2 Vooroverleg en participatie

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Tevens is het onder de Omgevingswet belangrijk dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. De wetgever heeft veel vrijheid gegeven voor maatwerk. De gemeenteraad van Twenterand heeft de beleidsnota 'Participatiebeleid Twenterand' vastgesteld. Het Twenterandse participatiebeleid betekent niet dat de meeste stemmen gelden. Door het inzetten van participatie wordt een beeld geschetst van de aanwezige belangen. Het ontbreken van participatie hoeft niet te betekenen dat er geen medewerking aan het initiatief wordt verleend. In juridische termen is wat betreft participatie sprake van een inspanningsverplichting. In deze paragraaf wordt het resultaat en de wijze waarop geparticipeerd is beschreven.

### **6.2.1 Vooroverleg provincie**

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het voorgenomen initiatief valt onder de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' (categorie bijzondere doeleinden – ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen in stedelijk gebied). Hierdoor is er voor de voorgenomen ontwikkeling geen vooroverleg met de provincie nodig, en is advies of instemming niet vereist.

### **6.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen**

Middels een watertoets is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan. Hieruit volgt geen belang van een verdere procedure. Het waterschap is op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Zie ook paragraaf 5.12 van deze toelichting.

### **6.2.3 Participatie omgeving**

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De gemeente Twenterand beschikt over participatiebeleid. Door het uitvoeren van een participatiescan kan men achterhalen welke participatieroute aangehouden kan worden. In voorliggend geval kwam uit de scan dat participatieroute 1 aangehouden kan worden. Hierbij gaat het om het informeren van de omgeving over het initiatief.

De initiatiefnemer is lokaal goed bekend en woont zelf in het dorp. Hierdoor is er al op een natuurlijke manier contact met de meeste omwonenden ontstaan. De directe burens zijn positief over het feit dat het pand grondig is opgeknapt en dat er aan de voorzijde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De tandartspraktijk is inmiddels al enige tijd feitelijk in gebruik. Mede hierdoor is gebleken dat deze goed in de omgeving past en geen overlast veroorzaakt. Vanuit de omgeving zijn dan ook geen bezwaren geuit tegen het initiatief.

## HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.

#### 7.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.



## Preambule

Dit plan beoogt de functiewijziging van karakteristieke woondoeleinden naar maatschappelijke doeleinden. Het betreft de locatie Smitstraat 18 in Den Ham. De functiewijziging is bedoeld om planologisch een tandartspraktijk op de begane grond van het pand mogelijk te maken. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

- De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22h van het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.
- In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22h' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22h bij het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

## **7.2.3 Juridisch ponsen**

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

### Artikel 3 (Toepassingsbereik)

- De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Den Ham, Smitstraat 18, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHSmitstraat18-ont1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

## **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 5): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 6): In deze regels is aangegeven wat onder strijdig en verboden gebruik wordt verstaan.
- Overige regels (artikel 7): in deze regels zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.

## **7.2.5 Overgangsregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

NB: Het omgevingsplan bevat in hoofdstuk 23 de slotbepalingen, dus die worden niet in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Maatschappelijk (Artikel 4)

Het volledige perceel krijgt de functie 'Maatschappelijk'. Er is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan en het bestemmingsplan 'Den Ham'.

## **BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### **Bijlage 1 – Watertoetsresultaat**

