Bestemmingsplan

Den Ham PH Bussinck 8

ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Den Ham PH Bussinck 8**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BPDHPHBussinck8-vas1**
Status:	**vastgesteld**

Datum: 5 mei 2023

Projectnummer: 22AF057

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 Bussinck 8

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 20
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 20
4.2 Milieuzonering 21
4.3 Bodem 23
4.4 Geluid 23
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.6 Externe veiligheid 25
4.7 Water 27
4.8 Ecologie 28
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie 29
4.10 Verkeer / parkeren 31

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 32
5.1 Planopzet en systematiek 32
5.2 Toelichting op de regels 32

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 36

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
7.1 Vooroverleg 37
7.2 Zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Watertoets 40

Regels 45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 46
Artikel 1 Begrippen 46
Artikel 2 Wijze van meten 51

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 52
Artikel 3 Woongebied 52

Hoofdstuk 3 Algemene regels 56
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 56
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 57
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 58
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels 59

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 60
Artikel 8 Overgangsrecht 60
Artikel 9 Slotregel 61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Bussinck 8 te Den Ham is op 25 februari 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruiken van het bestaande gebouw ten behoeve van vijf wooneenheden voor een periode van maximaal 3 jaar. De eigenaar (Mijande Wonen) is voornemens om de woningen permanent te laten bewonen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de verleende omgevingsvergunning juridisch-planologisch te vertalen en permanente bewoning mogelijk te maken. Door middel van dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning in de vijf wooneenheden mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Bussinck 8 in Den Ham (concreet nummers 4, 6, 8, 10 en 12). Het plangebied maakt onderdeel uit van de percelen kadastraal kadastraal bekend als gemeente De Ham, sectie D, nummers 2065 en 2599 en is gelegen in het noorden van Den Ham. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1330 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In figuur 1.2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

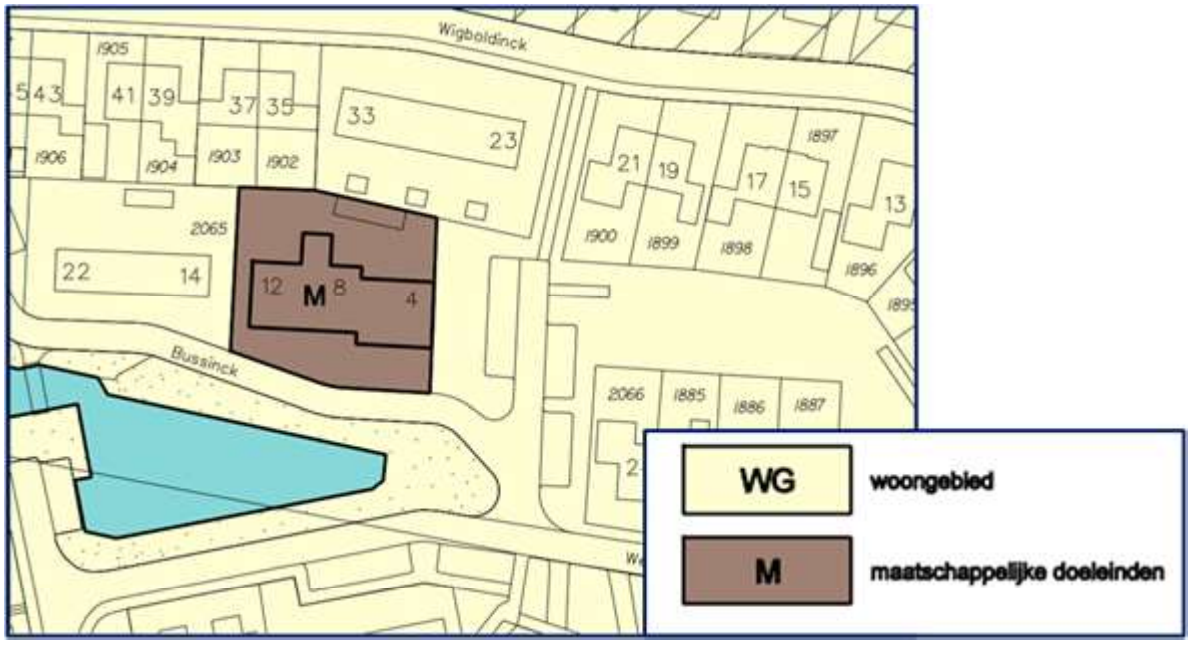


Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen Wigboldinck 23 tot en met 33. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de openbare parkeerplaats aan de Bussinck, aan de zuidzijde door de weg Bussinck en aan de westzijde door de woningen Bussinck 14 tot en met 22.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Den Ham', vastgesteld op 9 september 2008. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en deels als 'Woongebied'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



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

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken. Voor woningen geldt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal.

De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' betreft de religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen. Ook overheidsinstellingen, sportvoorzieningen en voorzieningen voor ouderen en gehandicapten zijn in de bestemming begrepen. Het gebruik van het gebouw voor reguliere bewoning is niet toegestaan. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand een omgevingsvergunning verleend om voor een periode van maximaal 3 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. Om de bewoning permanent toe te staan dient het bestemmingsplan herzien te worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Den Ham PH Bussinck 8' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPDHPHBussinck8-vas1);
- 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

Ontstaansgeschiedenis

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de handelsroute. Het oudste gedeelte, gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg, heeft een historisch karakter. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten, die richting buitengebied uitwaaieren. De oorspronkelijke open bebouwingsstructuur heeft geruime tijd geleden plaats gemaakt voor een besloten situatie, passend bij de functie als verzorgingskern. Naar de randen van het dorp wordt de bebouwingstructuur opener; dit geldt vooral aan de zijde van de Mageleresch.

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

Tussen de diverse historische straten, achter de bebouwing, ligt een reeks open ruimten. Deze zijn te beschouwen als de 'groene longen' van het dorp. Ze zijn openbaar toegankelijk en hebben, voor zover niet bebouwd, een semi-agrarisch karakter. Deze 'groene longen' genieten een hoge graad van bescherming. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing.

De oorspronkelijke wegenstructuur is goed afleesbaar van de topografische kaart van rond 1900. De doorgaande weg was in die tijd de route Dorpsstraat - Brinkstraat - Brink - Grotestraat - Ommerweg. Langs deze route bevinden zich ook de belangrijkste voorzieningen als winkels/horeca, maatschappelijke voorzieningen en (van oorsprong) bedrijvigheid. In de loop van de twintigste eeuw heeft de kortere verbinding tussen de Dorpsstraat en de Ommerweg de functie van doorgaande route overgenomen, het dorpscentrum, respectievelijk de Brink terzijde latend. Recent is deze route vervangen door een zuidelijke randweg, vanaf de Ommerweg, via de Marleseweg, Vriezendijk, naar de Vroomshoopseweg - Daarleseweg. Het karakter van de Brink - Brinkstraat - Grotestraat is mede door de verschuivingen van de doorgaande route goed bewaard gebleven, respectievelijk in oude glorie hersteld. Naast deze hoofdstructuur behoren onder andere de Voorstraat de Molenstraat, de Roggestraat en de Esweg (richting Magele) tot de oorspronkelijke structuur. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat kunnen daartoe nog worden gerekend de Zomerweg, de Schapendijk en de Marleseweg.

Het stratenpatroon verdeelt het oude dorpsgebied in een aantal 'blokken', met open binnenruimtes. Deze groene longen, die van oorsprong een agrarische functie hadden, zijn zeer kenmerkend voor Den Ham. Enkele open ruimtes zijn in de loop van de tijd gedeeltelijk opgevuld met bebouwing. Vanaf 1950 is de woonbuurt 't Sumpel aan de westkant van het dorp ontwikkeld en vervolgens de Broekmaten I en II aan de noordzijde van het dorp. De nieuwste ontwikkelingen zijn in uitvoering in het gebied ten zuiden van de Smitstraat - Dorpsstraat. Het betreft hier een woongebied en de verdere ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bussinck 8 en maakt onderdeel uit van de wijk Broekmaten. De uitbreidingswijk dateert van na 1970 en wordt aangemerkt als bloemkoolwijk, welke gekenmerkt wordt door de kronkelige opbouw van straten, de kleinschalige woonbuurten en de groene inrichting.

In het plangebied zijn in de huidige situatie vijf tijdelijke wooneenheden aanwezig in het bestaande gebouw. Omdat gebleken is dat een nieuwe maatschappelijke functie in het gebouw niet mogelijk is, en de vorige invulling destijds tot overlast heeft geleid, heeft het college van burgemeester en wethouders op 25 februari 2021 op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een pand naar vijf wooneenheden binnen de bestemming Maatschappelijk. De vijf wooneenheden zijn door middel van de verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan voor een

periode van maximaal 3 jaar, waarbij de woningen door starters worden bewoond. In figuur 2.1 is een impressie van de verbouwtekening behorende bij de omgevingsvergunning weergegeven.



Figuur 2.1: Verbouwingstekening verleende omgevingsvergunning (bron: Oldenhuis Architectuur)

De vloeroppervlakte van de vijf woningen bedraagt gezamenlijk circa 363,5 m^2. De oppervlakte van de woningen bedraagt respectievelijk afegrond circa 69 m^2, 92 m^2 en 68 m^2 (drie woningen van 68 m^2). De bouwhoogte bedraagt circa 7,8 meter en de goothoogte 5,1 meter. De woningen zijn voorzien van 10 zonnepanelen per woningen op het dakvlak aan de voorzijde van de woning. In figuur 2.2 is een aanzicht van de woningen weergegeven.



Figuur 2.2: Aanzicht woningen Bussinck 8 Den Ham (bron: Google Maps, d.d september 2021)

2.2 Toekomstige situatie

Mijande Wonen is voornemens om de vijf wooneenheden permanent te gebruiken als woning voor starters en het huidige, vergunde gebruik, voort te zetten voor een periode langer dan de toegestane drie jaar. Daarbij wenst Mijande tevens een nieuwe berging in de achtertuin bij de woningen te realiseren met een oppervlakte van circa 9 m^2. De woningen worden niet uitgebreid en er vindt verder geen nieuwbouw plaats. De bestaande inhoud, oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de woningen blijft behouden. In figuur 2.3 is een situatietekening van de bestaande woningen met de gewenste bergingen weergegeven.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: Oldenhuis Architectuur)

Aan de voorzijde van de woningen is geen ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het parkeren vindt plaats op de openbare parkeerplaats naast het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Op de openbare parkeerplaats naast het plangebied zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn aan de weg Bussinck naast woningen 14 tot en met 22 en aan de overzijde van het plangebied aan de Weelinckbroek (overzijde van de vijver) meerdere openbare parkeerplaatsen aanwezig.

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het juridisch-planologisch vertalen van vijf tijdelijke woningen in vijf permanente woningen in de kern Den Ham. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt het plan getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

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

Met dit bestemmingsplan wordt een tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van vijf wooneenheden binnen een bestaand gebouw juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsplan zodat de woningen permanent bewoond kunnen worden.

Uit jurisprudentie blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Voorliggend plan ziet toe op de permanente bewoning van vijf wooneenheden binnen een bestaand gebouw in bestaand bebouwd gebied in Den Ham. Dit wordt in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

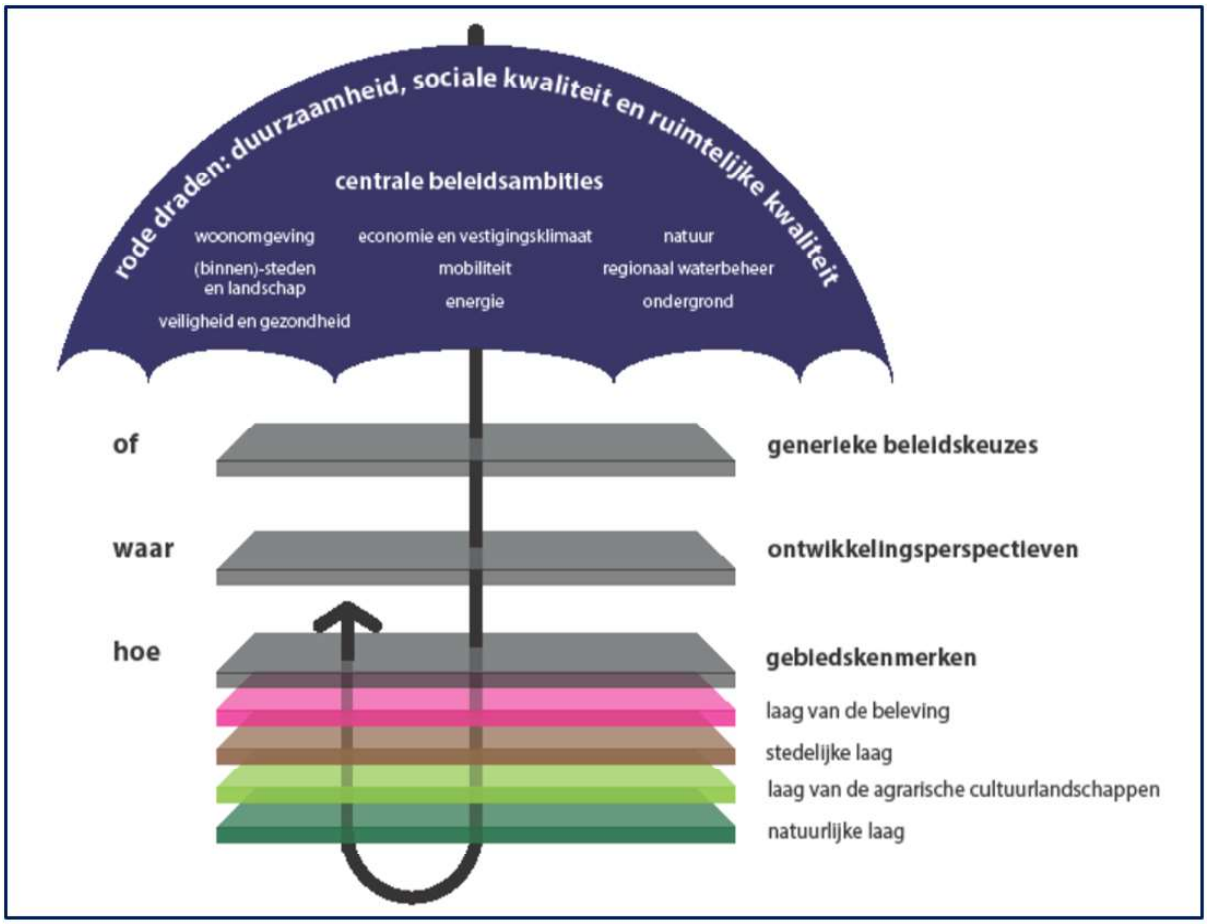
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden 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. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening 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.

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" gedefinieerd als *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*. Onder 'bestaand bebouwd gebied' wordt verstaan: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Middels dit plan wordt een reeds verleende omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruiken van een bestaand gebouw voor vijf wooneenheden juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsplan, waardoor de vijf wooneenheden permanent bewoond kunnen worden. Het plan heeft betrekking op een bestaand (woon)gebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve geldt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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 voor voorliggend plan:

op 15 februari 2022 is de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. De Woonvisie 2022-2026 beschrijft de opgaven en ambities van de gemeente Twenterand op het gebied van wonen voor de komende vijf jaar. De vraag naar woningen in Nederland is zeer groot. Ook in Twenterand is de toenemende krapte merkbaar. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot de volgende opgaven voor de korte en lange termijn:

- Op de korte termijn is het bouwen van voldoende woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn is een grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande woonvoorraad. Dat betekent dat er niet meer van hetzelfde gebouwd moet worden, maar woningen toegevoegd moeten worden die aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. De aanpak van de kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

In de periode waarin de Woonvisie is opgesteld is in Twents regionaal verband met de Provincie Overijssel, Twentse gemeenten en woonpartners de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 opgesteld. De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente.

De te verwachten huishoudgroei tussen 2020 en 2030 behoeft een programmering van 15.000 woningen tot 2030. Dat is de lokale behoefte voor de regio Twente. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/- opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/- opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. De Regionale Woonagenda is opgenomen in de Woonvisie 2022-2026.

Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. In de periode tot 2031 moeten er 550 woningen worden toegevoegd om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien. Specifiek voor Den Ham geldt dat er een 'beperkte' uitbreidingsbehoefte is aan meer woningen. Kwantitatief lijken er voldoende harde plannen te zijn om aan de lokale behoefte te voorzien.

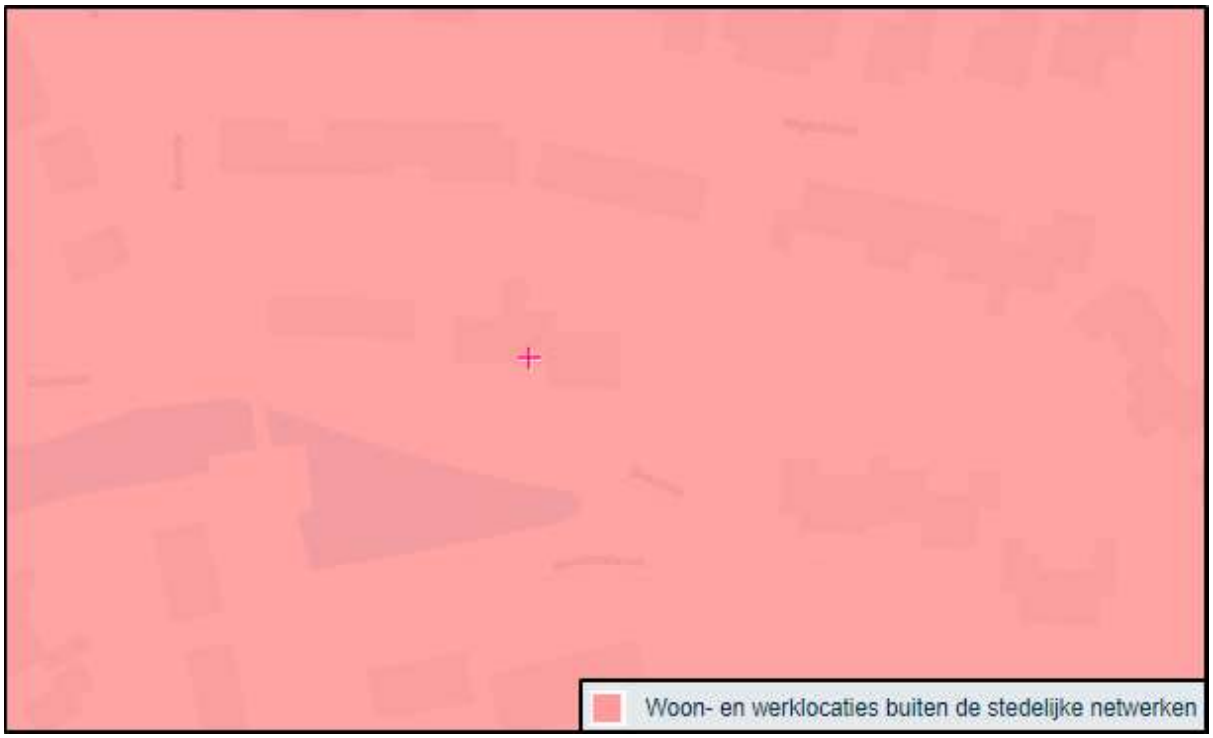
Kwalitatief is er wel een opgave om met name voor het toenemende aantal ouderen te voorzien in passende huisvesting

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan de vijf wooneenheden die middels dit plan permanent mogelijk worden gemaakt. Het plan is in overeenstemming met 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.

Het plangebied behoort volgens de kaart met ontwikkelingsperspectieven tot 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In figuur 3.2 is een fragment van de ontwikkelingsperspectievenkaart weergegeven.



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

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

Door middel van dit bestemmingsplan wordt een reeds verleende omgevingsvergunning voor het gebruiken van een bestaand gebouw voor vijf wooneenheden juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsplan, waardoor de vijf wooneenheden permanent bewoond kunnen worden. De woningen zijn reeds bewoond en voorzien in een concrete actuele behoefte aan woningen in Den Ham. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Ten aanzien van de gebiedskenmerken worden vier lagen onderscheiden:

- natuurlijke laag;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Wanneer het plangebied wordt getoetst aan de lagen, gelden de volgende kenmerken:

- Beekdalen en natte laagtes (natuurlijke laag);
- Oude Hoevenlandschap (laag van het agrarisch cultuurlandschap);
- Woonwijken 1955-nu (stedelijke laag);
- Ten aanzien van de laag van de beleving heeft het plangebied geen specifieke functie. Deze laag kan derhalve achterwege blijven.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het juridisch-planologisch vertalen van een verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruiken van een bestaand gebouw voor vijf wooneenheden. De woonfunctie is, als gevolg van de verleende omgevingsvergunning, reeds toegestaan voor een periode van 3 jaar. Het plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op de geldende gebiedskenmerken.

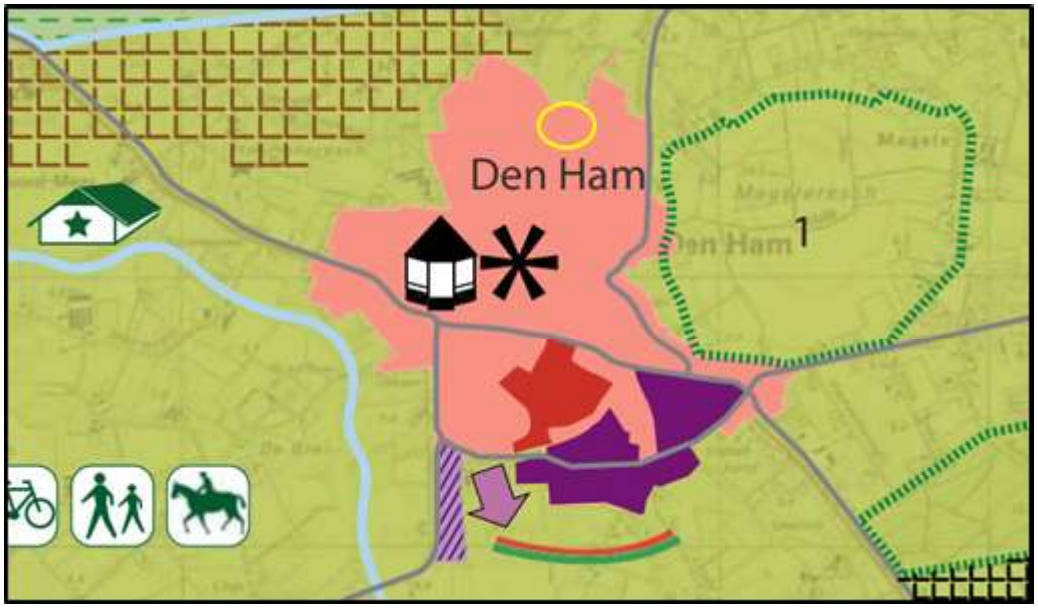
Conclusie

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. In figuur 3.6 is een uitsnede opgenomen van de Structuurvisie Twenterand voor de kern Vriezenveen. Het plangebied aan de Bussinck 8 in Den Ham is middels de gele cirkel aangeduid.



Figuur 3.6: Uitsnede structuurvisie (bron: gemeente Twenterand, bewerking Ad Fontem)

De gemeente Twenterand geeft in de Structuurvisie aan dat de gemeente Twenterand een sociaal weerbare en economisch vitale gemeente wil zijn, waarin het voor een ieder nu en in de toekomst goed wonen, werken, leven en recreëren is. De gemeente Twenterand koestert verschillende kwaliteiten waarbij de onstaansgeschiedenis van de kernen nog herkenbaar is in de dorpse structuren.

Den Ham heeft centraal in de kern zijn brink en van daaruit waaieren de routes het landschap in. De essen rondom de kern worden hierbij gerespecteerd. De eerste planmatige uitbreidingen vonden plaats ten noorden van de kern. De laatste jaren is gekozen voor een uitbreiding ten zuiden van de Smitstraat – Dorpsstraat. De grilligheid van het oorspronkelijke wegenpatroon en de koppeling daarmee met het omringende landschap zijn nog goed voelbaar.

Voor nieuwe woningbouw wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en er wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van de bebouwing en landschap.

Toets

Het voorgenomen plan betreft het juridisch-planologisch vertalen van een tijdelijke omgevingsvergunning van vijf wooneenheden naar permanente woningen. Als gevolg van de tijdelijke omgevingsvergunning is een gebouw verbouwd naar vijf rijwoningen met een oppervlakte van respectievelijk circa 69 m^2, 92 m^2 en 68 m^2 (drie woningen van 68 m^2) vloeroppervlak. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. In de omgeving van het plangebied zijn reeds meerdere aaneengebouwde woningen en twee-onder-een kapwoningen aanwezig. Daarnaast is er sprake van een reeds bestaande functie/bouwplan die door middel van dit bestemmingsplan een permanent karakter krijgt. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. De Woonvisie 2022-2026 beschrijft de opgaven en ambities van de gemeente Twenterand op het gebied van wonen voor de komende vijf jaar. De vraag naar woningen in Nederland is zeer groot. Ook in Twenterand is de toenemende krapte merkbaar. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot de volgende opgaven voor de korte en lange termijn:

- Op de korte termijn is het bouwen van voldoende woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn is een grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande woonvoorraad. Dat betekent dat er niet meer van hetzelfde gebouwd moet worden, maar woningen toegevoegd moeten worden die aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. De aanpak van de kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

Om aan de opgaven voor de korte en lange termijn te voldoen, zijn onder andere de volgende ambities uitgesproken die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling:

- *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 een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Hierbij zetten we in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, een goede bereikbaarheid en het behoud en verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen. Een concrete actie die hieruit voortvloeit is dat er in de periode tot 2031 550 woningen toegevoegd moeten worden voor de lokale woningbehoefte.

- *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. Diversiteit in wijken en buurten moeten de sociale draagkracht versterken en iedereen een plek geven om in zijn of haar eigen omgeving en met ondersteuning van het eigen netwerk prettige te kunnen wonen.

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt en de demografische transitie is het vinden van passende woonruimte niet voor iedere inwoner even vanzelfsprekend. Voor deze doelgroepen op de woningmarkt hebben we extra aandacht. Op de korte termijn vragen we ontwikkelaars en initiatiefnemers betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. De huishoudverdunning vraagt om kleinere woningen.

Concrete actie die hieruit voortvloeit is dat er aandacht is voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden.

- *Duurzame groene dorpsmilieus*
  De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat de kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Waar de meest aandacht vaak gaat naar het toevoegen van nieuwe woningen realiseren we ons dat het grootste deel van de woningvoorraad in Twenterand er al staat. Het is een belangrijke ambitie om de kwaliteit van deze woningen, waar nodig, te verbeteren. Met het verduurzamen van de woningvoorraad wil de gemeente niet alleen de klimaatdoelstellingen behalen maar vooral ook zorgen voor een gezond en comfortabel woonklimaat en het voorkomen van energiearmoede. De eerste stap is het verminderen van de warmtevraag en het energiegebruik door isolatie. Dit kan de gemeente niet alleen. Samen met woningeigenaren wil de gemeente de verduurzaming, warmte- en energietransitie stimuleren.

Toets

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt is de betaalbaarheid van woningen onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woningn te vinden. De gemeente Twenterand wil op korte termijn deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen.

Door middel van dit bestemmingsplan worden de vergunde tijdelijke starterswoningen in het bestaande gebouw omgezet naar vijf permanente wooneenheden voor starters. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie van de gemeente Twenterand om op korte termijnstarters in de gemeente te kunnen bedienen. Daarnaast draagt het plan bij aan kleinere betaalbare woningen die als gevolg van de huishoudverdunning noodzakelijk zijn.

Om een bijdrage te leveren aan de klimaatdoelstellingen en voor een deel in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien, zijn de woningen voorzien van 10 zonnepanelen per woning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een concreet voordoende behoefte aan starterswoningen en/of kleinere betaalbare woningen voor een actuele doelgroep. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 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

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

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.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch vertalen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor vijf wooneenheden (voor een periode van maximaal 3 jaar) in een bestemmingsplan zodat de vijf wooneenheden permanent zijn toegestaan. Het plan heeft betrekking op bestaande woningen binnen bestaande bebouwing. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om bij de woningen nieuwe bijgebouwen te realiseren. Echter, het maximale bebouwingspercentge van een bouwperceel bij woningen mag bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m^2 niet meer bedragen dan 60%. Het gros van het maximale bebouwingspercentage is reeds als hoofdgebouw (woning) gebouwd. De bouwmogelijkheden voor de bijgebouwen zijn daarmee aanzienlijk beperkt.

Aangezien het bestemmingsplan geringe mogelijkheden biedt om nog extra bijgebouwen te realiseren kan, gelet op de toename van die bebouwde oppervlakte, aansluiting worden

gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat het plan betrekking heeft op het planologisch omzetten van vijf tijdelijke wooneenheden binnen bestaande bebouwing naar vijf permanente wooneenheden binnen een bestaande woonwijk. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan qua aard en omvang past in de omgeving. Tevens past het bestaande gebouw stedenbouwkundig binnen de woonwijk aangezien de omgeving gedomineerd wordt door aaneengebouwde- en twee-onder-een kapwoningen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd 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. Eveneens geldt dat er in het kader van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming geen passende beoordeling nodig is, waardoor eveneens geen sprake is van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

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

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk in Den Ham. In de omgeving zijn enkel woningen aanwezig. Derhalve geldt dat het plangebied wordt aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

Zoals beschreven geeft de VNG-brochure een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Bij de realisatie van een nieuwe functie wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol. Enerzijds is belangrijk of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en anderzijds is het van belang of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking 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. Dan wel als omliggende bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De functie 'wonen' kan niet worden aangemerkt als een milieubelastende functie voor de omgeving. Deze functie heeft geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg. Ook worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Interne werking

Bij de interne werking gaat het om de vraag of de vijfwoningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Er moet voor de nieuwe woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- een leefklimaat.

Op 25 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een pand naar vijf wooneenheden binnen de bestemming Maatschappelijk. In artikel 2.12, eerste lid, Wabo staat dat de toestemming tot afwijken van het bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat reeds aangetoond is.

Verblijfsrecreatie (camping) Nienenhoek 8 Den Ham

De dichtstbijzijnde milieubelastende bestemming is gelegen aan de Nienenhoek 8, in het buitengebied van Den Ham. Op grond van VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) een richtafstand van 50 meter in verband met het aspct geluid en gevaar.

De afstand van de dichtsbijzijnde gevel van de woningen aan de Bussinck 8 tot aan de grens van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' bedraagt 200 meter, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand die geldt.

Wegenbouwbedrijf/transportbedrijf Esweg 75 Den Ham

Aan de Esweg 75 in Den Ham is een transportbedrijf/wegenbouwbedrijf gevestigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het transportbedrijf (wegenbouwbedrijf) bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'afwijkende milieu categorie'. De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van bij de voorschriften van het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar, met dien verstande dat het wegenbouwbedrijf, op de plankaart aangeduid als 'afwijkende milieucategorie' uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering is toegestaan.

Conform de huidige bedrijfsvoering geldt dat de bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als vervoer van zand, grind of asfalt voor weg- en waterbouwprojecten. Op grond van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' zou het wegenbouwbedrijf kunnen worden aangemerkt als 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)' met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m^2. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt in verband met het aspect geluid en 30 meter in verband met het aspect gevaar, gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot aan

de dichtsbijzijnde gevel van een woning.

De afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de woning aan de Bussinck 8 tot aan de grens van de bestemming Bedrijf aan de Esweg bedraagt 220 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

Op 25 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een pand naar vijf wooneenheden binnen de bestemming Maatschappelijk. De vijf wooneenheden zijn door middel van de verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan voor een periode van maximaal 3 jaar.

Middels dit bestemmingsplan wordt de tijdelijke omgevingsvergunning juridisch-planologisch vertaald in die zin dat de vijf starterswoningen permanent gebruikt kunnen worden als woning. Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Eveneens wordt er geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt, aangezien de woonfunctie reeds is toegestaan. Het aspect 'bodem' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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).

Het plangebied is gelegen aan de Bussinck 8 in Den Ham. De Bussinck maakt onderdeel uit van het wegennetwerk in de bestaande woonwijk. De wijk dateert van na 1970 en wordt aangemerkt als bloemkoolwijk, welke gekenmerkt wordt door de kronkelige opbouw van straten, de kleinschalige woonbuurten en de groene inrichting.

De wegen in de wijk maken onderdeel uit van een zone waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur. Hoewel voor een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur geen geluidszone geldt op grond van de Wet geluidhinder, dient beoordeelt te worden of er als gevolg van het wegverkeer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op de inrichting van het wegenpatroon in de omgeving van het plangebied is een hogere snelheid dan de maximum toegestane snelheid van 30 km per uur niet mogelijk. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woning niet wordt overschreden. Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor dit plan.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. De dichtstbijzijnde spoorweg betreft de spoorlijn Almelo - Mariënberg en doorkruist de kern Vroomshoop. De afstand van het plangebied tot aan de spoorweg bedraagt 4,8 kilometer en heeft derhalve geen invloed op het plan. Het aspect 'railverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen geluidgezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder aanwezig. Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

Middels dit plan wordt een tijdelijke omgevingsvergunning voor vijf wooneenheden vertaald in een bestemmingsplan, waardoor de tijdelijke woningen permanent gebruikt kunnen worden als woning. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de vijf wooneenheden 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van woningen niet aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

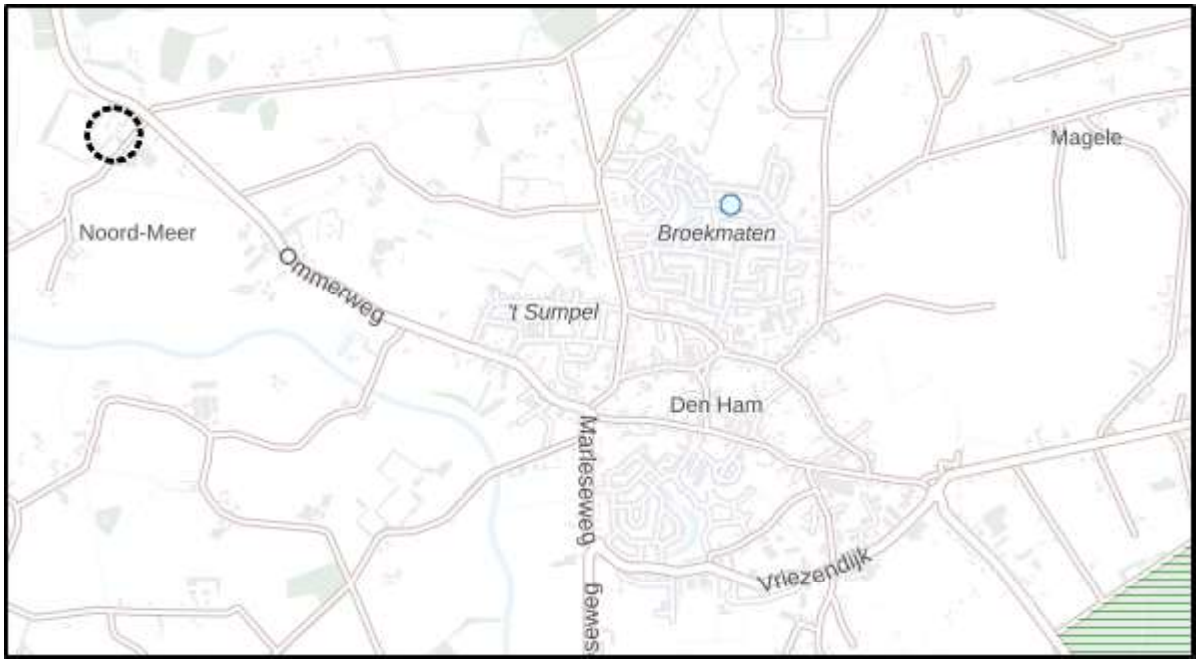
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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.

Toets



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 1,9 kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. Op een afstand van 1,9 kilometer bevindt zich zwembad zwembad De Groene Jager waar een opslagtank voor Chloorbleekloog aanwezig is. Hoewel dit in het kader van Bevi geen risicovolle inrichting is, zijn aan de opslag en het gebruik van chloorbleekloog wel gevaaraspecten verbonden. Volgens de Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. Het invloedsgebied 1% letaal ligt volgens de Leidraad op 90 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog. Daarmee ligt het plangebied volledig buiten het invloedsgebied. Derhalve geldt dat de opslag van chloorbleekloog geen risico vormt voor dit plan.

Verder 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 22 juli 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 1. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor dit plan.

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

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 735 meter afstand van het plangebied. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsergels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

Natura 2000-gebied

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging

gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 730 meter afstand en betreft het Natura 2000-gebied vecht- en Beneden-Reggegebied. Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar.

Eveneens leidt het plan niet tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied, aangezien de woonfunctie (vijf woningen) reeds aanwezig zijn. Als gevolg van het plan wordt het tijdelijke karakter van de omgevingsvergunning planologisch vertaald in die zin dat de woningen permanent gebruikt kunnen worden als woning. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

De gronden in het plangebied zijn reeds in gebruik als woonbebouwing. Zoals reeds aangegeven heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand op 25 februari 2021 op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een pand naar vijf wooneenheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De vijf wooneenheden zijn door middel van de verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan voor een periode van maximaal 3 jaar, waarbij de woningen door starters worden bewoond.

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en/of bebouwing gesloopt. Er is geen sprake van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna. Daarnaast is de invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

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

4.9 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.

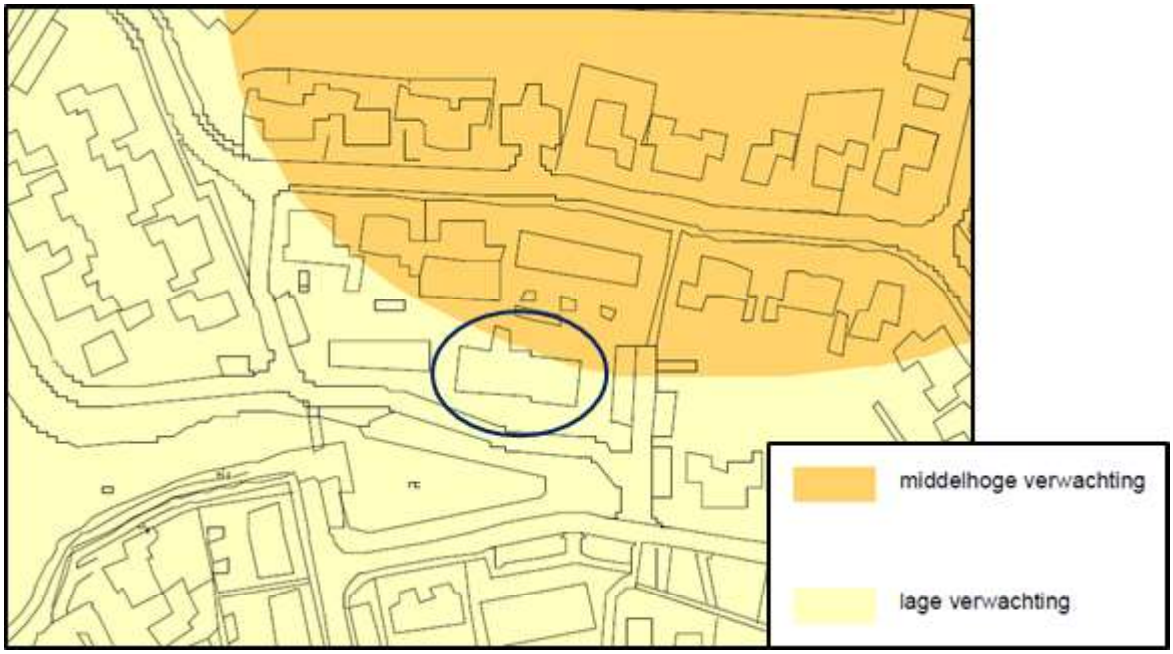
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking 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

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven. Het plangebied is met een blauwe lijn omcirkeld.



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Twenterand)

Toets

Het plangebied is voor het overgrootte deel voorzien van een lage verwachtingszone. Een minimaal deel van het plangebied kent een middelhoge verwachtingszone. Op grond van de beleidsadvieskaart geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m^2 bij een middelhoge verwachtingszone. Bij een lage verwachtingszone geldt gdat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van bovenstaande geldt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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

Toets

In de omgeving van het plangebied zijn geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer / parkeren

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk aan de Bussinck. De omgeving is opgezet volgens het principe van een bloemkoolwijk. Deze wijken worden gekenmerkt door de kronkelige opbouw van straten, de kleinschalige woonbuurten en de groene inrichting.

Middels dit bestemmingsplan wordt een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt, in die zin dat de vijf tijdelijke wooneenheden permanent gebruikt mogen worden als woning. De verkeersbewegingen als gevolg van het plan kunnen eenvoudig via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

Ten aanzien van het parkeren geldt de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018. De gemeente Twenterand heeft op 15 mei 2018 de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018" vastgesteld. Het doel van de beleidsnota is het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Twenterand. Met dit toetsingskader moet voorkomen worden dat als gevolg van nieuwe activiteiten parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het plangebied behoort op grond van de gebiedsindeling behorende bij de 'Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' tot het gebiedstype rest bebouwde kom. De stedelijkheidsgraag is 'weinig stedelijk'. Het plan maakt vijf wooneenheden (sociale huur) in bestaande bebouwing mogelijk. Op grond van de nota parkeernormen geldt voor sociale huurwoningen (huur, huis, sociale huur) een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte van de vijf sociale huurwoningen bedraagt derhalve 8 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de parkeernormen en dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Als een initiatiefnemer voldoet aan de parkeernormen en alle parkeergelegenheid op eigen terrein realiseert, wordt er een positief parkeeradvies gegeven. Als een initiatiefnemer van een bouwplan en/of een gebruikswijziging gemotiveerd kan aantonen waarom het parkeren op het eigen terrein niet (of niet geheel) kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen.

Op het eigen terrein is geen ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op grond van de parkeernota is het mogelijk om af te wijken van de eis dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Naast het plangebied is een openbare parkeerplaats aanwezig, waar 18 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast bevinden zich op acceptabele loopafstand van het plangebied (binnen een straal van 200 meter) meerdere openbare parkeerplaatsen. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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 gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin. Hierin is onder andere opgenomen hoe een ontwikkeling in de parkeerbehoefte moet voorzien.

- *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

- Woongebied (artikel 3)

D voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor een bed and breakfast (onder voorwaarden),

groenvoorzieningen, kunstwerken, verkeer en verblijf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, reclame objecten, hondenuitlaatplaatsen, evenementen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen, overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden, met dien verstande dat voorzover op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd. In voorliggend geval is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Daarnaast is voor het aantal woningen per bestemmingsvlak een extra bepaling opgenomen. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. In dit geval vijf woningen. Daarbij geldt tevens dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneengebouwd gebouwd dienen te worden. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 9,5 meter. De goot- en bouwhoogte van ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5 meter.

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als:

"een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw."

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid.

Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen.

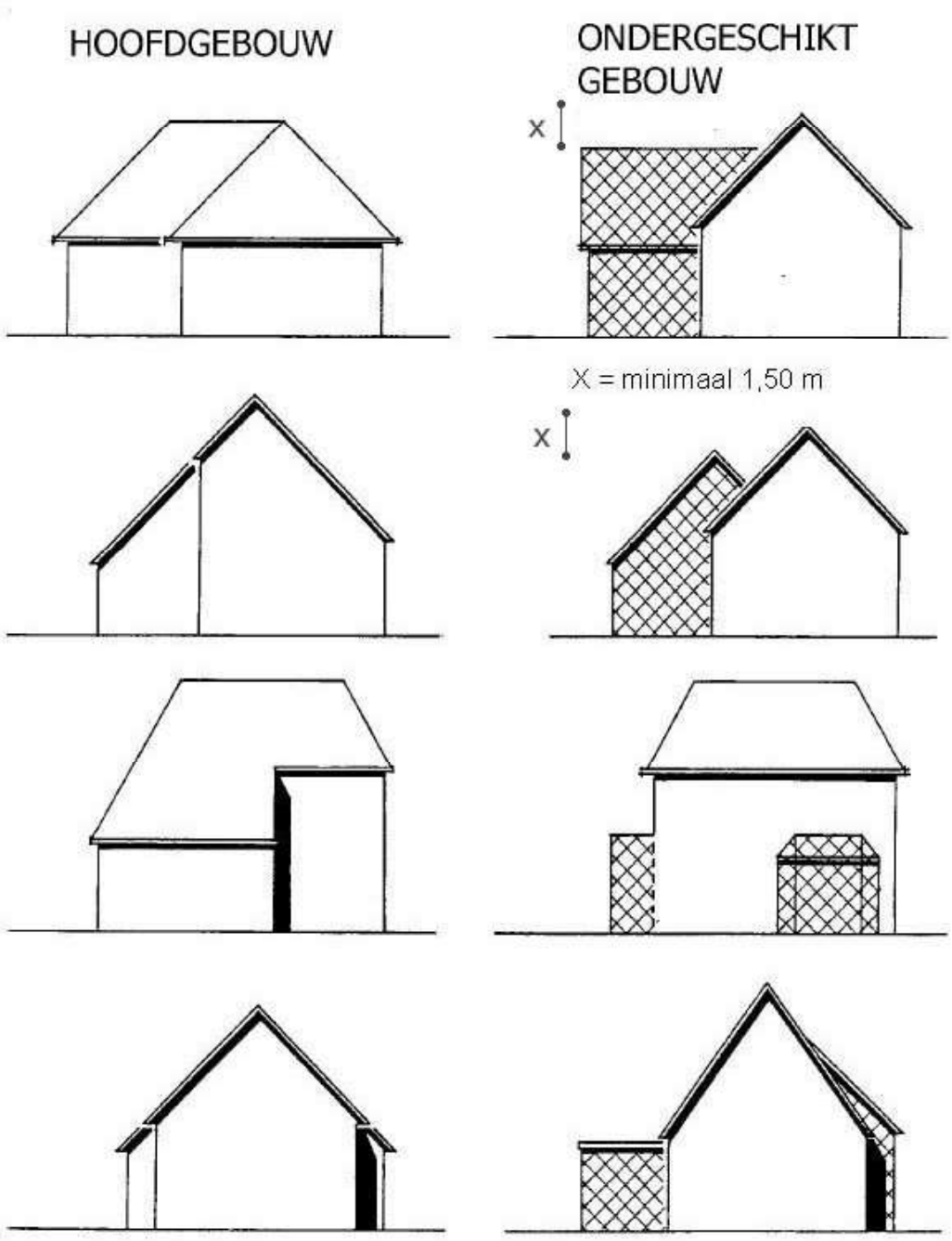
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden.

1. Er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen.
2. Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de voorschriften gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
3. Er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de voorschriften die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval, dan dient dit onderdeel te voldoen aan de voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen. Is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de voorschriften en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op de navolgende tekening zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het

hoofdgebouw.



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

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg verzonden aan de provincie Overijssel.

Waterschap Vechtstromen
Op 22 juli 2022 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 maart 2023 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 geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Aanvraagformulier

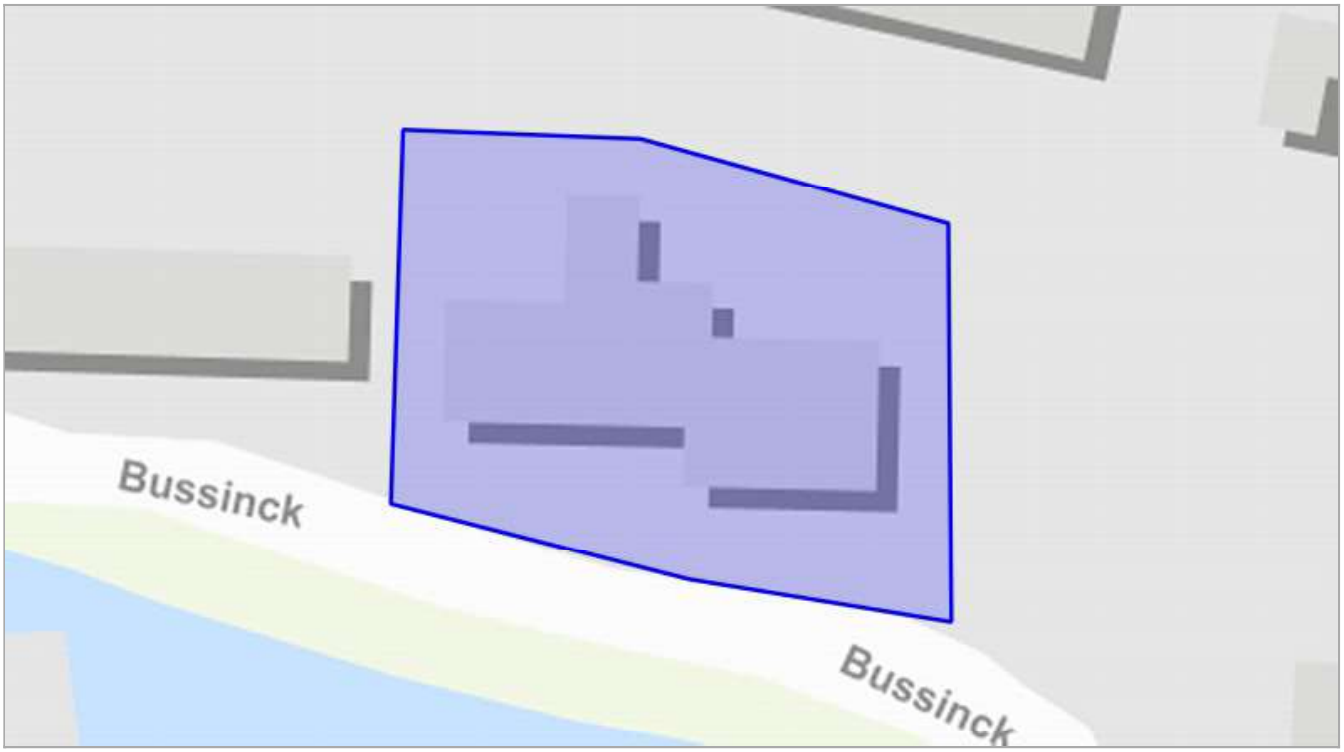
Aanvraag ingediend op 22-07-2022

Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: t.boswerger@ad-fontem.nl
- aanvraagnummer: 00006069
- naam aanvraag: Geen belang procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Vechtstromen

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw naam?
   - T.M. Boswerger

2. Wat is uw emailadres?
   - t.boswerger@ad-fontem.nl

3. Wat is uw telefoonnummer?
   - 074 255 70 22

4. Doet u een aanvraag namens uzelf?
   - Ja

5. Is er contact geweest met de gemeente?
   - Nee

6. Wat is de naam van het plan?
   - Bussinck 8 Den Ham

7. Geef een korte omschrijving van het plan.
   - Vertalen van een verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor vijf wooneenheden in permanente woningen.

8. Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?
   - 0

9. Wat is het adres van het plan?
   - Bussinck 8 Den ham

10. Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?
    - Ja

11. Voeg een bijlage toe.
    - bestandsnaam: 08-12-2020 blad-2 estetisch nieuw.pdf

12. Wilt u nog een bijlage toevoegen?
    - Nee

Aanvraagformulier

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Geen belang procedure

DETAILS

1. Geen belang procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u geen waterschapsbelangen raakt.

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:
In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier