Bestemmingsplan

Den Ham PH Dorpsstraat 7

ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Den Ham PH Dorpsstraat 7**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BP20136-ont1**
Status:	**ontwerp**

Datum:

Projectnummer: 21AF133

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Den Ham PH Dorpsstraat 7

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 De bij het plan behorende stukken 5
1.5 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Het plan **6**
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleid **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
4.2 Milieuzonering 22
4.3 Bodem 23
4.4 Geluid 24
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Externe veiligheid 26
4.7 Water 29
4.8 Ecologie 30
4.9 Klimaatadaptatie 32
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 33
4.11 Verkeer / parkeren 35

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **36**
5.1 Planopzet en systematiek 36
5.2 Toelichting op de regels 36

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **39**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **40**
7.1 Vooroverleg 40
7.2 Zienswijzen 40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Dorpsstraat 7 in Den Ham is een plan ontwikkeld. Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige aanwezige bebouwing van restaurant en zalencentrum De Beuk te saneren. Ter plaatse van de te saneren bebouwing zijn initiatiefnemers voornemens om een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrijstaande woningen terug te bouwen. De gehele ontwikkeling wordt stedenbouwkundig ingepast en de locatie zal ruimtelijk gezien een kwaliteitsslag ondervinden.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien de juiste gebruiks- en bouwregels ontbreken. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham bestaat uit een perceel dat momenteel in gebruik is door restaurant en zalencentrum De Beuk. Het plangebied ligt centraal binnen de kern Den Ham en staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie D, nummer 1574 en 1768. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een kadastrale kaart weergegeven waarop het plangebied aan de Dorpsstraat 7 te zien is. Voor de begrenzing van het plangebied zijn de kadastrale percelen: gemeente Den Ham,

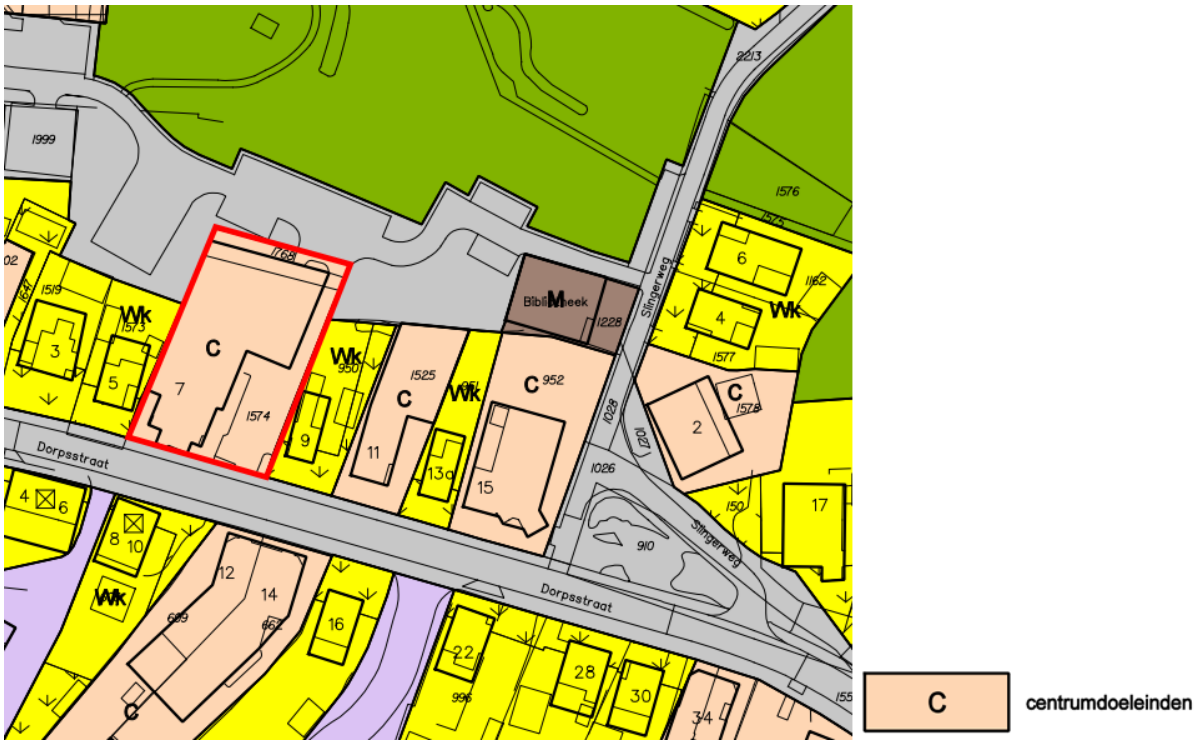
sectie D, nummer 1574 en 1768 aangehouden. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Dorpsstraat 7 in Den Ham geldt het bestemmingsplan 'Den Ham'. Het bestemmingplan 'Den Ham' is door de gemeenteraad van Twenterand op 9 september 2008 vastgesteld. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast gelden nog twee facetbestemmingsplannen voor het plangebied, te weten: 'Facetplan Parkeren Twenterand' en 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen'. Het facetplan 'Parkeren Twenterand' vervangt de bestaande parkeerregeling in alle vigerende bestemmingsplannen. Het facetplan 'inwoning en harmonisatie woonbegrippen' zijn de gebruiksregels binnen de woonbestemmingen in de gehele gemeente Twenterand uniform geformuleerd.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Den Ham' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Centrumdoeleinden' toegekend. De voor 'Centrumdoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, horeca (met uitzondering van bar/dancings, nachtclubs en discotheken), (maatschappelijke) dienstverelening en verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen en verblijfsgebied. Tevens zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen geldt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Voor het bouwen van gestapelde woningen geldt dat gestapelde woningen uitsluitend gebouwd mogen worden voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'appartementen toegestaan'.

Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden om een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrije kavels mogelijk te maken. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Den Ham PH Dorpsstraat 7' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BP20136-ont1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham sprake van een restaurant en zalencomplex. De locatie ligt aan de Dorpsstraat, de weg van en naar het centrum én de (oude) route richting Ommen en Vroomshoop/Daarle. Aan de andere kant van het perceel is een rustig en groen park gelegen, die het centrum van Den Ham een bijzondere kwaliteit geeft. Deze grond is in eigendom van de gemeente, net als de parkeerplaatsen aangrenzend aan de achterzijde van het perceel. Op de naastgelegen percelen is woningbouw gevestigd.



Figuur 2.1: huidige situatie vanaf de Dorpsstraat (bron: Google Streetview)



Figuur 2.2: huidige situatie vanaf de achterzijde van de planlocatie, met zicht op een rustig groen park (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham sprake van een appartementencomplex met 12 appartementen en 2 vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen sluiten aan bij de bestaande structuur en architectuur van de Dorpsstraat. Aan de andere kant van het perceel zal het appartenmentencomplex gerealiseerd worden. Dit gebouw zal aansluiten bij de andere gebouwen die gelegen zijn aan het park, waaronder het oude gemeentehuis van Den Ham. In figuur 2.3 is de toekomstige situatie afgebeeld. In Bijlage 1 wordt het ontwerp toegelicht.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: initiatiefnemers)

Bomen effect analyse

Door Natuurbank Overijssel is een Bomen-effect-analyse uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 2. In het plangebied bevinden zich namelijk drie volwassen bomen: een witte paardenkastanje en beuk aan de zuidzijde en een moerascypres aan de noordzijde. In het huidige ontwerp van de nieuwe situatie, zijn deze bomen lastig tot moeilijk in te passen. Initiatiefnemer heeft Natuurbank Overijssel gevraagd een bomen-effect-analyse uit te voeren en te beoordelen in hoeverre de bomen in te passen zijn in het wenselijke ontwerp en het toekomstig gebruik van het perceel.

Een bomen-effect-analyse geeft inzicht in de huidige kwaliteit en behoudenswaardigheid van de huidige bomen. Hierdoor zijn behoudenswaardige bomen in de ontwerpfase bekend en kunnen ze in de nieuwe plannen ingepast worden. De conclusies zijn als volgt. Alleen de witte paardekastanje ('boom 1' van het onderzoek) is behoudenswaardig. De boom is waardevol en heeft een hoge levensverwachting. Boom 2 (beuk) is waardevol, maar heeft een slechte levensverwachting, vermoedelijk als gevolg van droogteschade. Boom 3 (moerascypres) is niet waardevol, is exoot en heeft een zeer geringe ecologische waarde.

Geadviseerd wordt boom 1 in te passen in de herontwikkeling van het perceel. De boom staat vermoedelijk vanaf jongs af aan nabij de woning en zal het wortelstelsel aangepast hebben aan deze omstandigheid. De onderste meter van de stam is in zand komen te staan. Het verwijderen van deze opgebrachte grond, zal de boom vermoedelijk niet deren. Sloop van de bebouwing en het bouwen van een nieuwe woning, zal vermoedelijk niet leiden tot aantasting van de boom of een verminderde vitaliteit. Wel dient tijdens de bouw rekening gehouden te worden met de boom en dient geen bronbemaling toegepast te worden tijdens de periode dat de boom in blad zit. De boom heeft een vrij hoge takvrije stam, waardoor opsnoeien niet nodig is en zelfs afgeraden wordt om de vorm van de boom geen geweld aan te doen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- 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.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een appartementengebouw met 12 appartementen en twee vrije kavels binnen de bebouwde kom van Den Ham. Daarbij zal de huidige bebouwing (restaurant en zalencentrum) worden gesloopt. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling

getoetst aan het provinciale beleid. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan 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.

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 14 woningen (12 appartementen en twee vrijstaande woningen) op het perceel aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham mogelijk.

De Afdeling hanteert een grens van elf woningen (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij een ontwikkeling van twaalf woningen wordt een ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom van toepassing. Conform de vereisten van de Ladder dient een ontwikkeling aan een behoefte te voldoen, zowel kwantitatief (woningbouwaantallen) als kwalitatief (doelgroep, type woning etc.).

Omdat in onderhavig plan sprake is van de toevoeging van 14 woningen is er in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet gemotiveerd worden dat er een behoefte is aan de ontwikkeling. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hieronder wordt het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestaand stedelijk gebied

Zoals is beschreven voldoet een ontwikkeling aan de Ladder als de behoefte is aangetoond en de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. In artikel 1.1.1. onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied betreft in de huidige situatie een horeca perceel met bestaande bebouwing binnen de kern Den Ham. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Den Ham en deel uitmaakt van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van de bestaande woonwijk geldt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond wordt er voldaan aan de Ladder en hoeft er niet naar de beschikbaarheid en geschiktheid van andere locaties gekeken te worden.

Behoefte

De behoefte moet zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd worden:

Kwantitatief:

Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

Naast het toevoegen van woningen voor de lokale behoefte wil Twenterand ook een bijdrage leveren aan de extra regionale ambitie geformuleerd in de regionale woonagenda. De extra woningbouwambitie van de regio Twente bedraag 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. Dat wil Twenterand vooral doen met grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig). Het aantal grondgebonden koopwoningen in harde plannen is namelijk groter dan de lokale behoefte. Door met grondgebonden koopwoningen bij te dragen aan de regionale woonbehoefte kunnen we meer diversiteit in nieuwe uitleggebieden realiseren.

Kwalitatief

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe. Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. We zien dat er tot 2031 volgens de meest recente prognose een toename is van het aantal huishoudens met 550. Daarna is er mogelijk een stabilisatie.

De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen.

Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden. Op de korte termijn willen we deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van onze gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

De specifieke doelgroepen die extra aandacht vragen zijn starters en ouderen. De komende tien en twintig jaar zal in Den Ham naar verwachting het aantal 75-plussers sterk toenemen (30%). Ook neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nog toe tot 2031.

Door in planvorming ruimte te bieden aan inbreidingsprojecten gericht op nultredenwoningen voor ouderen moet er meer passende woonruimte komen voor deze doelgroep. In Den Ham zijn er relatief minder appartementen (12%) ten opzichte van het gemiddelde (15%) in de gemeente. Middels inbreidingprojecten die tevens een kwalitatieve bijdrage leveren aan andere ruimtelijke doelstellingen (zoals de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en verduurzaming) wil de gemeente ruimte bieden aan extra appartementen. Ook grondgebonden nultredenwoningen, zoals knarrenhofjes, welke op bepaalde plekken in Den Ham een betere ruimtelijk kwaliteit geven biedt meer passende woonruimte voor ouderen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrijstaande grondgebonden woningen op een een herstructureringslocatie in Den Ham. Hiervoor wordt een restaurant met zalencentrum gesloopt.

Op grond van de Woonvisie is er in de gemeente Twenterand kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan het toevoegen van woningen. Voor Den Ham is er vooral behoefte aan het toevoegen van passende woningen voor ouderen, zoals nultredenwoningen. De realisatie van het appartementencomplex met 12 appartementen kan hier een duidelijke bijdrage aanleveren. Daarnaast kunnen de twee grondgebonden woningen bijdragen aan zowel de lokale als regionale behoefte. Ook zorgen deze woningen voor een doorstroming op de

woningmarkt, waardoor doorstromers weer ruimte maken voor starters.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 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 van de provincie 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.

3.2.3 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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 verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen

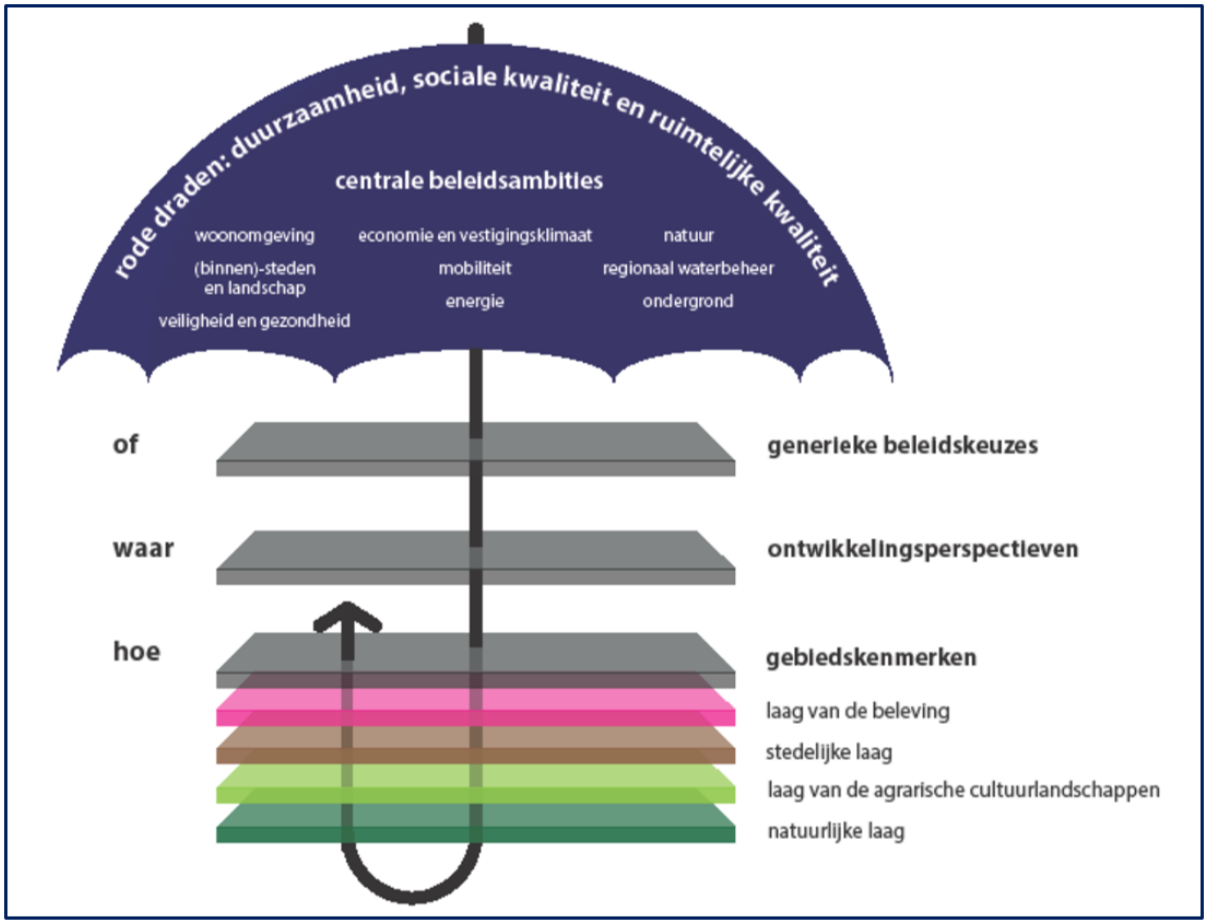
ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie 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.

Gebiedskenmerken

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

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



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Deze zijn vastgelegd in de regels behorende bij de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig plan heeft betrekking op het mogelijk maken van een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrije kavels aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocatie). Er is sprake van een inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied en derhalve wordt geen beslag gedaan op de groene omgeving. Derhalve kan gesteld worden dat het voornemen voldoet aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In voorliggend plan wordt een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrije kavels aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing, een restaurant met zalencomplex, wordt hiervoor gesloopt. Hiervoor wordt nieuwe woonbebouwing teruggebouwd. De bebouwing wordt goed ingepast in het straatbeeld. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)

Lid 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

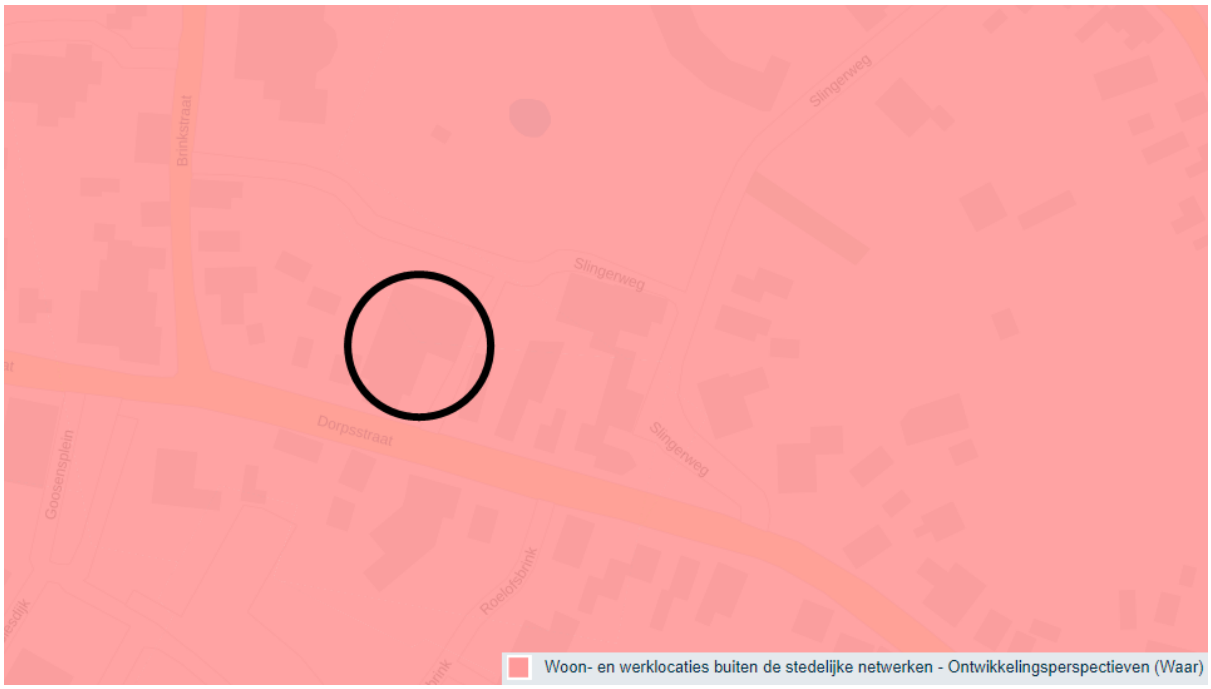
Lid 4: De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Doorwerking voorliggend plan:

Met de voorgenomen ontwikkeling is aansluiting gezocht op de regionale en lokale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de behoefte genoemd in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 en Woonvisie Twenterand 2022-2026. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied behoort binnen de Omgevingsvisie Overijssel tot de '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 woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieu versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrije kavels door de herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling draagt bij aan het ontwikkelingsperspectief voor woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 worden de woningen op een zo duurzaam mogelijke wijze gerealiseerd. Daarmee wordt er een bijdrage geleverd aan de energietransitie.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

Het plangebied is gelegen binnen de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'. Echter is deze natuurlijke laag ter plaatse van het plangebied niet meer waarneembaar door het huidige gebruik van het perceel.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is gelegen binnen de agrarische laag 'Oude hoevenlandschap'. Deze laag blijft buiten beschouwing, omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en geen agrarische eigenschappen heeft.

Stedelijke laag



Figuur 3.3: stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen binnen de stedelijke laag 'Bebouwingsschil 1900-1955' en 'Historische centra binnensteden'.

Historische centra binnensteden

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Bebouwingsschil 1900-1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken 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.

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.

Toets

In de omgeving van het plangebied zijn overwegend vrijstaande woningen en enkele winkelpanden gesitueerd. Met het realiseren van het appartementencomplex en de twee vrijstaande kavels wordt rekening gehouden met de bestaande woningen en de bebouwingsstructuren hiervan. Daarmee wordt er rekening gehouden met de omliggende functies. Het voornemen wordt gerealiseerd binnen de bestaande wegenstructuur. De

invulling van het plangebied is daarmee in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

Laag van de beleving

De 'Laag van beleving' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijft daarom verder buiten beschouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. De Structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van het bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen.

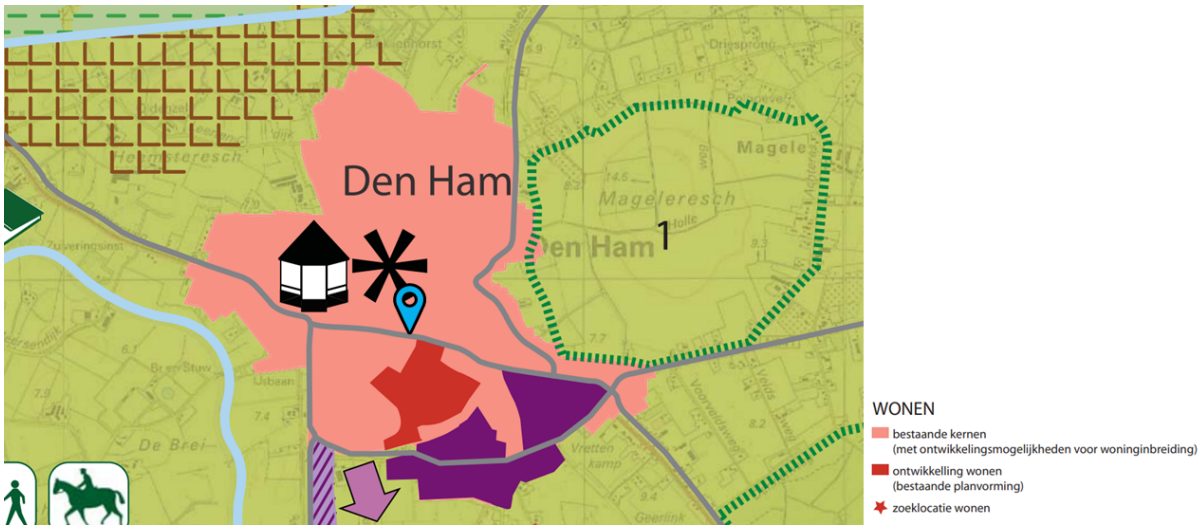
Visie op Twenterand

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

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

- duurzaamheid
- wonen
- werken
- infrastructuur en mobiliteit
- voorzieningen
- stedenbouw, water, landschap en ecologie
- recreatie en toerisme

In voorliggend bestemmingsplan is met name het thema 'Wonen' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In figuur 3.4 is een fragment van de kaart van de structuurvisie opgenomen De locatie Dorpsstraat 7 Den Ham is globaal aangegeven met een blauwe arcering.



Figuur 3.4: Fragment plankaart Structuurvisie gemeente Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Inmiddels is het woonbeleid van de gemeente Twenterand geactualiseerd. Voor de toets aan het meest recente woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Toets

Voorliggend plan gaat over de herontwikkeling van het perceel aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham. Voor de sloop van een restaurant en zalencomplex en het verwijderen van de centrum bestemming, wordt een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrije kavels mogelijk gemaakt. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, goed past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het 'Structuurvisie Twenterand'.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

In de Woonvisie Twenterand 2022 - 2026 beschijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031. Ook zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Tevens sluit de gemeente aan bij de Woningwet 2022 waarin is opgenomen dat een woonvisie maximaal voor een periode van 5 jaar mag worden vastgesteld.

In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 komt naar voren waar de gemeente het woonbeleid op richt, wat de ambities zijn van de gemeente en aan welke opgaven we de komende jaren gaan werken.

De belangrijkste ambities voor Twenterand zijn:

- Het versnellen van de woningbouw: Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil 550 woningen toevoegen voor de lokale woningbehoefte tot 2031;
- Inclusieve woningmarkt: Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten Twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim 'landelijk wonen' in het buitengebied. De gemeente Twenterand wil aandacht voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden;

- Vernieuwing en ruimte voor nieuwe woon(-zorg)concepten: Met de woningbouw in Twenterand wil de gemeente vernieuwen en nieuwe concepten toevoegen. Initiatieven zijn complementair aan de bestaande voorraad zodat er meer diversiteit komt in het totale woningaanbod in Twenterand;
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus: De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat onze kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom realiseert de gemeente de woningbouwversnelling niet enkel met inbreiding;

Kwalitatieve woningbehoefte

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe. Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. We zien dat er tot 2031 volgens de meest recente prognose een toename is van het aantal huishoudens met 550. Daarna is er mogelijk een stabilisatie.

De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen.

Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden. Op de korte termijn willen we deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van onze gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

Kwantitatieve woningbehoefte

Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

Naast het toevoegen van woningen voor de lokale behoefte wil Twenterand ook een bijdrage leveren aan de extra regionale ambitie geformuleerd in de regionale woonagenda. De extra woningbouwambitie van de regio Twente bedraag 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. Dat wil Twenterand vooral doen met grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig). Het aantal grondgebonden koopwoningen in harde plannen is namelijk groter dan de lokale behoefte. Door met grondgebonden koopwoningen bij te dragen aan de regionale woonbehoefte kunnen we meer diversiteit in nieuwe uitleggebieden realiseren.

Ambities voor Den Ham

De verwachte huishoudensgroei tussen 2021 en 2031 bestaat uit circa 120 huishoudens (Primos 2020). Tot en met 2030 is er een lokale uitbreidingsvraag van naar 120 woningen binnen Den Ham en omliggende buurtschappen. Voor de periode tussen 2031 en 2041 zal de huishoudensgroei – en daarmee de woningvraag – uit circa 50 huishoudens bestaan.

De specifieke doelgroepen die extra aandacht vragen zijn starters en ouderen. De komende tien en twintig jaar zal in Den Ham naar verwachting het aantal 75-plussers sterk toenemen (30%). Ook neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nog toe tot 2031.

Door in planvorming ruimte te bieden aan inbreidingsprojecten gericht op nultredenwoningen voor ouderen moet er meer passende woonruimte komen voor deze doelgroep. In Den Ham zijn er relatief minder appartementen (12%) ten opzichte van het gemiddelde (15%) in de gemeente. Middels inbreidingprojecten die tevens een kwalitatieve bijdrage leveren aan andere ruimtelijke doelstellingen (zoals de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en verduurzaming) wil de gemeente ruimte bieden aan extra appartementen. Ook grondgebonden nultredenwoningen, zoals knarrenhofjes, welke op bepaalde plekken in Den Ham een betere ruimtelijk kwaliteit geven biedt meer passende woonruimte voor ouderen.

Concreet gaat het om de volgende ambities voor Den Ham:

- Kwantitatief lijken er voldoende harde plannen te zijn om aan de lokale behoefte te voorzien. Kwalitatief is er wel een opgave om met name voor het toenemende aantal ouderen te voorzien in passende huisvesting;
- Binnen de bestaande plannen aandacht voor een mix van koop en huur, diversiteit in prijsklassen en vooral voldoende nultredenwoningen;
- Zachte plannen zijn toegespitst op de doelgroep ouderen en bevatten nultredenwoningen of specifieke woonvormen voor ouderen;
- Door met grondgebonden woningen in plannen aan de regionale vraag bij te dragen ontstaat er meer kwantitatieve ruimte om met zachte plannen bij te dragen aan de kwalitatieve lokale behoefte van met name de doelgroep ouderen.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrijstaande grondgebonden woningen op een een herstructureringslocatie in Den Ham. Hiervoor wordt een restaurant met zalencentrum gesloopt.

Op grond van de Woonvisie is er in de gemeente Twenterand kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan het toevoegen van woningen. Voor Den Ham is er vooral behoefte aan het toevoegen van passende woningen voor ouderen, zoals nultredenwoningen. De realisatie van het appartementencomplex met 12 appartementen kan hier een duidelijke bijdrage aanleveren. Daarnaast kunnen de twee grondgebonden woningen bijdragen aan zowel de lokale als regionale behoefte. Ook zorgen deze woningen voor een doorstroming op de woningmarkt, waardoor doorstromers weer ruimte maken voor starters.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de woonvisie 'Visie op wonen 2022-2026' van de gemeente Twenterand.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Er wordt middels dit bestemmingsplan de bouw van 14 woningen (12 appartementen en 2 vrijstaande woningen) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 2. Het huidige gebruik van het plangebied is centrumdoeleinden, oftewel de gronden kunnen gebruikt worden voor detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en een bedrijfswoning.

Woningbouw wordt in het Besluit milieueffectrapportage niet expliciet benoemd, maar kan worden geschaald onder 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Er geldt dan een m.e.r.-plicht bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer. De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden, dus indien de drempelwaarden niet worden overschreden dan bestaat er geen m.e.r.-plicht.

Of een project of een plan tot een stedelijk ontwikkelingsproject hoort hangt af van verschillende factoren. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte

hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw met 12 appartementen en twee vrijstaande woningen mogelijk. In de huidige situatie is er sprake van een horecapand dat in gebruik is als restaurant en zalencomplex. Voor de realisatie van het beoogde appartementengebouw en de twee vrije kavels worden het huidige gebouw en bijbehorende bebouwingen gesloopt. In de huidige situatie is vrijwel het gehele perceel bebouwd of bestraat. In de toekomstige situatie wordt ook een deel van het perceel ingericht met openbaar groen. Daarmee neemt het bebouwde oppervlakte van het perceel af van circa 1.163 m² in de huidige situatie naar circa 600 m² in de toekomstige situatie (woongebouw en twee woningen).

Geacht wordt dat de extra woonfuncties binnen de omgeving passen en daardoor niet tot extra nadelige milieugevolgen voor de omgeving zullen leiden. Daarmee wordt geacht dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat opgemerkt moet worden dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een afname van de bebouwing op het perceel.

Resumerend wordt geacht dat de voorgenomen ontwikkeling niet een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. is en daarom geen m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Het plangebied is gelegen nabij de doorgaande Dorpsstraat, een verbindingsweg binnen de kern Den Ham. Daarnaast liggen in de omgeving verschillende functies, zoals woningen en detailhandelsfuncties. Het plangebied is derhalve gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Sterker nog, aan de Dorpsstraat 7 vindt er een verbetering plaats. Op de locatie wordt een horecapand gesloopt. De bestemming zal worden gewijzigd van 'Centrumdoeleinden' naar 'Wonen'. De functie 'wonen' betreft, in tegenstelling tot de functie 'horeca', geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk burgerwoningen. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreft verschillende detailhandelsfuncties. De dichtstbijzijnde winkels bevinden zich aan de Dorpsstraat 14 (winkel in huishoudapparatuur) op circa en aan de Dorpsstraat 11a (kringloopwinkel). Beide bevinden zich op ongeveer 20 meter afstand. Voor de categorie 'detailhandel voor zover n.e.g.' geldt milieucategorie 1. Uitgaande van een gemengd gebied vervalt dan de richtafstand.

De overige bedrijfs- en detailhandelbestemmingen liggen op een grotere afstand en worden derhalve niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Geconcludeerd wordt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan waardoor geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden

uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend bodemonderzoek t conform de richtlijnen NEN 5740 om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen.

Bij het verkennende bodemonderzoek is de onderzoekslocatie beschouwd als onverdacht. In totaal zijn er in het plangebied 13 boringen verricht waarvan er 8 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. Naar aanleiding van het onderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' formeel gezien te worden verworpen aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

In het grondwater (PB 1) is een licht verhoogd gehalte aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van Bijlage 3. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In de bovengrond (BG I en BG II), in de ondergrond (OG) en in de ondergrond ter plekke van de vetvangput (OG II) zijn geen verontreinigingen gemeten.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen). Voor het aspect 'bodem' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bodemonderzoek is toegevoegd in Bijlage 3 Rapport verkennend bodemonderzoek van dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- 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.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
    - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;

e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Munsterhuis Geluidsadvies heeft de akoestische aspecten nader beoordeeld. Uit het advies, opgenomen in Bijlage 4 blijkt het volgende:

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de geplande woningen de 53 dB overschrijdt. Daarmee wordt voor de woningen niet voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond;
- Voor de appartementen geldt dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Voor de appartementen zijn geen extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk.
- Er is voor de woningen sprake van de geluidsklasse zeer onrustig (inclusief 5 dB aftrek conform de eisen uit de Wet geluidhinder). Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (gezoneerde) industrieterreinen of spoorlijnen aanwezig. Nader onderzoek naar industrielawaai en/of spoorweglawaai wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen

deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

De ontwikkeling van een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrijstaande woningen zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de kengetallen van het CROW (CROW, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381). Het plangebied ligt in de CBS buurt 'Den Ham'. Hiervoor geldt de categorie 'niet-stedelijk (< 500 adressen per km²). Daarnaast gaan we uit van een locatie in 'rest bebouwde kom'. Voor de verschillende woningtypen gelden de volgende kengetallen:

- Appartementen (koop, middelduur): maximaal 6,4 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Uitgaande van 12 appartementen komt dat neer op afgerond 77 verkeersbewegingen;
- Vrijstaande woningen (koop, vrijstaand): maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Uitgaande van 2 woningen komt dat neer op afgerond 17 verkeersbewegingen.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op maximaal 94 verkeersbewegingen. In praktijk is het overigens wel minder aangezien een horecafunctie met bijbehorende verkeersgeneratie wordt wegbestemd. Er zal geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0% gezet kan worden. In onderstaand figuur is de worst-case berekening weergegeven met het verwachte aantal extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	94
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,06
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaires van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

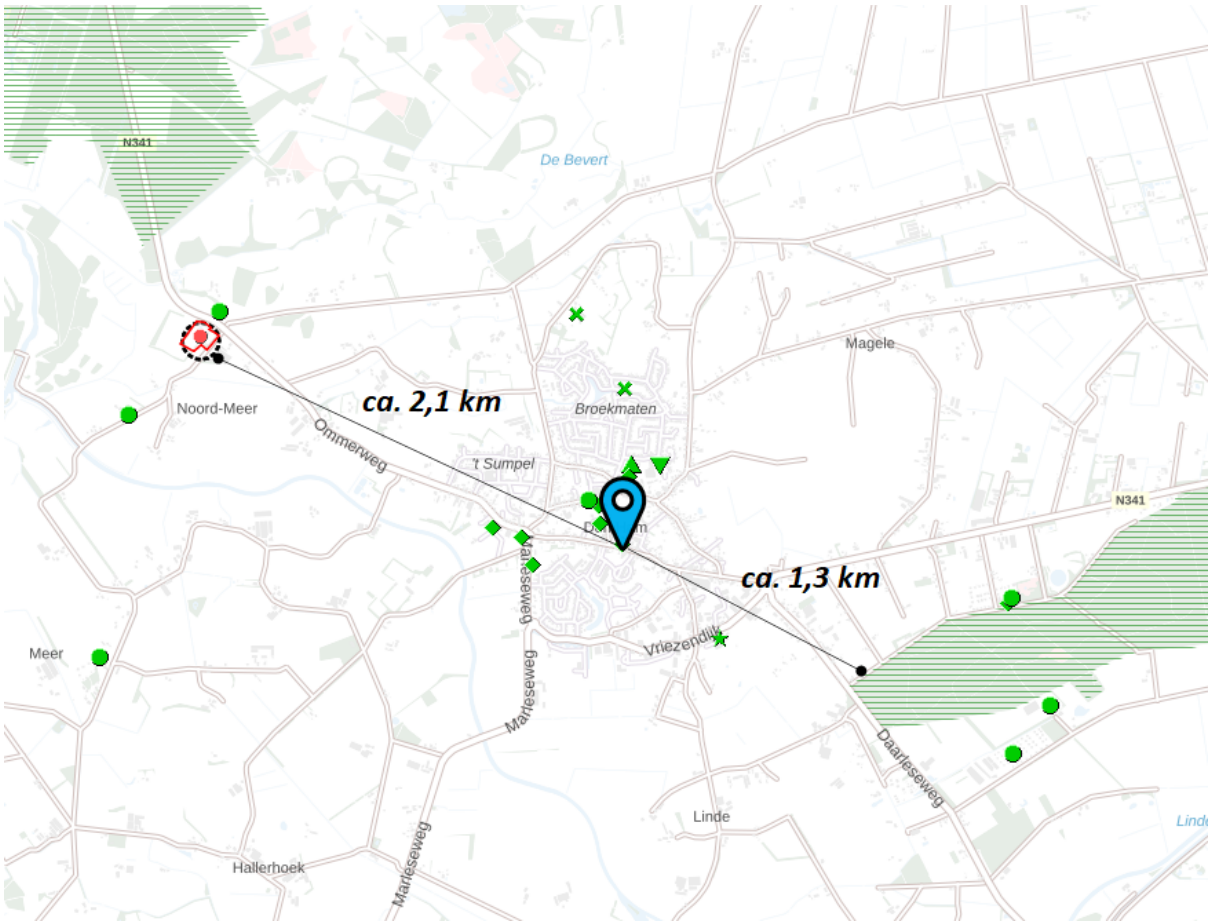
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Toets

Op circa 1,3 kilometer afstand ligt het natuurgebied De Zandstuve. Op de kaart voor externe veiligheid wordt dit gebied aangemerkt als een gebied met kans op natuurbranden. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van dit natuurgebied en vormt derhalve geen risico. Daarnaast ligt op circa 2,1 kilometer afstand van de planlocatie, bij zwembad De Groene Jager, ligt een chloorbleekloogtank. De terreingrens (risicocontour) ligt op circa 2,1 kilometer afstand. De projectlocatie ligt niet binnen de contour van de chloorbleekloogtank.

Verder bevinden zich geen risico's op basis van de externe veiligheid, derhalve geldt dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

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 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

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.

Watertoetsproces

Op 18 augustus 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 5 Watertoets. In voorliggende ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af en de mogelijkheden voor infiltratie op het perceel nemen toe. Het hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt niet verzameld in dezelfde rioolbuis. Het huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat aansluit op de Dorpsstraat. Op basis van de watertoets volgt de korte procedure. Dit houdt in dat direct doorgegaan kan worden met de planvorming. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Vanwege de sloop van het horecapand is bij dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden [projectnummer 4255A, versie 1.0], zie ook bijlage [Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek]. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen. Het plangebied is op 29 juli 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden.

Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

Stikstofberekening

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt er zowel NOx als NH3 vrij. Door Ad Fontem is een stikstofberekening gemaakt. Deze is opgenomen in Bijlage 8. De rekenresultaten en conclusie van het stikstofonderzoek zijn als volgt:

Rekenresultaten

De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2022. Voor de aanlegfase is gerekend voor het rekenjaar 2024, omdat het grootste gedeelte van de bouwwerkzaamheden naar verwachting in dit jaar nog zullen worden uitgevoerd. Voor de gebruiksfase van de woningen en het appartementengebouw is gerekend voor het rekenjaar 2025, omdat woningen en appartementen naar verwachting pas uiterlijk in 2025 bewoonbaar zullen zijn. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is in alle gevallen berekend voor een vergunning Wet natuurbescherming. In de bijlage is een uitdraai van de resultaten van de AERIUS Calculator opgenomen.

De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is in alle gevallen berekend voor een vergunning Wet natuurbescherming. In de bijlage is een uitdraai van de resultaten van de AERIUS Calculator opgenomen.

Aanlegfase

De totale NOx-emissie in de aanlegfase bedraagt in totaal 30,0 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 1,2 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase

De totale NOx-emissie in de gebruiksfase bedraagt in totaal 3,9 kg/j. De totale NH3-emissie bedraagt 0,2 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j

Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt er zowel NOx als NH3 vrij. Door uitvoering van de voorliggende AERIUS-berekening is aangetoond dat dit zowel in de aanlegfase van de ontwikkeling als in de gebruiksfase niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de aanleg- en gebruiksfase is er dan ook geen sprake van een meetbare depositie.

Gelet op het vorenstaande wordt een nader onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht. De AERIUS Calculator 2022 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura-2000-gebieden voor het aspect stikstof en ammoniak. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator 2022 zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof en ammoniak geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de sloop- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient

gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van het noordelijk- en noordwestelijke deel van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Het vleermuizenonderzoek is inmiddels uitgezet.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;
- Nader onderzoek naar functie bebouwing voor vleermuizen;
- Stikstofberekening uitvoeren;

Geconcludeerd kan worden dat met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, zoals het uitvoeren van een vleermuizenonderzoek, het afstemmen van de werkzaamheden op de voortplantingsperiode van vogels en het aanvragen van een ontheffing bij het doden van dieren, vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Vleermuizenonderzoek

Door Natuurbank Overijssel is een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd [kenmerk: 5499, versie 1.0]. Deze is opgenomen in Bijlage 7]. De resultaten en conclusie zijn als volgt.

In het najaar van 2022 en het voorjaar van 2023 is de bebouwing aan de Dorpsstraat 7 in Den Ham onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in de te slopen gebouwen. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan het vleermuisprotocol 2021.

Als gevolg van de voorgenomen sloop van de bebouwing, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het slopen van de bebouwing in het onderzoeksgebied leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderdeel 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Klimaatadaptatie

Nederland is van plan om minder energie te gebruiken en over te gaan van het gebruik van fossiele brandstoffen naar steeds meer duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie en dergelijke. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd.

Agenda Twenterand samen duurzaam doen

De gemeenteraad van Twenterand heeft de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Die agenda beschrijft de maatregelen en acties die de gemeente Twenterand de komende jaren gaat uitvoeren om de duurzaamheidsambities te realiseren. Vooral de hoofdstukken 'Energieneutraal' en 'Klimaatadapatie' zijn relevant.

Energieneutraal Twenterand

Energieneutraliteit is ten eerste te bereiken door het besparen van energie. Immers: wat je niet gebruikt hoeft ook niet opgewekt te worden. De gemeente Twenterand gaat uit van een besparingsopgave van ongeveer een derde van het huidige energiegebruik. Door het isoleren van gebouwen, zorgvuldig energiebeheer, zuinigere apparaten en efficiënter vervoer.

Energieneutraliteit is verder te bereiken door het aandeel duurzame energie (hernieuwbare energie) te vergroten. De ambitie is dat in 2020, 20 procent van het totale energieverbruik in Twenterand afkomstig is van hernieuwbare energie. De ambitie voor 2050 is 100 procent, dan is Twenterand energieneutraal. Deze ambitie is aangenomen door het huidige college.

Om te beginnen is de ambitie dat nieuwbouw energieneutraal en zoveel mogelijk gasloos is.

Voor de lange termijn betekent een energie neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving dat de 13.609 bestaande woningen in Twenterand in 2050 geen fossiele brandstoffen meer gebruiken voor de warmtevoorziening.

Klimaatbestendig Twenterand

Het klimaat verandert door de mondiale opwarming van de aarde. De voorspelling is dat we in Nederland en dus ook in Twenterand steeds vaker te maken krijgen met zachte winters en warme zomers. Onze winters worden gemiddeld natter. Bovendien krijgen we met name in de zomer vaker te maken met extreme regenval (neerslagpieken). In de zomers krijgt de warmte steeds meer uitschieters met soms extreme hitte en droogte als gevolg.

Vooral in de zomer neemt de frequentie en de hevigheid van regenbuien toe, met gevolgen. De dorpen in Twenterand hebben meer bebouwing, met meer steen in de openbare ruimte en in de tuinen. Dit kan wateroverlast veroorzaken omdat regenwater niet goed weg kan stromen of in de bodem kan zakken. Of omdat het riool overbelast raakt door de afvoer van veel regenwater. Daarom zouden we de dorpen meer als 'spons' moeten inrichten, bijvoorbeeld door tuinen minder te verharden met steen. Landelijk staat de klimaatbestendigheid in stedelijke gebieden steeds prominenter op de agenda. Dat betekent dat we ons bewust zijn van mogelijke gevolgen van klimaatverandering, deze (leren) accepteren en er bij de inrichting van onze dorpen en wijken rekening mee houden.

De gemeente Twenterand wil klimaatbestendig zijn in 2050. Ofwel: op dat moment moeten de vervelende gevolgen van klimaatverandering geminimaliseerd zijn. Hiervoor worden de openbare ruimte en openbare gebouwen klimaatbestendig ingericht, gebouwd en beheerd. Het klimaatbestendig inrichten wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving.

Toets en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw met 12 appartementen en twee kavels voor vrijstaande woningen aan de Dorpsstraat 7 mogelijk. Hiervoor wordt een horecapand gesloopt en veel van de aanwezige erfverharding verwijderd. Het totale verharde oppervlakte in neemt hierdoor af. Hittestress, voorzover hier al sprake van is, neemt hierdoor verder af. Ook kan water eenvoudiger worden afgevoerd en geinfiltreerd door de afname van verharding.

Daarnaast vinden op de locatie diverse landschapingrepen plaats, zoals de aanplant van bomen en hagen. Het groen zorgt voor een verkoelende werking (door schaduw en verdamping) bij warm weer. Klimaatbestendigheid wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'klimaatadaptatie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

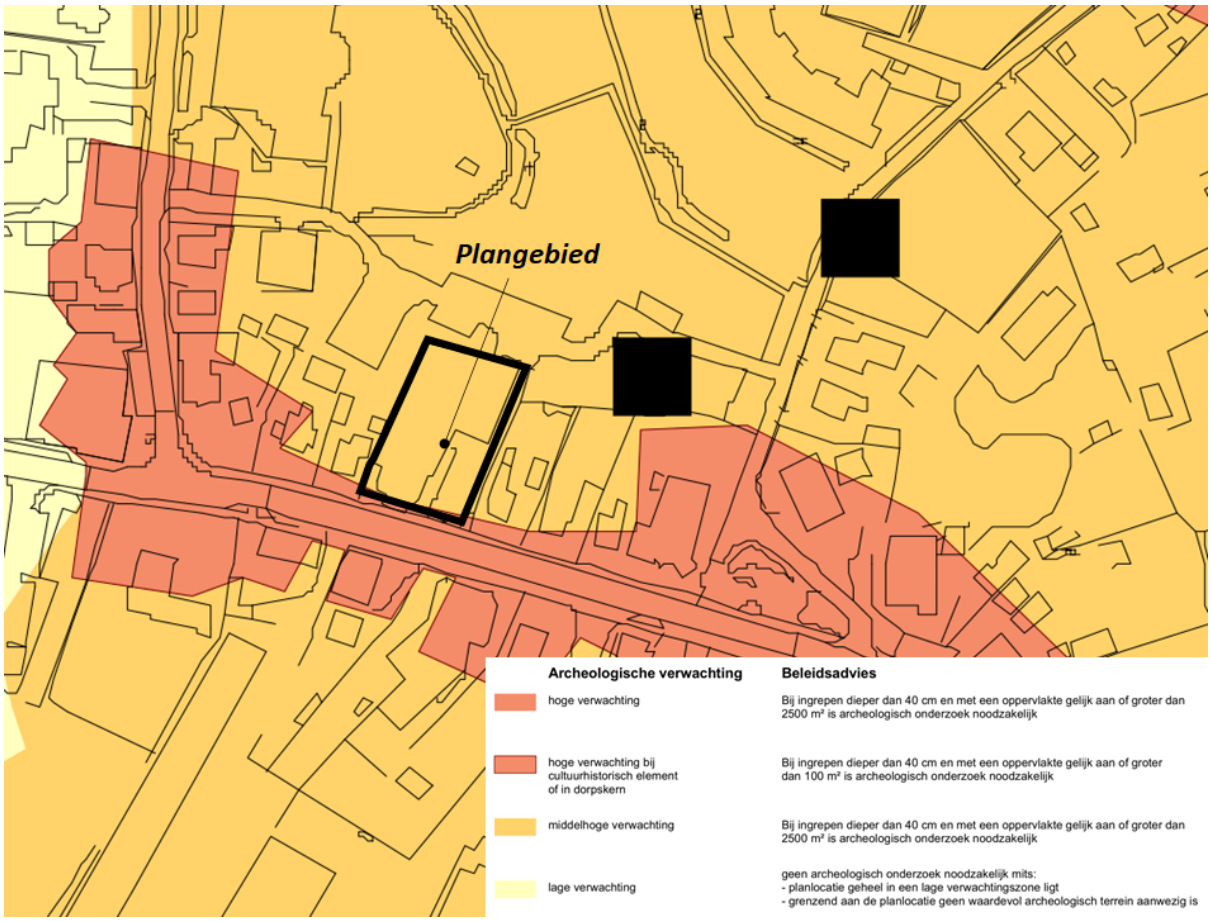
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

Archeologie

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Figuur 4.4 geeft een uitsnede weer van het plangebied in deze kaart, waarin het plangebied rood

omkaderd is.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Twenterand)

Toets

Conform de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Twenterand geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.600 m². Daarnaast betreft het reeds geroerde grond. Een nader archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in de directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke momumenten of andere cultuurhistorische elementen gelegen zijn.

Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenzins sprake. Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorie geen belemmeringen oplevert voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het appartementencomplex wordt ontsloten via de achterzijde van het perceel. Hier wordt de parkeerplaats voor de appartementen gerealiseerd. De parkeerplaats wordt vervolgens ontsloten op de Brinkstraat en vervolgens de Dorpsstraat/Smitstraat in zuidelijke richting of de Grotestraat in noordelijke richting. De ontsluiting van de twee vrijstaande woningen zal gebeuren via de Dorpsstraat. Beide woningen krijgen een eigen oprit op de Dorpsstraat.

De ontwikkeling van een appartementencomplex met 12 appartementen en twee vrijstaande woningen zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de kengetallen van het CROW (CROW, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381). Het plangebied ligt in de CBS buurt 'Den Ham'. Hiervoor geldt de categorie 'niet-stedelijk (< 500 adressen per km²). Daarnaast gaan we uit van een locatie in 'rest bebouwde kom'. Voor de verschillende woningtypen gelden de volgende kengetallen:

- Appartementen (koop, middelduur): maximaal 6,4 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Uitgaande van 12 appartementen komt dat neer op afgerond 77 verkeersbewegingen;
- Vrijstaande woningen (koop, vrijstaand): maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Uitgaande van 2 woningen komt dat neer op afgerond 17 verkeersbewegingen.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op maximaal 94 verkeersbewegingen. In praktijk is het overigens wel minder aangezien een horecafunctie met bijbehorende verkeersgeneratie wordt wegbestemd. Daarbij kan de huidige infrastructuur de afwikkeling van de (beperkte) toename aan verkeer goed aan.

Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft haar parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeernormen. In de nota zijn parkeernormen opgenomen per type woning voor verschillende gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Rest bebouwde kom'. Voor de te realiseren woningtypen gelden de volgende parkeernormen:

- Koop (vrijstaand): 1,9 parkeerplaats per woning. Uitgaande van twee vrijstaande woningen komt dat neer op afgerond 4 parkeerplaatsen;
- Koop (etage midden): 1,5 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 12 appartementen komt dat neer op afgerond 18 parkeerplaatsen.

In voorliggend plan is ruimte gereserveerd voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. De twee vrijstaande woningen krijgen een eigen oprit waar ruimte is voor ten minste twee parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. Bij het appartementengebouw wordt een bestaand parkeerterrein aan de achter- en zijkant van het perceel gebruikt. Hier zijn momenteel 28 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de parkeernormen. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan 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;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- Wonen

De voor 'Woen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofgebouw begrepen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan. In voorliggend plan zijn daarom twee woningen mogelijk.

- Wonen - Appartementen

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in de vorm van appartementen. Het appartementengebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 8 appartementen toegestaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid dient het plan voor vooroverleg te worden verzonden aan de provincie.

Waterschap Vechtstromen
Op 18 augustus 2022 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de plannen in samenspraak op enkele punten aangepast.

Ook heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd met vrije inloop. Tijdens de inloopbijeenkomst waren diverse belanghebbende aanwezig, waaronder genodigde omwonenden en andere bewoners uit Den Ham. Het doel van de bijeenkomst was om belanghebbenden te informeren over het nieuwbouwproject en hun feedback te verzamelen. Een belangrijk onderwerp dat tijdens de bijeenkomst werd besproken, was de bestaande bomen op het terrein. Met behulp van de situatieschets waarop deze bomen waren ingetekend, hebben we de aanwezigen kunnen tonen welke bomen behouden zullen worden Dit heeft bijgedragen aan het inzicht en begrip van de impact van het project op het groene karakter in de omgeving. De reacties van de aanwezigen waren positief. Men was van mening dat het nieuwbouwproject waarde zal toevoegen aan Den Ham en goed zal aansluiten bij de huidige bebouwing.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ..... voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ..... zienswijzen binnengekomen.