gemeente Twenterand

Bestemmingsplan

Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening

Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **5**
2.1 Ontstaansgeschiedenis 5
2.2 Bestaande situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 Algemeen 17
4.2 Ecologie 17
4.3 Geluid 19
4.4 Milieuzonering 19
4.5 Water 24
4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 25

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **27**
5.1 Inleiding 27
5.2 Opzet van de regels 27

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **30**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van het centrum van de kern Den Ham wordt de woonwijk Zuidmaten Oost ontwikkeld. Hiervoor is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld, dat in 2013 is herzien. Een deel van de woningen in de wijk is inmiddels gerealiseerd of vergund.

Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat het bestaande stedenbouwkundig plan voor de nog te ontwikkelen delen van de wijk is aangepast. Daarnaast zijn de beeldkwaliteitscriteria aangepast. Om de gewenste ontwikkeling van het nog niet gerealiseerde deel van het woongebied juridisch-planologisch mogelijk te maken is deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

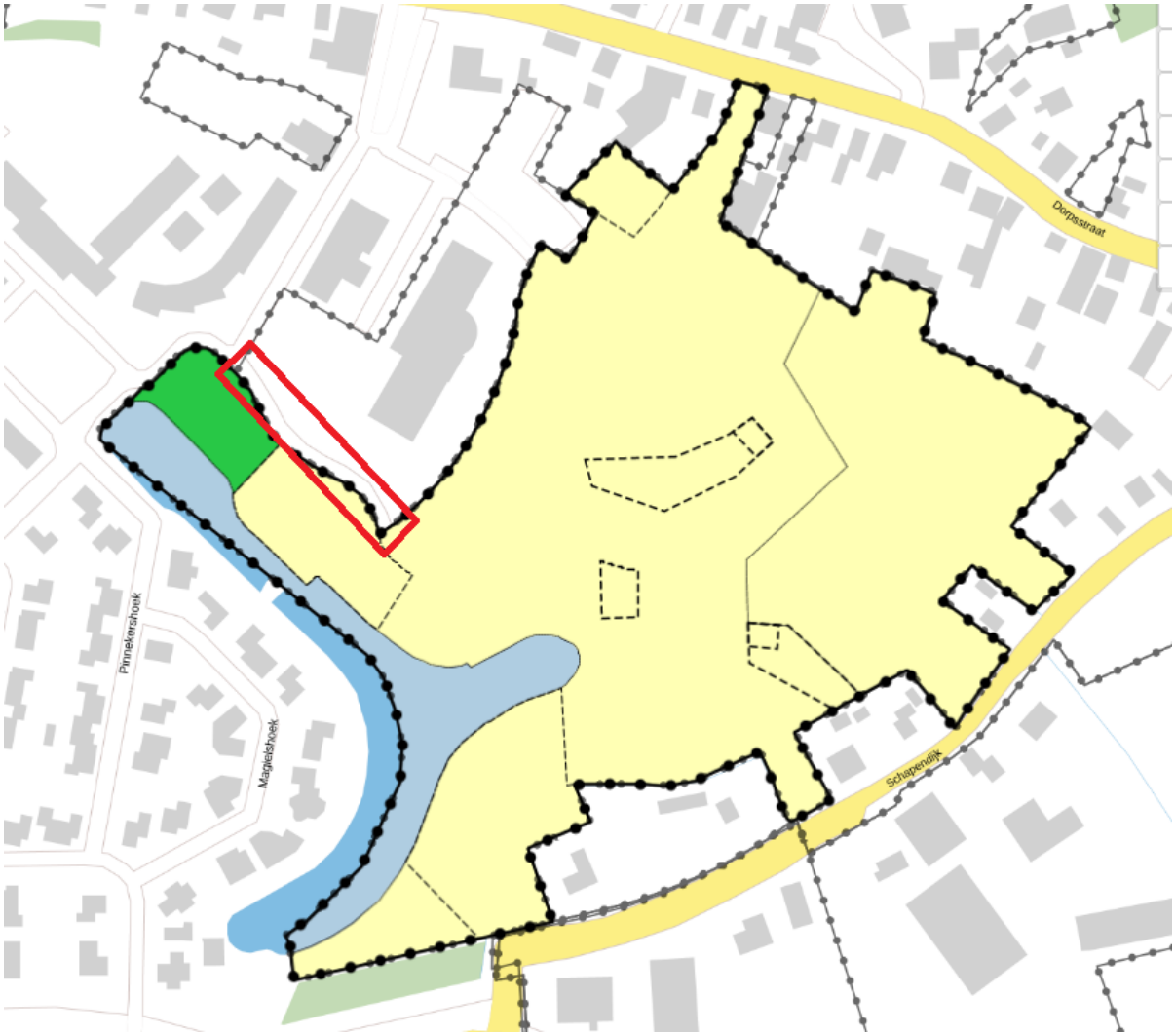
Het plangebied betreft het gebied ten zuiden van het centrum van de kern Den Ham, globaal gezien tussen de Dorpsstraat, de Schapendijk en de woonwijk Zuidmaten West. Op figuur 1.1 is het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Zuidmaten Oost woongebied, 1e herziening (vastgesteld 28 mei 2013). Daarnaast maakt de ontsluitingsroute ten zuiden van de Brede school (rode rechthoek in figuur 1.2) deel uit van het plangebied. Voor deze weg geldt het bestemmingplan Zuidmaten Oost brede school e.o. (vastgesteld 15 maart 2011). De weg heeft in dit bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming.



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast zijn de volgende facetbestemmingsplannen van kracht of in procedure:

- Facetplan Parkeren Twenterand (vastgesteld 15 mei 2018).
- Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen (ontwerp 26 oktober 2018).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 worden de milieukundige en ruimtelijke omgevingsaspecten behandeld. De juridische vormgeving van het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Den Ham ontstond in de veertiende-eeuw als esdorp op de zandgronden ten oosten van de Linderbeek. Esdorpen ontstonden op zandgronden langs beekdalen. Doordat de bewoners de hogergelegen akkers, het bouwland, steeds bemestten, groeiden deze uit tot de essen. Het dorp kwam vaak tussen de es en de beek te liggen; ofwel in een krans rondom de es (het kransesdorp) ofwel geconcentreerd rondom een open weide waar 's nachts het vee werd gestald (het brinkdorp).

In veel brinkdorpen zoals Den Ham is er vanaf de brink nauwelijks zicht op het landschap. De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar het vee werd verzameld, om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. De brink lag dan ook van oorsprong aan de rand van het dorp (vergelijk het Engelse brink=rand). Er zijn gemeenschappelijk gebruikte brinken, maar er zijn ook brinken die bij één boerderij horen. Rondom de brink vormde zich het dorp met een grillig en fijnmazige verkaveling en wegenpatroon.

In de nieuwe tijd nam de bebouwing rondom de brink toe waardoor de brinken zich steeds vaker binnen het dorp bevonden. Op veel brinken heeft het gras inmiddels plaatsgemaakt voor stenen en doet de brink nu dienst als dorpsplein. Den Ham is met zijn driesprongen, brink en het grillige wegenpatroon een goed voorbeeld van een brinkdorp.



Topografische kaart 1820 Topografische kaart 1908

Figuur 2.1 Topografische kaarten met globale ligging plangebied (bron: gemeente Twenterand)

Centraal in de kern van Den Ham ligt de brink en van daaruit waaieren de routes het landschap in. De grilligheid van het wegenpatroon in en rondom het dorp is een zichtbare herinnering aan de ontstaansgeschiedenis. De eerste planmatige uitbreidingen vonden plaats ten noorden van de kern; de laatste jaren is gekozen voor een uitbreiding ten zuiden van de Smitstraat-Dorpsstraat. De essen rondom de kern zijn hierbij gerespecteerd.

De kenmerkende ruimtelijke elementen en structuren van Den Ham e.o. zijn hieronder samengevat. Ze dienen als inspiratiebron en referentiekader voor het nieuwe uitbreidingsplan.

- Grillig/organisch gegroeid, waaierend verloop van de straten;
- Meanderende watergang van de Linderbeek;
- Brink leidend voor ontstaan Den Ham;
- Brink besloten/afschermend naar landschap;
- Aaneengesloten overwegend vrijstaande bebouwing aan de Grotestraat, Brink en de Brinkstraat;
- Bebouwingsvorming aan de Grotestraat, Brinkstraat elk eigen identiteit, verschillende dakrichtingen, hoogten en stijlen;
- Bebouwing aan de Smitstraat met haaksopstaande uitbouw;
- Bebouwing kent (een minimale) verspringing ten opzichte van de rooilijn;
- Bouw van zorgvuldig architectonisch vormgegeven panden aan de Brinkstraat en Grotestraat;
- Driesprongen, kruising van wegen.



Figuur 2.2 Referentiebeelden Den Ham

2.2 Bestaande situatie

In het noordelijk deel van het plangebied zijn al ruim 40 woningen gebouwd. Tussen de Tulshoek en de Schapendijk is een bouwstraat en tijdelijke toegangsweg aangelegd. In de noordwesthoek van het plangebied is er een langzaamverkeersroute tussen het plein van de brede school en de Magielshoek. In de zuidwesthoek, grenzend aan de N341 en tegenover het bedrijventerrein Kroezenhoek staat een opgaande bosschage. De onbebouwde delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland.



Figuur 2.3 Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Kwantitatief programma

In de verkavelingsschets Zuidmaten Oost (figuur 2.5) zijn maximaal 74 woningen getekend; dit bestemmingsplan biedt daarmee ruimte aan 74 woningen.

De woningen staan groepsgewijs bijeen; in deze clusters is een gevarieerd aanbod aan woningen dat beantwoordt aan de behoefte van alle doelgroepen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen, levensloopbestendig, starterswoningen etc.).

De verdeling tussen de woningtypes is circa 30% vrijstaande woningen, circa 30% twee-onder-een-kapwoningen en circa 30% rijwoningen. Circa 10% is vrij invulbaar. De gemiddelde kaveloppervlakte voor een vrijstaande woning is circa 425 m^2, die voor een twee-onder-een-kapwoning circa 280 m^2 en voor een rijwoning circa 190 m^2.

Voor de parkeernormen worden de normen uit de CROW publicatie 317 gehanteerd. Dit betekent voor een vrijstaande koopwoning 1,9-2,7 parkeerplaatsen, voor een twee- onder-een-kapwoning (koop) 1,8-2,6 parkeerplaatsen en voor een rijwoning (koop) 1,6-2,4 parkeerplaats. Bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen worden twee parkeerplaatsen in de open lucht (of met carport) op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen naast of achter elkaar liggen langs de zijgevel van de woning. De resterende benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied.

2.3.2 Kwalitatief programma

De woon- en leefkwaliteit moet aansluiten bij de sfeer en karakter van het Sallandse dorp. In de beleidsnotitie Samenwonen 'Veuruut, wi-j mut weerumme' is deze aanpak beschreven. De bestaande kenmerken en ruimtelijke karakteristieken van Den Ham (zie paragraaf 2.1) spelen hierbij een belangrijke rol.

- brinken vormen de centrale gedachte, woonbebouwing wordt geclusterd rondom nieuw te realiseren brinken;
- de gebouwen aan de stenige brink hebben een traditioneel streekgebonden uiterlijk, dit kan Twents of Sallands zijn, hebben een kap met pannen , staande ramen en traditionele kleuren. Wit gepleisterde en zwart geteerde gebouwen komen als variatie voor;
- in het gevarieerde woningenbestand in de clusters komt de behoefte van alle doelgroepen maximaal tot uitdrukking waardoor doorstroming bij woonsamenstelling een must is;
- de wegenstructuur verloopt grillig/organisch, een waaierend verloop van de straten;
- bebouwing aan de (nieuwe) brink is besloten/afschermend naar het landschap;
- driesprongen bij kruising van wegen, zo mogelijk met een brink.

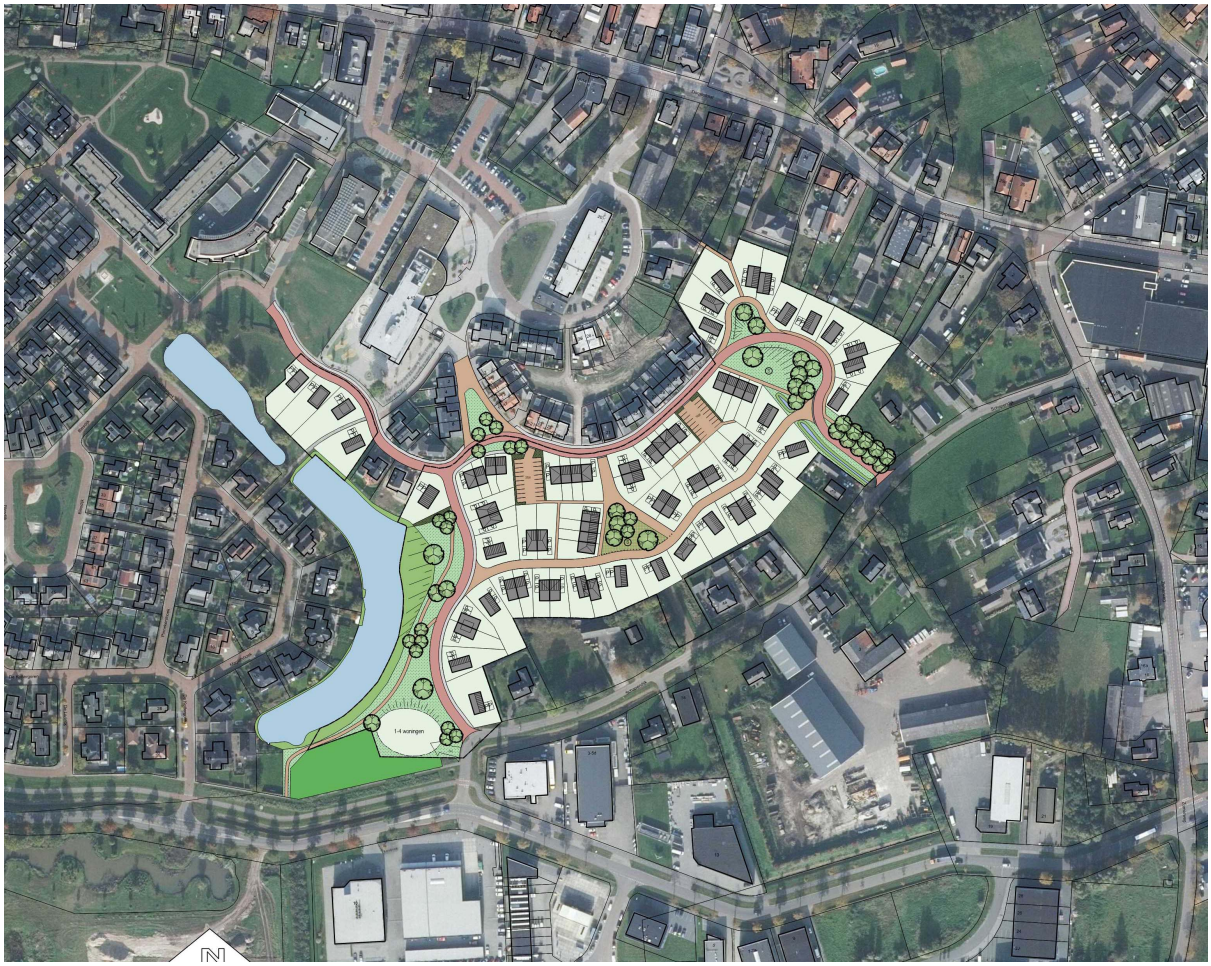
2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de reeds gerealiseerde woningen ten noorden van het plangebied. De ruimtelijke hoofdopzet wordt bepaald door de opeenvolgende brinken. Elke brink heeft een ander karakter en daarmee een andere functie; klein, groen, of stenig . Onderling zijn de brinken verbonden met een 'terloops' en dorps stratenpatroon dat parallel loopt aan de Schapendijk. De kleine, groene en stenige brinken zijn intern gericht. De Roelofsbrink is als entree van de wijk voor de fietsers en voetgangers vanaf de dorpskern ook gericht op de overgang met de omringende buurten. Op de brinken worden de openbare functies zoals groen en spelen ondergebracht en ze organiseren de onderscheidende woonclusters en woonkwaliteiten. Vanaf de Schapendijk komen er twee nieuwe toegangen (voor auto's en langzaam verkeer) voor de nieuwe buurt. Deze toegangen sluiten aan op de bestaande straat Tulshoek. Langs de bestaande vijver komt tussen de straat en het water een brede groenzone. Bij de entree vanaf de Schapendijk kan in deze groenzone een bijzondere woonvorm gerealiseerd worden.



Figuur 2.4 Ruimtelijk schema Brinken

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor maximaal 74 vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Het parkeren geschiedt waar mogelijk op eigen terrein. In het openbaar gebied zijn, in de nabijheid van de rijwoningen, twee parkeerkoffers gesitueerd.



Figuur 2.5 Verkavelingsschets Zuidmaten Oost

De na te streven beeldkwaliteit van de nieuwe woningen en woonomgeving is beschreven en vastgelegd Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten Oost 2e herziening. Dit beeldkwaliteitsplan is afzonderlijk vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

STEDELIJKE ONTWIKKELING
Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het plangebied en omgeving wijzigt het totaal aantal woningen in verband met deze herziening niet. Het plan leidt derhalve niet tot een uitbreiding van de bestaande bouwmogelijkheden. Naar aard en omvang zijn er geen substantiële wijzigingen van de gebruiksmogelijkheden van het gebied ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. De woningen maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de provincie en in het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de locatie in het plan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarmee niet van toepassing op het plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en leidt tot een zorgvuldige benutting van de ruimte. In die zin is er overeenstemming met de

Ladder.

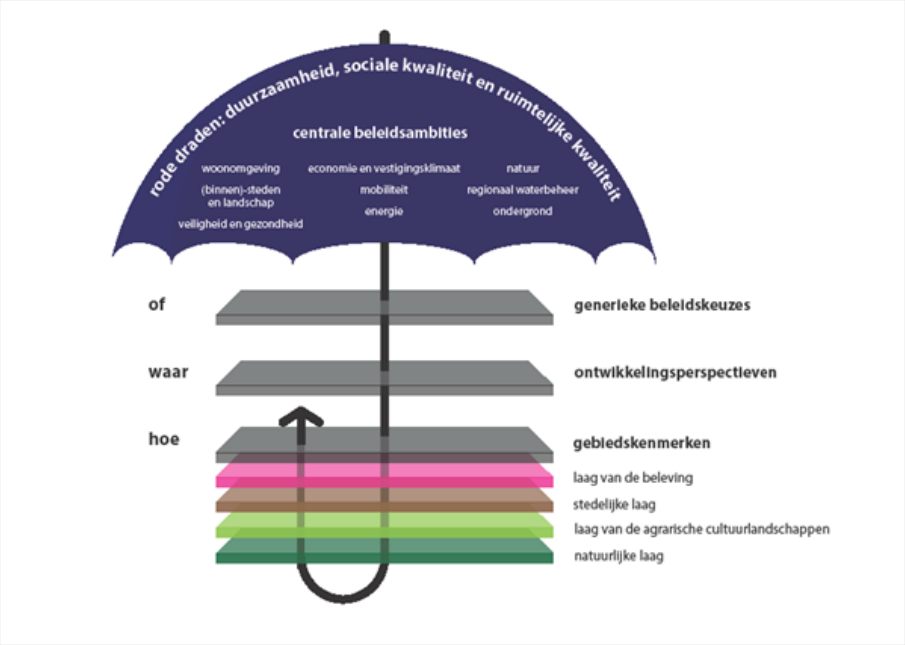
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening

De 'Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2017/2018' is op 26 september 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 november 2018 van kracht. Deze visie gaat over de inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in de provincie. De bijbehorende 'Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2017/2018' is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden. Het navolgende beleid is van toepassing op het plangebied.

Uitvoeringsmodel (of, waar, hoe)

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan haar ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden **of** een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, **waar** het past en **hoe** het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit

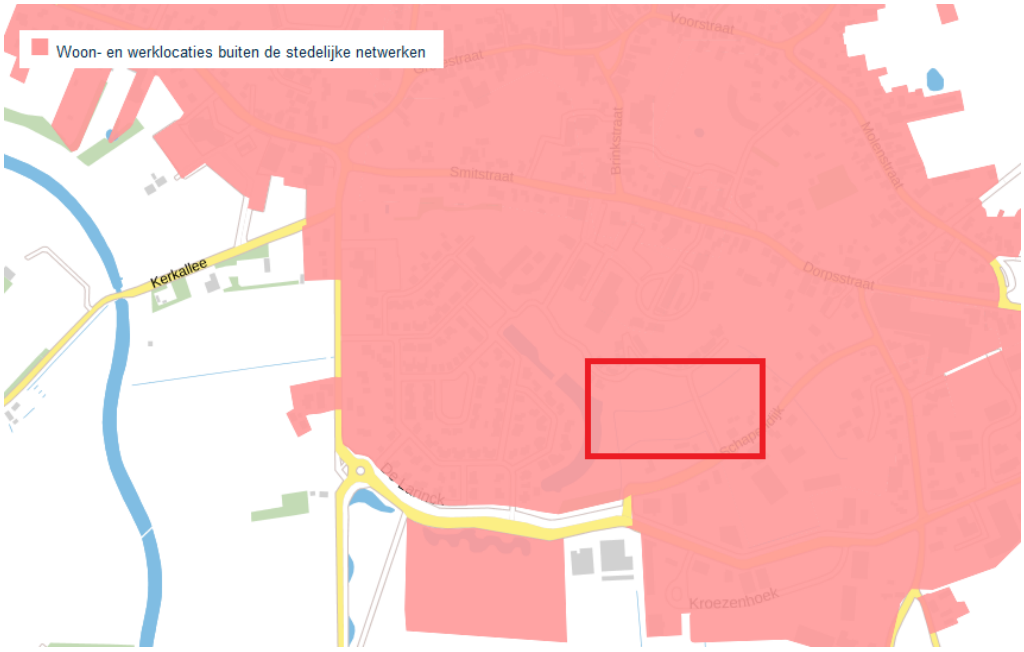
zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de visie op de ruimte in Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.



Figuur 3.2 Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied bevindt zich binnen de Stedelijke Omgeving in het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem.

Hoe – gebiedskenmerken

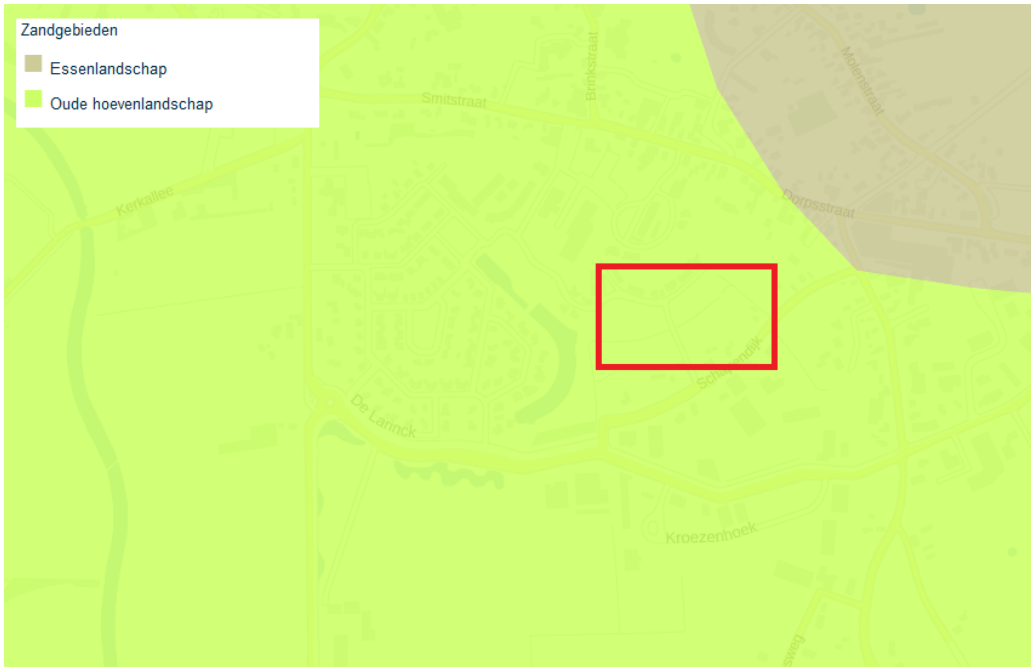
Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken worden in vier lagen onderscheiden: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.



Figuur 3.3 Natuurlijke laag

- Natuurlijke laag - zandgebieden - beekdalen en natte laagtes

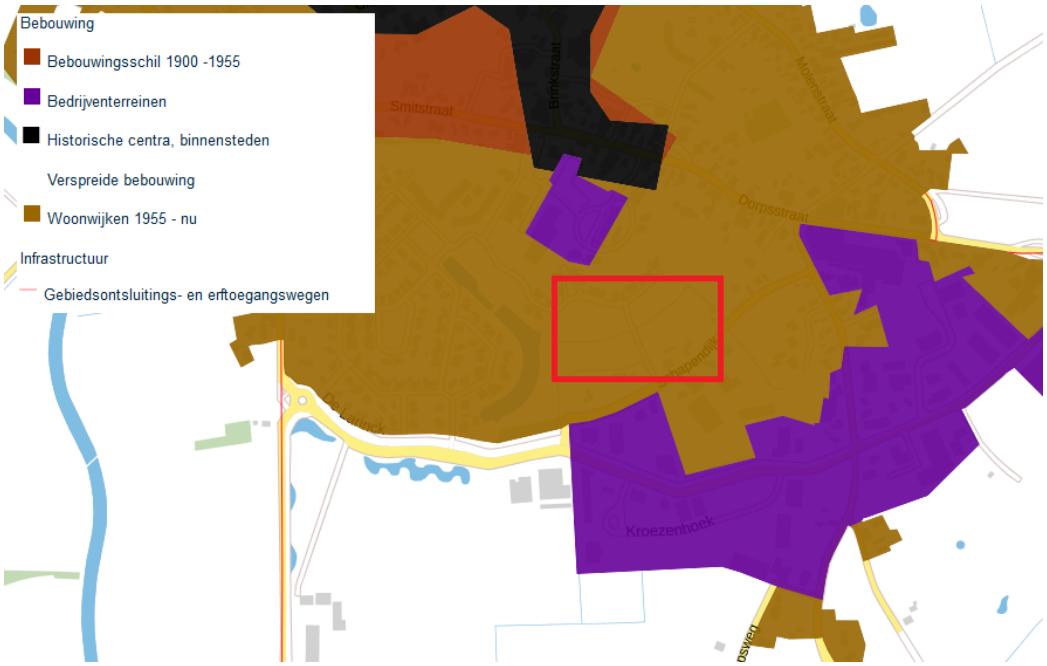
In de natuurlijke laag bevindt het plangebied zich in de beekdalen en natte laagtes. De norm is hier dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk. Instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water zijn richtinggevend (zie ook paragraaf 4.5).



Figuur 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

- Laag van het agrarisch cultuurlandschap - zandgebieden - oude hoevenlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap bevindt het plangebied zich in het oude hoevenlandschap. De norm is hier de instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf van de essen en esjes.



Figuur 3.5 Stedelijke laag

- Stedelijke laag - woonwijken 1955 - nu

In de stedelijke laag behoort het plangebied tot de woonwijken van 1955 tot nu. Richtinggevend is dat als ontwikkelingen plaatsvinden de naoorlogse woonwijken, de nieuwe bebouwing zich voegt naar aard, maat en karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is. De

groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

- Laag van de beleving

In de laag van de beleving zijn voor het plangebied geen aanduidingen opgenomen. Deze laag is voor het plangebied niet relevant.

Afweging

De beleidsmatige haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in Zuidmaten Oost is al eerder aangetoond in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost woongebied' (vastgesteld 2012). Op de voor dit plan relevante onderdelen is het provinciale beleid sindsdien niet significant gewijzigd.

De wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt zien toe op beperkte aanpassingen van het plan. De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot significante aanpassingen in de programmatische uitgangspunten. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Twenterand

In de Structuurvisie Twenterand (2011) worden alle bestaande ruimtelijke plannen voor verschillende deelgebieden alsmede nieuw ontwikkeld beleid een plaats gegeven in één duidelijke visie.

Om de kwaliteiten van Den Ham te optimaliseren zullen verfijnde en kleinschalige ingrepen met respect voor het idyllische karakter van de kern voorop staan. Het grillige wegenpatroon, de groene parels en de op de zandgrond passende beplanting vormen hier het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen. Zichtlijnen naar de es, behoud van de groene parels en uitwaaierende linten in het landschap blijven gerespecteerd. Een zorgvuldige "organische" ontwikkeling waarbij het landschap de leidraad vormt ligt hier voor de hand.

De gemeente streeft met nieuwbouw, herstructurering en verbouw naar een gedifferentieerde woningvoorraad met onder meer multifunctionele en nultreden woningen. De gemeente wil de differentiatie en een goede aansluiting op de feitelijke vraag bevorderen door consumentgericht te bouwen.

Structuurvisie Zuidrand Den Ham

Vooruitlopend op de Structuurvisie Twenterand uit 2011 is in 2010 de Structuurvisie Zuidrand Den Ham opgesteld. In de zuidrand van de kern Den Ham speelt een aantal ontwikkelingen, die nauw met elkaar samenhangen. Het doel van de structuurvisie is het geven van inzicht in de gewenste ruimtelijke inrichting van de zuidrand van Den Ham, waardoor voor een ieder duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor (hogere) overheden dient de visie duidelijk te maken hoe de gemeente haar beleid heeft uitgewerkt op gemeentelijk schaalniveau. Tot slot vormt de visie voor het gemeentebestuur een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Visie op wonen Twenterand 2015-2025'

In de Visie op wonen Twenterand 2015-2015 wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. De visie bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naartoe te werken.

Onderliggend aan de woonvisie zijn prestatieafspraken gemaakt met de provincie Overijssel waarin vastgelegd is dat de gemeente Twenterand in de periode van 2015 tot en met 2025 477 woningen kan realiseren. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden voor de wijk Zuidmaten Oost met het vrijhouden van de benodigde aantallen woningen.

Afweging

De beleidsmatige haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in Zuidmaten Oost is al eerder aangetoond in het kader van het bestemmingsplan ‘Zuidmaten - Oost woongebied’ (vastgesteld 2012). Het gemeentelijke beleid uit beide genoemde structuurvisies is nog steeds van toepassing. De wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt zien toe op beperkte aanpassingen van het plan. De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot significante aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Het plan past daarnaast in het beleid uit de woonvisie. Het plan is dan ook in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan ‘Zuidmaten - Oost woongebied’ uit 2012 is destijds onderzoek gedaan naar de relevante omgevingsaspecten. De wijzigingen die met de huidige gedeeltelijke herziening mogelijk worden gemaakt zien toe op beperkte aanpassingen van het plan. Ten aanzien van de aspecten archeologie en cultuurhistorie, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn de conclusies niet gewijzigd ten opzichte van toen. Het bestemmingsplan is op de genoemde aspecten uitvoerbaar. Hiervoor wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan ‘Zuidmaten - Oost woongebied’ uit 2012.

In de volgende paragrafen wordt enkel ingegaan op de omgevingsaspecten waarvoor het onderzoek is geactualiseerd.

4.2 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (Bijlage 1). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Soortenbescherming

VOGELS
Het is niet uitgesloten dat steenuil voorkomt in de nabije omgeving van het plangebied. Doordat het plangebied geschikt foerageergebied vormt voor steenuil, onder andere door de aanwezigheid van een schapenweide, kan bij uitvoering van het plan foerageergebied van deze soort verloren gaan. Om te bepalen of steenuil aanwezig is en of als gevolg van het plan essentieel foerageergebied verloren gaat, is een nader onderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). De conclusie van het nader onderzoek is dat in en rond het plangebied de steenuil niet voorkomt en dat er geen essentieel foerageergebied van steenuil verloren gaat bij de voorgenomen werkzaamheden. Er is geen sprake van een verbodsovertreding ten aanzien van de steenuil als gevolg van de bouw van de woonwijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Voor de overige vogels met jaarrond beschermde nesten geldt dat bij uitvoering van het plan hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied verloren gaat. Voor deze soorten, zoals huismus is bovendien in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten zijn daarom niet aan de orde.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van meer algemeen voorkomende vogels worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

OVERIGE SOORTEN
Een deel van het foerageergebied van vleermuizen gaat verloren. In de directe omgeving van het plangebied is echter ruim voldoende alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig voor de te verwachten soorten. Door de ontwikkeling van tuinen kan er op termijn nieuw foerageergebied ontstaan. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied kunnen dan ook worden uitgesloten.

Steenmarter en eekhoorn kunnen incidenteel foerageren in het plangebied. Voor deze soorten is in de omgeving in ruime mate alternatief en hoogwaardig foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de ontwikkelingen zijn dan ook niet aan de orde.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood.

De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Overijssel. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Voor de soortgroepen reptielen en ongewervelden kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wnb beschermde soorten worden uitgesloten, doordat het plangebied geen geschikt biotoop vormt voor deze soorten.

Gebiedsbescherming

NATURA 2000
Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied.

De kenmerken en doelstellingen van de Natura 2000-gebieden staan beschreven in de database van Natura-2000 gebieden (Ministerie van LNV, 2019). Voor een overzicht van mogelijke verstoringsfactoren op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is de Effectenindicator geraadpleegd (Ministerie van LNV, 2019). De effectenindicator is een hulpmiddel bij de toetsing op grond van de Wnb en geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren, gebaseerd op absolute getallen voor biotische randvoorwaarden en kennis van ruimtelijke randvoorwaarden. De resultaten zijn per gebied te raadplegen. Voor voorliggende situatie worden de mogelijke effecten van storingsfactoren op basis van de planontwikkeling in beeld gebracht.

Gezien de ligging op 1,5 kilometer afstand heeft het onderzoeksgebied geen belangrijke directe ecologische relaties met het eerdergenoemde Natura 2000-gebied. Door de afstand en de aard van de ontwikkelingen hebben deze geen invloed op een groot aantal factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, mechanische effecten, verstoring door licht, geluid, trilling, optische verstoring of verstoring van de populatiedynamiek. Ook vinden geen aanpassingen in de waterhuishouding plaats en worden geen verontreinigende stoffen uitgescheiden. Daardoor zijn ook effecten op alle water gerelateerde factoren zoals verontreiniging, verdroging en vernatting uit te sluiten.

Van externe werking van de ontwikkelingen in het onderzoeksgebied is mogelijk sprake ten gevolge van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Voor de invloed van het plan op het gebied van stikstofdepositie kunnen zowel de aanlegfase als de gebruiksfase relevant zijn. Deze herziening maakt niet meer woningen mogelijk dan op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk was. Het plan leidt derhalve niet tot een uitbreiding van de bestaande bouwmogelijkheden. Naar aard en omvang zijn er geen substantiële wijzigingen van de gebruiksmogelijkheden van het gebied ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling is de inschatting dat er met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden- Reggegebied" zijn te verwachten.

NATUURNETWERK NEDERLAND
De gronden van het plangebied zijn verder niet aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied valt samen met het Natura 2000-gebied. Gezien de terreinomstandigheden en de ligging, heeft het plangebied geen belangrijke ecologische relaties met beschermde natuurgebieden. Het plangebied wordt van de beschermde natuurgebieden gescheiden door de bebouwing en wegen van Den Ham.

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van het NNN. Negatieve effecten op het NNN naar aanleiding van de ontwikkelingen zijn dan ook niet aan de orde. De plannen zijn niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie en het nader onderzoek naar steenuil is, gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Voor het plan hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb aangevraagd te worden. In verband met de soortbescherming van de Wnb is het wel nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van in het plangebied voorkomende vogels.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plan heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. De ontwikkeling is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel.

4.3 Geluid

Kader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen zones. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht te worden geschonken.

Afweging

De bestaande en aan te leggen wegen binnen het plangebied kennen een 30 km/uur regime en zijn en worden als zodanig vormgegeven. De intensiteit op deze wegen is laag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hoeft naar deze wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Dorpsstraat, Vriezendijk en Schapendijk kennen een maximum snelheid van 50 km/uur en zijn gelegen in stedelijk gebied. Deze wegen kennen daarom een zone van 200 meter. De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze wegen.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). De conclusie daarvan is dat voor maximaal vijf woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst is in een beoordeling van het plan (Bijlage 4) aangegeven dat, op grond van het gemeentelijk verkeersmilieumodel voor 2030, echter wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

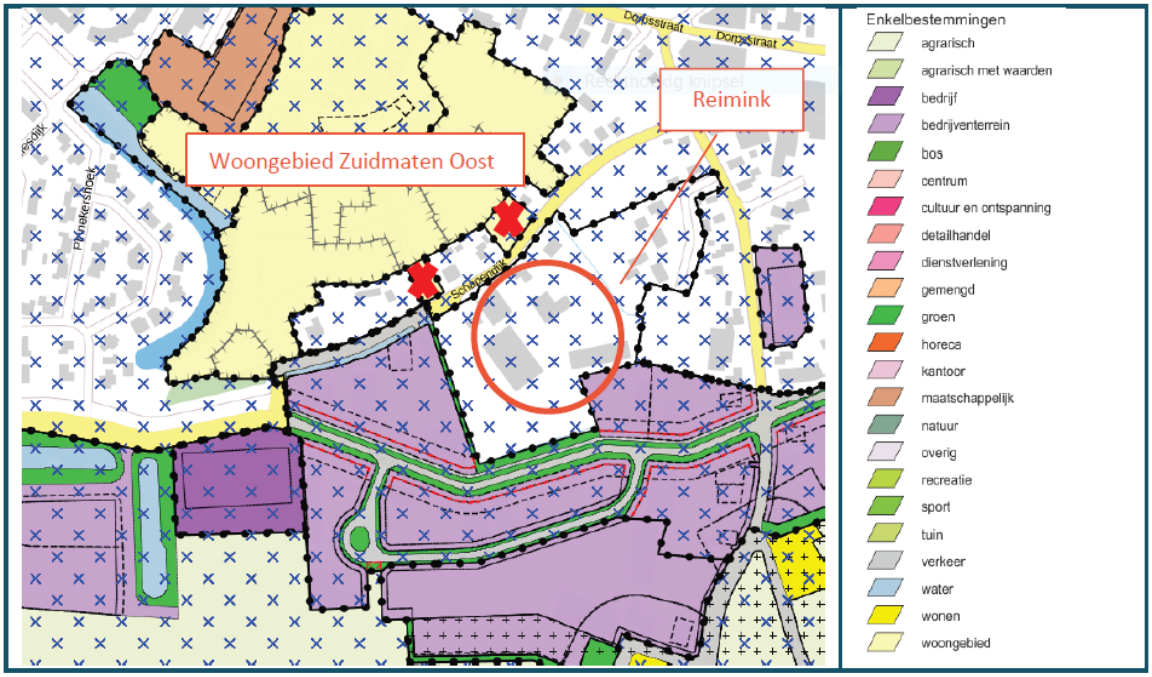
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De afstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieubelastende functie tot de gevel van de milieugevoelige functie.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere richtafstand worden aangehouden, omdat gezien de eventueel aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al

een hogere milieubelasting aanwezig is.

Onderzoek

Ondanks de situering tussen het centrum van Den Ham en bedrijventerrein Kroezenhoek en de ligging nabij de drukke wegen Dorpsstraat en Vriezendijk is Zuidmaten Oost (grotendeels) te beschouwen als een rustige woonwijk.



uitsnede uit de bestemmingsplannen

Op basis van bovenstaande verbeeldingen wordt duidelijk dat het gebied meerdere functies heeft, waaronder bedrijf en bedrijventerrein.

De eerstelijns bebouwing aan de zuidzijde van het geplande woongebied, achter de bestaande woningen aan de Schapendijk, bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Schapendijk en de bedrijfsbebouwing. Dit deelgebied is aan te merken als een 'gemengd gebied' in het kader van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Het gebied hierachter wordt beschouwd als een rustige woonwijk conform de VNG publicatie. Dit gebied ligt op grotere afstand van het bedrijfsgebied.

CENTRUMFUNCTIES DORPSSTRAAT

De centrumfuncties aan de Dorpsstraat (onder andere detailhandel en dienstverlening) vallen in ten hoogste milieucategorie 2. De richtafstand voor deze functies bedraagt in een rustige woonwijk maximaal 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Het nieuwe woongebied wordt niet gehinderd door de centrumfuncties. Omgekeerd worden de centrumfuncties niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de Dorpsstraat al woningen aanwezig zijn op een afstand van minder dan 30 m van de centrumfuncties.

BASISSCHOOL

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een basisschool. Deze functie valt in milieucategorie 2. Zoals eerder aangegeven, bedraagt de richtafstand voor deze categorie 30 m. Aan deze afstand wordt voor de nog te ontwikkelen delen van het plangebied voldaan.

BEDRIJVENTERREIN KROEZENHOEK
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein Kroezenhoek. Hier zijn bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan (Vriezendijk 1, 3, 10 en 13 en Schapendijk 7). De afstand tot de toekomstige woningen bedraagt minimaal 30 m. Aan de richtafstand van 30 m voor deze categorie wordt voldaan.

LOONBEDRIJF SCHAPENDIJK 3-5
Aan de Schapendijk 3-5 bevindt zich een loonbedrijf. Voor dit loonbedrijf is afzonderlijk onderzoek uitgevoerd dat hierna aan de orde komt.

Trillingsonderzoek

Doel van het voorliggende onderzoek is om vast te stellen of er sprake is van onacceptabele trillingshinder in de geplande bebouwing.

Uit het onderzoek volgt dat alleen zwaar landbouwverkeer (rupstractoren) tot overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder leidt in twee gebouwen in het plangebied. Normaal landbouwverkeer voldoet aan het beoordelingskader.

Omdat niet voor alle types voertuigen die kunnen passeren wordt voldaan aan het beoordelingskader, is een maatregelafweging uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit deze afweging zijn:

- Maatregelen aan de bron, in dit geval de wegconstructie van de Schapendijk (zoals een zwaardere fundering toepassen) zijn slechts beperkt effectief, hebben hoge kosten en vallen buiten het plangebied.
- Maatregelen in de bodem, zoals een sloot of trillingsscherm langs de weg, kunnen de trillingen met maximaal 50% reduceren. Hiermee kunnen de contourafstanden met een factor 2 tot 4 worden verkleind. Deze maatregelen zijn echter beperkt toekomstvast en brengen hoge kosten met zich mee.
- Voor maatregelen aan de bebouwing geldt dat alleen het afveren van de woningen (door een dubbele fundering toe te passen) echt effectief is. Deze maatregel brengt hoge kosten met zich mee.

Tenslotte, de trillingen van zwaar landbouwverkeer zijn lager dan de grenswaarden voor trillingsschade uit de SBR A-richtlijn in het plangebied. De trillingen van het landbouwverkeer zullen daarmee niet leiden tot schade aan de bebouwing.

Zoals hierboven aangegeven is het mogelijk om met maatregelen te voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder in alle woningen in het plangebied. Bij de uiteindelijke afweging om wel of geen maatregelen te nemen, wordt geadviseerd om, conform bijlage 5 van de SBR B-richtlijn, de volgende overwegingen mee te nemen:

- De beoordeling van de trillingen is gebaseerd op zwaar landbouwverkeer in de vorm van rupstractoren. Overige zwaar landbouwverkeer veroorzaakt geen overschrijdingen in het plangebied.
- Het zware type voertuigen (rupstractoren) waarop de beoordeling is gebaseerd, wordt niet voor normale transporten gebruikt, en zal dus naar verwachting slechts incidenteel passeren.
- Er is al sprake van vrijstaande bebouwing op korte afstand tot de Schapendijk. De trillingshinder in de toekomstige bebouwing zal, bij gelijke of grotere afstand tot de Schapendijk, daarom vergelijkbaar zijn aan de trillingen in deze bestaande bebouwing. Daarom kan, indien nodig, voor de nieuwbouw een lagere beschermingsgraad worden gehanteerd, door deze te beoordelen als bestaande situatie (die soepeler zijn omdat hierin een zeker gewenningseffect is meegenomen). Hierbij komen de trillingscontouren iets minder dan een factor 2 dichter bij de weg te liggen.

Alles afwegende zullen er geen maatregelen worden getroffen ten aanzien van de overschrijdingen in de twee woningen omdat er geen onacceptabele situatie in de geprojecteerde bebouwing ontstaat. Daarbij is meegewogen dat:

- de overschrijdingen slechts zijn op twee woningen;
- de overschrijdingen worden gekwalificeerd als 'matige hinder';
- de beoordeling van de trillingen, en dus de overschrijdingen, gebaseerd is op zwaar landbouwverkeer

in de vorm van rupstractoren en dat overig zwaar landbouwverkeer geen overschrijdingen veroorzaakt;
- het zware type voertuigen (rupstractoren) waarop de beoordeling is gebaseerd niet voor normaal transport wordt gebruikt en dus slechts incidenteel zal passeren;
- er al sprake is van vrijstaande bebouwing (woningen) op kortere afstand of gelijke afstand tot de Schapendijk en dat deze maatgevend worden geacht. Tot op heden zijn ons geen klachten bekend geworden bij deze bestaande woningen;
- de mogelijk te treffen maatregelen, zoals in het onderzoek zijn meegenomen, zeer kostbaar zijn en daarmee financieel niet doelmatig worden geacht om het te kunnen voldoen aan de streefwaarden.

Voor nadere informatie omtrent bovenstaand onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6 Onderzoek trilling loonbedrijf.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het loonbedrijf is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft de activiteiten op basis van de milieuruimte die het loonbedrijf toekomt op grond van het Activiteitenbesluit en op basis van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het loonbedrijf.
Voorafgaand aan het akoestisch onderzoek is een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het milieuzoneringsonderzoek zijn bepalend voor de maximale planologische mogelijkheden van het loonbedrijf.

Milieuzoneringsonderzoek

Aan de hand van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” versie 2007, waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan Den Ham, Zomerweg 10 en Schapendijk 3, is onderzocht onder welke milieucategorie de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf vallen.

In de volgende tabel zijn de te onderscheiden bedrijfsactiviteiten en bijbehorende SBI-code en milieucategorie samengevat. De bedrijfsactiviteiten die niet passen binnen de volgens het bestemmingsplan toegestane milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn grijs gemarkeerd in de tabel.

Tabel 1 Beoordeling van de inpasbaar per activiteit op basis van milieucategorie.

Bedrijfsactiviteiten		VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” versie 2007		
Nr.	Omschrijving	SBI-code	Omschrijving	Milieu cat.
Huidige bedrijfsactiviteiten				
1	Het gebruik van materieel	014	Dienstverlening t.b.v. landbouw: Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.> 500m²	3.1-3.2
2	Loonwerk activiteiten op eigen terrein			
3	Ondersteunende activiteiten			
Mogelijke (gewenste) toekomstige bedrijfsactiviteiten				
4	Het composteren van groenafval op het achterterrein met een volume van minder dan 600 kubieke meter	9002.2-C3	Composteerbedrijven 'belucht' verwerkingscapaciteit niet meer dan 20.000 ton/jr.	3.2
5	Reinigen van materieel welke is ingezet bij het toepassen / gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, biocioden, (kunst-)meststoffen (nieuwe wasplaats incl. zuiveringsvoorziening (nog te realiseren));	014	Dienstverlening t.b.v. landbouw: Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.> 500m²	3.1
6	Het bewerken van steenachtig materiaal door middel van de inhuur van een gecertificeerde breekinstallatie (mobiele puinbreker);	372-A1	Puinbrekerijen en -malerijen	4.2

v.c.: verwerkingscapaciteit
b.o.: bedrijfsoppervlak

De activiteiten genoemd onder de punten 1 t/m 5 in bovenstaande tabel 1 zijn meegenomen in het

akoestisch onderzoek. De activiteit genoemd bij punt 6, het bewerken van steenachtig materiaal door middel van de inhuur van een gecertificeerde breekinstallatie (mobiele puinbreker), past niet binnen het bestemmingsplan Den Ham, Zomerweg 10 en Schapendijk 3 en wordt om die reden niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Zie voor het onderzoeksrapport Bijlage 7 Onderzoek loonbedrijf (milieuzonering).

Akoestisch onderzoek (Activiteitenbesluit)

Dit akoestisch onderzoek betreft onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen rondom het loonbedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit.

Het onderzoek geeft inzicht in de geluidsniveaus op basis van de feitelijke activiteiten op de gevels van de bestaande woningen. De geluidsniveaus zijn getoetst aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. Bij de beoordeling volgens het Activiteitenbesluit wordt alleen rekening gehouden met de vast opgestelde installaties. Het geluid van mobiele installaties, zoals een versnipperaar of voertuig op het buitenterrein, wordt volgens het Activiteitenbesluit niet beoordeeld.
De indirecte hinder vanwege het inrichtingsgebonden verkeer (het verkeer op de openbare weg, van en naar het bedrijf), is beoordeeld volgens de circulaire “Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer”.

Conclusie
Met maatregelen zoals beschreven in de onderzoeksrapportage kan worden voldaan aan de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus blijft sprake van overschrijdingen van de grenswaarden.

Indirecte hinder
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen niet overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van LAeq=50 dB(A) etmaalwaarde. Wel wordt overal voldaan aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Zie voor een nadere beschouwing het onderzoeksrapport Bijlage 9 Onderzoek geluid loonbedrijf (Activiteitenbesluit).

Akoestisch onderzoek (Industrielawaai)

Dit onderzoek geeft inzicht in de geluidsniveaus vanwege het loonbedrijf op basis van de feitelijke activiteiten en op basis van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het loonbedrijf als wordt uitgegaan van de mogelijkheden en beperkingen die het vigerende bestemmingsplan ter plekke met zich meebrengt.

De beoordeling heeft plaats gevonden aan de hand van de richtwaarden volgens de VNG en het gemeentelijk geluidsbeleid. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met alle geluid producerende activiteiten van het loonbedrijf.

Ook heeft een beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit. Bij deze beoordeling wordt alleen rekening gehouden met de vast opgestelde installaties. Het geluid van mobiele installaties, zoals een versnipperaar of voertuig op het buitenterrein, wordt volgens het Activiteitenbesluit niet beoordeeld (zie ook hierboven).
Tot slot heeft een beoordeling plaatsgevonden van het zogenaamde inrichtingsgebonden verkeer: het verkeer op de openbare weg van en naar het bedrijf.

De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

1. Ten aanzien van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de optredende etmaalwaarde en de cumulatieve geluidbelasting kan de gemeenteraad – ter invulling van de hem toekomende beleids- en beoordelingsruimte – aansluiting zoeken bij de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor bestaande woningen van 60 dB(A), zoals vastgelegd in artikel 45 lid 1 van de Wet geluidhinder. De etmaalwaarde en de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van het plangebied overschrijden deze maximaal toelaatbare waarde niet.

2. In de avond- en nachtperiode is sprake van overschrijdingen van de richtwaarden volgens de VNG publicatie en de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden voor de maximale geluidsniveaus. In de huidige feitelijke situatie bevinden zich op kortere afstand van het loonbedrijf al bestaande woningen die

maatgevend zijn voor de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich op grotere afstand van de inrichting van het loonbedrijf. Er is geen noodzaak om ter plaatse van de verder weg gelegen nieuw te realiseren woningen een strenger akoestisch leefklimaat te realiseren.

Voor een nadere beschouwing van het onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 8 Onderzoek geluid loonbedrijf (akoestisch).

Aanvulling onderzoeken en eindconclusie

Bovenstaande onderzoeken zijn indertijd geëvalueerd en waar nodig aangepast. Deze aanpassingen zijn in bovenstaande rapporten ook verwerkt en opgenomen als Bijlage 10. De conclusie uit de onderzoeken is de gemeenteraad ter invulling van de hem toekomende beleids- en beoordelingsvrijheid aansluiting kan zoeken bij de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor bestaande woningen van 60 dB(A), zoals vastgelegd in artikel 45, lid 1 van de Wet geluidhinder. De geluidniveaus (etmaalwaarde en de cumulatieve geluidbelasting) overschrijden de op grond van de Wet geluidhinder voor bestaande woningen maximaal toegestane waarde niet. Daarmee is de geluidssituatie ter plaatse van de te realiseren woningen aanvaardbaar. Daarbij komt dat in de bestaande situatie reeds op kortere afstand van het bedrijf van het loonbedrijf bestaande woningen zijn gerealiseerd. De akoestische situatie ter plaatse van deze woningen is acceptabel. Er is geen noodzaak om een strenger akoestisch klimaat te realiseren ter plaatse van de verder weg gelegen en met voorliggend bestemmingsplan geprojecteerde woningen.

HANENGEKRAAI DORPSSTRAAT 30
Tot slot is een akoestisch onderzoek naar het geluid van kraaiende hanen ter plaatse van de Dorpsstraat 30 in de Den Ham (Bijlage 11 Onderzoek geluid hanengekraai).

Op basis van dit akoestisch onderzoek blijken de maximale geluidsniveaus vanwege de kraaiende hanen ten hoogste 69, 68 en 59 dB(A) in respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode te bedragen. Het betreft de kavelgrenzen van de meest nabijgelegen kavels 66, 67 en 68.
Met uitzondering van kavel 67 voldoen de berekende geluidsniveaus aan de in het gemeentelijk geluidsbeleid gestelde ambitiewaarden voor de gebiedstypering ‘woonomgeving’. Op het kavel zelf, op enige afstand van de kavelgrens (circa 8 tot 10 meter) wordt wel voldaan aan de ambitiewaarde van 55 tot 65 dB(A) voor de avondperiode. De nieuwe woningen zijn hiermee akoestisch inpasbaar ten opzichte van de hobbymatige activiteiten van de heer Voortman.

Opgemerkt wordt dat de berekende geluidsniveaus optreden ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Er is echter ook sprake van bestaande woningen. Deze bestaande woningen liggen op kortere afstand dan de nieuwe woningen. Bij de bestaande woningen zijn de geluidsniveaus daarom hoger zijn dan bij de nieuwe woningen.

CONCLUSIE
Het aspect milieuzonering vormt op basis van de onderzoeksresultaten geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Voor het plan is op 31 januari 2019 een watertoets uitgevoerd (Bijlage 5). Naar aanleiding hiervan heeft er nader overleg plaatsgevonden met waterschap Vechtstromen.

Situatie plangebied

Voor het bestemmingsplan ‘Zuidmaten - Oost woongebied’ uit 2012 is het hele plangebied doorgerekend in een destijds opgesteld en goedgekeurd waterhuishoudingsplan. De wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt zien toe op beperkte aanpassingen van het plan. De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot significante aanpassingen in de programmatische uitgangspunten. De gemeente heeft laten uitrekenen dat dit plan binnen de oorspronkelijke criteria blijft.

Omdat het klimaat verandert en resulteert extremere neerslag en droogte adviseert het waterschap om bij nieuwe plannen hierop te anticiperen. Voor nieuwe plannen adviseert het waterschap om rekening te houden met een lagere afvoer (1,6 l/sec/ha) en meer berging (55 - 80 mm). Dit om de kans op schade bij extreme neerslag te verkleinen.

Met het nieuwe inrichtingsplan is het aantal ontsluitingen vanaf de Schapendijk ten zuiden van het plangebied, ten opzichte van het oude inrichtingsplan uit 2012, teruggebracht van vier naar twee. De wegenstructuur van het gebied is daarmee vereenvoudigd. Consequentie daarvan is dat de feitelijke hoeveelheid wegverharding niet toeneemt ten opzichte van het oude inrichtingsplan.

In het plangebied wordt het afvalwater gescheiden van het hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak wordt in het plangebied geïnfiltreerd in de bodem alvorens het wordt afgevoerd naar de retentievijver. Deze vijver aan de westzijde van het plangebied is aangesloten op het watersysteem in de omgeving. Verder wordt in het noordoostelijke groengebied een wadi aangelegd. Ook in het westelijke groengebied wordt een wadi gerealiseerd, tussen pad en weg.

De bergingsvoorzieningen worden zodanig gedimensioneerd dat een bui van 40 mm gedurende 75 minuten in het gebied zelf geborgen kan worden en dat de afvoer uit het plangebied niet meer dan 1,6 l per seconde per hectare bedraagt.

Bij de uitwerking van het plan wordt verder rekening gehouden met het advies van het waterschap om de wegen 30 cm lager aan te leggen dan de aanliggende woonpercelen. De neerslagtoename door klimaatverandering kan daarmee worden opgevangen door tijdelijk berging op straat, in plaats van door het vergroten van de bergingscapaciteit. De oppervlakte van de nieuw aan te leggen wegen in Zuidmaten Oost is circa 3.690 m^2. Uitgaande van een verschil tussen straatpeil en voordeurdrempelpeil van minimaal 30 cm, kan circa 1.100 m^3 neerslag in het wegprofiel worden opgevangen. Dit betekent dat er ruimte is om tijdelijk extra water op straat te kunnen bergen dat niet afgevoerd kan worden en niet in de berging past.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn

milieueffectbeoordeling.

Afweging

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (D11.2) geldt een grenswaarde van 2.000 woningen. Dit plan betreft een herziening van een onherroepelijk bestemmingsplan dat realisatie van veel minder dan 2.000 woningen mogelijk maakt. Het aantal te wijzigen woningen niet niet toe als gevolg van deze herziening. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, blijkt verder dat het plan geen significante effecten op de omgeving heeft.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 is een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen, alsmede de wijze van meten.

BEGRIPPEN
In dit artikel zijn de standaard begripsomschrijvingen van de gemeente opgenomen, aangevuld met die begrippen, die specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen en waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen.

WIJZE VAN METEN
Om de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken te kunnen bepalen, is aangegeven hoe deze worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Hierna wordt per bestemming een korte uitleg gegeven.

WOONGEBIED
De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en kunstwerken.

Het totaal aantal te bouwen woningen in het plangebied bedraagt maximaal 74.

Voor de bouwregels is aangesloten bij de beeldkwaliteitseisen zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (zie ook hoofdstuk 2). Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden. Deze deelgebieden zijn in het bestemmingsplan aangeduid met een

gebiedsaanduiding ('overige zone - deelgebied'). In de bouwregels is dit onderscheid in deelgebieden ook gemaakt. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor de ondergeschikte gebouwen in het plangebied. Bij de ondergeschikte gebouwen wordt, op een enkele uitzondering na, geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden.

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan op een aantal punten afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

In de specifieke gebruiksregels wordt benoemd wat tot het gebruik behoort dat strijdig is met het bestemmingsplan.

Er is tot slot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 2 extra woningen, bovenop het totaal aantal woningen dat in het plangebied mag worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

ANTI-DUBBELTELREGEL
Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS
In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS
In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS
In de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden het plan wijzigen. De plaats en richting van bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond. Ook kunnen de bouwregels met betrekking tot bouwwerken van openbaar nut worden verruimd.

OVERIGE REGELS
In de overige regels is opgenomen dat een bouwwerk niet kan worden gebouwd of gebruikt indien een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, maar niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Door middel van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval is de gemeente Twenterand initiatiefnemer en kostendrager van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

De omgeving van het plangebied is betrokken door ontwerpsessies te beleggen en en geïnformeerd middels inloopbijeenkomsten. Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor overleg voorgelegd aan de overlegpartners. Op 14 november 2019 heeft het waterschap laten weten akkoord te zijn met het plan. Op 20 november 2019 heeft de provincie gereageerd met de opmerking dat het bestemmingsplan in het provinciaal ruimtelijk beleid past, en er daarmee ook geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 14 november 2019 gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Op basis van de zienswijzen is nader onderzoek naar geluid- en overige milieuhinder verricht (kranende haaien en het loonbedrijf). De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in het hoofdstuk omgevingsaspecten.