

Ontwerpbestemmingsplan

‘Zuidmaten - Oost woongebied’

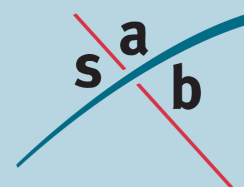
Toelichting

Gemeente Twenterand

Datum: 24 april 2012

Projectnummer: 100231.01

ID: NL.IMRO.1700.BPDH2012MP0002-vas1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Haalbaarheid	9
3.1	Beleid	9
4	Milieuaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Water	25
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Archeologie	30
4.9	Verkeer en parkeren	32
4.10	Economische uitvoerbaarheid	32
5	Wijze van bestemmen	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Procedure	37
6.1	Vooroverleg	37
6.2	Inspraak	37
6.3	Zienswijzen	37

Separate bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek locatie Roelofs
- Bijlage 2: nader bodemonderzoek locatie Roelofs
- Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek zuidelijk deel plangebied
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: nader archeologisch onderzoek (proefsleuven)
- Bijlage 8: inspraakreacties
- Bijlage 9: reactienota
- Bijlage 10: bodemsaneringsevaluatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Twenterand werkt aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Den Ham. De nieuwe woonwijk ligt in de Zuidmaten, grenzend aan de woonwijk Zuidmaten West. In Zuidmaten Oost wil de gemeente een woongebied creëren waar generaties met elkaar samenleven en waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten. Een woonwijk met een dorpseigen karakter en identiteit. De visie achter de nieuwe woonwijk Zuidmaten Oost is gebaseerd op sociale duurzaamheid. Dit houdt in dat de woonwijk een afspiegeling moet worden van het bewonersbestand van de kern Den Ham. Sociale samenhang en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke pijlers. De stedenbouwkundige opzet van de toekomstige wijk kent een hoog ambitieniveau. Klassieke streekgebonden architectuur, een organisch vormgegeven stedenbouwkundige structuur en de aanleg van brinken (open ruimten) zijn bepalende elementen hierin. De stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van Zuidmaten Oost refereren aan de vormgeving en het beeld van het centrum van Den Ham. Door de verplaatsing van het bedrijf Roelofs Wegenbouw aan de Dorpsstraat is het mogelijk om in Zuidmaten Oost meer woningen te realiseren. Gezien de bijstelling van de bouwopgave voor Den Ham worden de plannen voor woningbouw gefaseerd uitgevoerd. Binnen het plan is deze fasering planologisch vertaald door voor de tweede fase een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen.

1.2 Ligging plangebied

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



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden gelegen in het plangebied vallen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Den Ham'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 3 maart 2009.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied (zonder bebouwing)'. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van (semi-)agrarische bedrijfsactiviteiten, in de vorm van weilanden, moestuinen en akkerbouw, met dien verstande dat een agrarisch bouwvlak niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komt het beleid aan de orde. Milieuaspecten, zoals flora en fauna en archeologie komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de oude kern Den Ham en de woonwijk Zuidmaten. Het plangebied is deels in gebruik als groenstructuur voor de woonwijk Zuidmaten West en als agrarisch gebied. Het plangebied wordt ingesloten door diverse functies, namelijk de woonwijk Zuidmaten West en locatie waar de Brede school ontwikkeld wordt aan de westzijde, het bedrijventerrein Kroezenhoek (ten zuiden van de Schapendijk) en diverse bedrijven en woningen langs de Schapendijk en Dorpsstraat. De woonwijk Zuidmaten West wordt aan de oostkant omsloten door een waterpartij, waardoor een groen-blauwe buffer ontstaat tussen Zuidmaten West en Zuidmaten Oost. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal weergegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Zuidmaten Oost

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de ontwikkeling van een woongebied.

Programma

In het verleden is onderzocht welke locatie het meest geschikt is om in de behoefte aan woningbouw te voorzien. Hieruit kwam de locatie Zuidmaten als meest gunstig

toekomstig uitbreidingsgebied naar voren. Zuidmaten kan in totaliteit ruimte bieden aan ongeveer 300 woningen, waarvan een gedeelte reeds in de woonwijk Zuidmaten West is gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de woonwijk ruimte biedt aan maximaal 125 huur- en koopwoningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen, alleenstaande senioren en tweepersoonshuishoudens.

Zoals in de inleiding reeds vermeld wordt deze ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd. De realisatie van de eerste fase van dit woongebied wordt direct mogelijk gemaakt. Voor de tweede fase is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat dit woongebied pas ontwikkeld kan worden nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. De eerste fase voorziet in de bouw van maximaal 90 woningen, in de tweede fase kunnen maximaal 39 woningen worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundige structuur

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen om de woningen in het westen aan te laten sluiten op de reeds bestaande bebouwing van de woonwijk Zuidmaten 1. In het noordelijke deel is ruimte voor bijzondere woningbouw, waarbij wordt aangesloten op de allure van de aanwezige bebouwing van Zuidmaten. De bebouwing in dit gebied wordt over het algemeen traditioneel vormgegeven, met een kap, maar er zijn ook appartementengebouwen mogelijk die plat afgedekt kunnen worden.

Het grootste deel van de woonwijk refereert in stedenbouwkundig opzicht naar het Sallandse dorp. Dit betekent een dichte en compacte bouw op een informele en dorpsmanier. Woningen en gebouwen hebben verschillende afmetingen en verspringen in de rooilijn. Sommige woningen staan tot op de erfgrens terwijl andere er een aantal meters vanaf liggen. Hierdoor wordt het beeld van een natuurlijk ontstaan dorp opgeroepen. De erfontsluitingswegen hebben een slingerend verloop en hier en daar zijn informele pleintjes of brinkjes aanwezig.

Levensloopbestendige wijk

Zuidmaten-Oost is opgedeeld in zes clusters, waarbij rond een brink, pleintje, hofje of aan het water verschillende woningtypes zullen worden gerealiseerd, zodat een levensloopbestendige woonwijk ontstaat. Bij het realiseren van levensloopbestendige woonwijken wordt met name gedacht aan het op een zodanige fysieke manier van bouwen in een wijk, dat woonvormen worden gerealiseerd waarin een mix van doelgroepen zoals alleenstaande jongeren, senioren, gezinnen en tweepersoonshuishoudens gezamenlijk worden gehuisvest. Hiertoe zijn de clusters opgenomen. In elke cluster komt elk woningtype voor en worden huur- en koopwoningen door elkaar opgericht. De gebouwen hebben over het algemeen een kap. De dakrichting is zoveel als mogelijk met de nok naar de straat of naar het centrale deel van de cluster toe gericht. Daarnaast komen ook dwarskappen voor.

Beeldkwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt in de beeldkwaliteit is variatie, zodat een afwisselend beeld gecreëerd wordt. De variatie in het kleur- en materiaalgebruik alsmede de gevelindeling en inrichting van de openbare ruimten moet uiteraard passen binnen het karakter van een Sallands dorp.



Mogelijke Inrichtingsschets plangebied (bron: SAB)

Groen en water

Het groen in de wijk Zuidmaten Oost zal bestaan uit hagen langs de openbare wegen, boomgroepen en solitaire bomen. De hagen kunnen bestaan uit beuken, taxus of buxus, waarmee de openbare wegen, voetpaden en parkeerruimten worden omsloten.

In het plangebied liggen drie brinken, waarop gebiedseigen bomen zullen worden aangeplant. Ook op andere plaatsen zullen dergelijke bomen worden aangeplant. De aanwezige waterpartij wordt in oostelijke richting uitgebreid, zodat een deel van de nieuw te bouwen woningen aan het water zal liggen.

Verkeer en parkeren

Het verkeer wordt aan de zuidzijde op vier plaatsen ontsloten op de Schapendijk. Van hieruit wordt het verkeer via de Zomerweg-Dorpsstraat en de Vriezendijk afgewikkeld. De Schapendijk geldt als 50 km/u weg. Deze zal echter worden afgewaardeerd tot een 30 km/u weg.

Rondom de clusters en de brinken liggen de openbare wegen. Het plangebied krijgt een 30 km/u regime, zodat langzaam verkeer de overhand krijgt ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer. Hiertoe worden verkeersvoorzieningen aangelegd die deze hiërarchie ondersteunen. Het verkeer zal grotendeels in tweerichtingen worden afgewikkeld, waarbij rondom de brinkjes eenrichtingsverkeer wordt ingesteld met de rijrichting tegen de klok in. De wegprofielen worden informeel vormgegeven met ruimte voor voetgangers.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Dit is mogelijk bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast vindt parkeren plaats op gezamenlijke parkeerruimten, die per cluster aangelegd worden. Een belangrijk uitgangspunt in deze parkeeroplossing is dat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht worden geparkeerd op binnenterreinen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Buurtvoorzieningen

Het stedenbouwkundig plan voorziet voor de verschillende buurtjes in gemeenschappelijke buurtvoorzieningen op centrale plaatsen. Deze buurtvoorzieningen bestaan uit een gebouwtje dat dient als ontmoetingsruimte voor buurtbewoners en waar tevens gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden opgeslagen. De inrichting en exacte locatie van de buurtvoorziening wordt samen met de betreffende bewoners bepaald. In ieder geval zal voor ieder perceel een parkeerplaats op de collectieve parkeervoorziening nabij de buurtvoorziening worden aangelegd. Verder worden de spelregels bepaald door de door het college vastgestelde notitie van uitgangspunten van januari 2012.



Voorbeeld van een buurtvoorziening

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

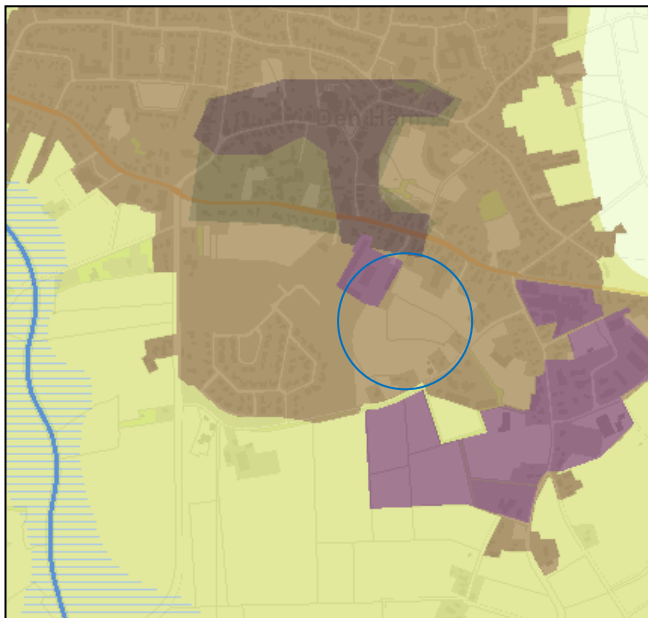
De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai bui-

tengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Voor wat betreft de woonfunctie ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een bruine kleur aangeduid als 'Geplande woonwijk'. Het betreft een gepland nieuw woonmilieu, waarvan de behoefte moet worden onderbouwd door middel van de woonvisie en de SER-ladder.



Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven (bron: provincie Overijssel)

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In het kader van voorliggend plan wordt in de Omgevingsverordening nogmaals het belang van de toets aan de SER-ladder aangehaald. Hierin is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties is bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe locatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Toekomstvisie Twenterand (2009)

In de toekomstvisie staan de opgaven waar de gemeente Twenterand in 2030 mee te maken krijgt en de keuzes die de gemeente maakt hoe met deze opgaven om te gaan. De toekomstvisie is nodig om de toekomstige gewenste ontwikkeling van de gemeente, de afzonderlijke kernen en het buitengebied te duiden. Doelen van de toekomstvisie zijn:

- Het positioneren van Twenterand als een gemeente waarin bewoners en gebruikers gerespecteerd worden om hun ontwikkelings- en vernieuwingspotentie, en waar ook anderen welkom zijn.
- Het creëren van een ruimtelijke omgeving die voorziet in de behoeften van nu, die ontwikkelingsmogelijkheden heeft, behoudt en versterkt én tegelijkertijd tegemoet komt aan de behoeften van toekomstige generaties.
- Het versterken van de productiepotenties en economische activiteiten van Twenterand. Het toewerken naar een economisch weerbare gemeente gericht op behoud en versterking van haar uiteenlopende kwaliteiten: ecologisch, cultureel, sociaal en economisch kapitaal.

- Het bijdragen aan een gemeenschapsvorm waarin volwaardig geleefd kan worden.
- Een gemeente waar met de beschikbare hulpmiddelen en voorzieningen kan worden voorzien in werk, woonkwaliteit en sociale structuur.
- Het versterken van een zelfredzame gemeenschap die verantwoordelijkheid draagt en respect heeft voor elkaar, voor de natuur- en cultuurwaarden.

Voor Den Ham gaat het om een beperkte uitbreiding van bebouwd gebied, transformatie binnen het bebouwde gebied volgens een helder beeldkwaliteitplan en het sturen op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Structuurvisie Twenterand (2011)

De Structuurvisie geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente. Op basis van specifieke kenmerken en kwaliteiten wordt in de structuurvisie invulling gegeven aan de opgaven voor woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen, verkeer en groen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw is de aanleg van groen in de wijk belangrijk. Op de overgang van het bestaande en uit te breiden bedrijventerrein naar de woonwijk mogen geen conflictsituaties ontstaan, in zowel milieukundig als stedenbouwkundig opzicht. De nieuw te ontwikkelen gebieden moeten tevens samenhangen met de bestaande gebieden, door de nieuwe bebouwing af te stemmen wat betreft ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit op de bestaande bebouwing.

Structuurvisie Zuidrand Den Ham (2010)

In de zuidrand van de kern Den Ham speelt op korte termijn een aantal ontwikkelingen, die nauw met elkaar samenhangen. Deze ontwikkelingen hebben ter plaatse een hogere ruimtelijke kwaliteit tot gevolg, maar passen niet binnen de uitgangspunten van de vigerende structuurvisie uit 2000. De huidige structuurvisie dient als gevolg van deze ontwikkelingen op onderdelen te worden herzien. Wachten op de geactualiseerde structuurvisie voor de gehele gemeente Twenterand is, gezien de korte termijn waarop de ontwikkelingen spelen, geen optie. Er is daarom gekozen voor een partiële herziening van de bestaande structuurvisie. Het doel van de structuurvisie is het geven van inzicht in de gewenste ruimtelijke inrichting van de zuidrand van Den Ham, waardoor voor een ieder duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor (hogere) overheden dient de visie duidelijk te maken hoe de gemeente haar beleid heeft uitgewerkt op gemeentelijk schaalniveau. Tot slot vormt de visie voor het gemeentebestuur een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Woonvisie 2009+

De raad van de gemeente Twenterand heeft in 2003 de Woonvisie 2003-2007 vastgesteld. Mede op grond van die visie heeft de gemeente richting kunnen geven aan het woonbeleid in brede zin en hierover recent prestatieafspraken gemaakt met de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Vestion Wonen. Zowel de gemeente als de woningcorporaties hebben de laatste tijd ondervonden dat de woningmarkt in Twenterand verandert. Zo hebben sommige kernen te maken met een stagnatie van de verkoop van bestaande woningen en ook sommige nieuwbouwcomplexen verkopen minder snel dan gedacht. Naast de conjunctuurgevoeligheid, spelen hier kwalitatieve fricties tussen woonwensen en werkelijkheid een rol. Op langere termijn speelt de

demografische verandering en moet rekening worden gehouden met een afnemende bevolkingsgroei. De gemeente wil op deze veranderende markt inspelen met een nieuwe woonvisie, waarmee tevens een belangrijke stap wordt gezet op weg naar 'uitvoering' van beleid.

In de woonvisie legt de gemeente vast welke ambities zij heeft op het gebied van het wonen in de gemeente op de korte en middenlange termijn. Daarmee vormt de woonvisie de basis voor de instandhouding en verbetering van de woonkwaliteit en de woonomgeving. De visie bevat zowel richtlijnen als concrete uitvoeringsafspraken die de gemeenten binnen een periode van nu en 5-10 jaar wil bereiken. De woonvisie is de onderlegger voor contracten met verschillende partijen, actief op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Om de voortgang in afspraken te houden en nieuw beleid een plek te geven, dient de visie tijdig geactualiseerd te worden.

De kern Den Ham is met ruim 5.800 inwoners en zo'n 1.900 huishoudens de op een na kleinste kern van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw naar leeftijdsklassen in 2006, laat ten opzichte van het gemeentelijke beeld wat meer variatie zien dan de andere drie kernen. Den Ham heeft naar verhouding wat meer inwoners in de leeftijdsklasse 45-64 jaar (gezinnen) en hierdoor ook wat meer 0-14-jarigen. Eveneens is er een groter aandeel 65-plussers. In totaal wordt er voor de periode 2008-2015 een groei van 80 huishoudens voorzien (uitgaande van migratiesaldo = 0). Op jaarbasis een groei met circa 10 woningen.

Prestatieafspraken woningbouw gemeente Twenterand 2010-2015 (2010)

Op 28 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Twenterand afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid en hebben onder andere betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit: provincie en gemeente streven naar een hoogwaardige kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op cultureel erfgoed, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen, overgang stad en platteland, verruiming openbare ruimte;
- duurzaamheid en woonkwaliteit: provincie en gemeente hechten belang aan duurzaamheid en energiebesparing;
- wonen, zorg en welzijn: gemeente en provincie streven met name naar realisatie van woonservicegebieden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

De kwantitatieve prestatieafspraken die gemaakt zijn in januari 2010 zijn inmiddels herzien door nieuwe uitgangspunten met betrekking tot de woningbouw. Deze kwalitatieve uitgangspunten zijn vastgelegd in de Nota Woningbouw.

Nota Woningbouw (concept)

Een nadere uitwerking op het volkshuisvestingsbeleid is de Nota Woningbouw. In deze nota is de nieuwe bouwopgave vastgelegd. De woningbouw opgave is voor de korte termijn 2010-2014 58 woningen. Daarvan zijn er inmiddels 16 gerealiseerd in 2010. In de periode van 2015-2030 zijn 130 woningen beoogd. De totale woningbouw opgave tot 2030 komt daarmee op 188 woningen.

Conclusie

Voorliggend plan maakt de voorgenomen realisatie van woningen in Zuidmaten Oost mogelijk. De gemeente wil ter plaatse een kwalitatief hoogwaardig nieuw woongebied met een dorpseigen karakter en identiteit creëren, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woonbehoefte en diverse doelgroepen en generaties worden bediend. Het plangebied biedt in de eerste fase ruimte aan maximaal 90 woningen. In de tweede fase kunnen door middel van een uitwerkingsprocedure maximaal 39 woningen worden gerealiseerd. Deze woningbouwaantallen zijn passend in het beleid dat door de gemeente Twenterand is opgesteld.

Als gevolg van de bedrijfsverplaatsing van het wegenbouwbedrijf Roelofs kunnen meer woningen binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied worden gerealiseerd, hetgeen in lijn is met afspraken over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. Het vermogen om meer woningen binnen het feitelijk bebouwd gebied te kunnen inpassen, met inachtneming van het recente woningbouwprogramma, maakt dat uitbreiding met woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied niet aan de orde is. De gemeente acht de zoeklocatie wonen, die in de vigerende structuurvisie ten zuiden van Vriezendijk is voorzien, dan ook niet langer noodzakelijk. Hiermee past voorliggend plan binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

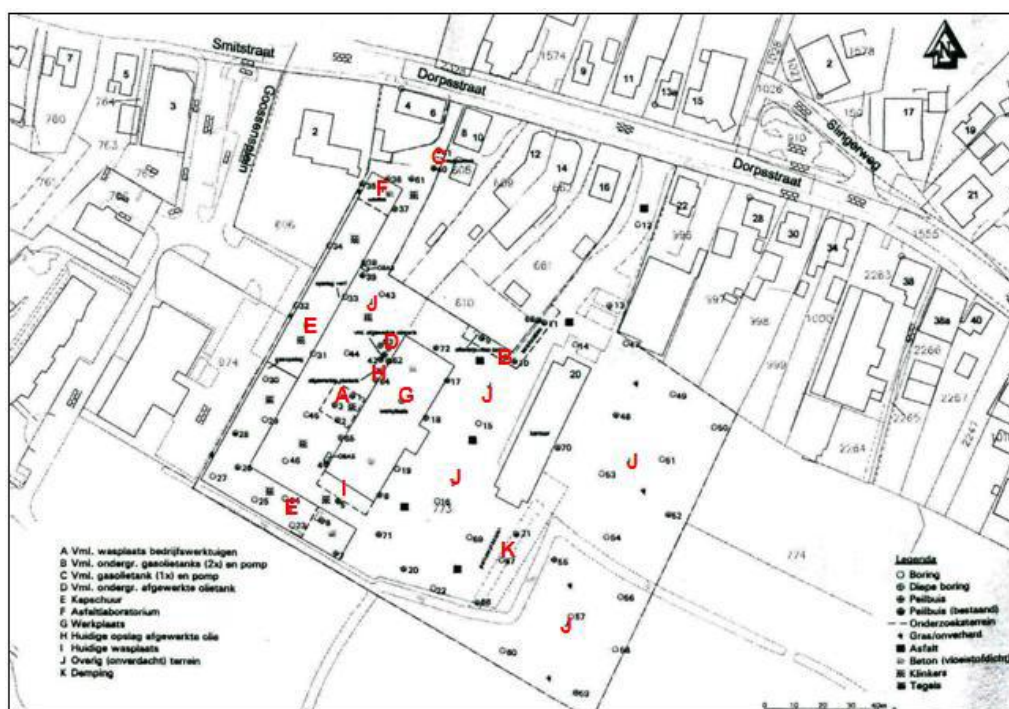
Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Voor het gebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

4.1.2 Noordelijk deel (locatie Roelofs)

Door Milieuadviesbureau EcoReest is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de vrijkomende locatie van Roelofs. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Resultaten

Tijdens het veldwerk zijn plaatselijk puin en olie-waterreacties en -geuren waargenomen. Plaatselijk is op het maaiveld asbestverdacht materiaal waargenomen, dat na analyse asbestvrij bleek te zijn. In het opgeboorde materiaal is verder zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op de volgende afbeelding zijn de boorpunten opgenomen.



Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanbevolen een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang, ernst en mate van spoedeisendheid van sanering van de plaatselijk aangetoonde sterke verontreiniging met olieproducten en nikkel. Tevens wordt aanbevolen om alsnog het grondwater ter plaatse van één terreindeel (H) te onderzoeken. Ten tijde van het onderzoek werd er nog vanuit gegaan dat het terrein een

¹ EcoReest, verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Dorpstraat 20 Den Ham, opdracht-nummer 080456, 26 juni 2008

bedrijfsbestemming zou behouden. Destijds is geconcludeerd dat gezien de aard en concentraties van de overige aangetoonde parameters in relatie tot de bedrijfsbestemming, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn.

Het aanbevolen nader onderzoek is ook door Milieuadviesbureau Eco Reest uitgevoerd². Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit het onderzoek komt naar voren dat de verhoogd gemeten gehalten aan nikkel in het grondwater een natuurlijke herkomst kennen. Het grondwater ter plaatse van de huidige olietank (H) is niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Ter plaatse van en rondom de voormalige wasplaats (A) circa 80 m³ grond sterk verontreinigd is met minerale olie. Circa 50 m³ grondwatervolume is licht verontreinigd met vluchtige aromaten.

Ter plaatse van de voormalige gasolietank (C) is circa 3 m³ sterk verontreinigd met minerale olie. Circa 50 m³ grondwatervolume is licht verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van de kapschuur (E) is maximaal 1 m³ sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten. De bodemverontreiniging betreft één ernstig geval (A) en twee niet-ernstige gevallen (C en E). Op basis van de uitgevoerde standaard risicobeoordeling is het ernstige geval aangemerkt als niet-spoedeisend. Er kan daarom geen saneringsplicht worden opgelegd door de overheid.

Aanbevolen wordt bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel) een beschikking aan te vragen inzake de ernst en spoedeisendheid van de sanering en de verontreinigingen op een „natuurlijk moment” (in het kader van een voorgenomen transactie of bouwactiviteit) te saneren.

4.1.3 Sanering

Tussen 30 mei en 11 juni 2011 heeft in het gebied een bodemsanering plaatsgevonden waarbij de vervuilde gronden zijn verwijderd. Van de sanering is door EcoReest B.V. een evaluatie³ opgesteld die naar de provincie Overijssel is gezonden. De provincie Overijssel heeft per brief van d.d. 23 november 2011 laten weten in te kunnen stemmen met het saneringsverslag. De brief is opgenomen in bijlage 10 bij dit bestemmingsplan..

4.1.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

² Milieuadviesbureau EcoReest, Nader onderzoek ter plaatse van Dorpstraat 20 Den Ham, opdrachtnummer 090713, d.d. 11 november 2009

³ Milieuadviesbureau EcoReest, evaluatieverslag Dorpstraat 20 Den Ham, opdrachtnummer 110470, d.d. 20 oktober 2011

4.1.5 Zuidelijk deel

Voor het zuidelijk deel van de locatie Zuidmaten Oost is in 2007 door Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen. Gezien de aanwezigheid van zeer lichte tot matige verontreinigingen in delen van de grond en het grondwater. Deze verontreinigingen betreffen licht verhoogde gehalten aan arseen, PAK's en minerale olie en nikkel. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Ook zijn door de veldwerker zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er ook voor het zuidelijk deel geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en het toekomstig gebruik.

4.1.6 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) moet bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Om die reden heeft SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

4.2.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen zijn niet aanwezig. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Dorpsstraat en aan de zuidzijde aan de Vriezendijk (N341). Deze wegen liggen in stedelijk gebied en hebben twee rijstroken. Volgens de Wgh hebben deze wegen hiermee een zone van 200 meter. Het plangebied ligt in de zone van deze twee wegen.

De overige wegen nabij het plangebied, zoals de Zomerweg en de Schapendijk, zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen. Deze wegen hebben een lage ver-

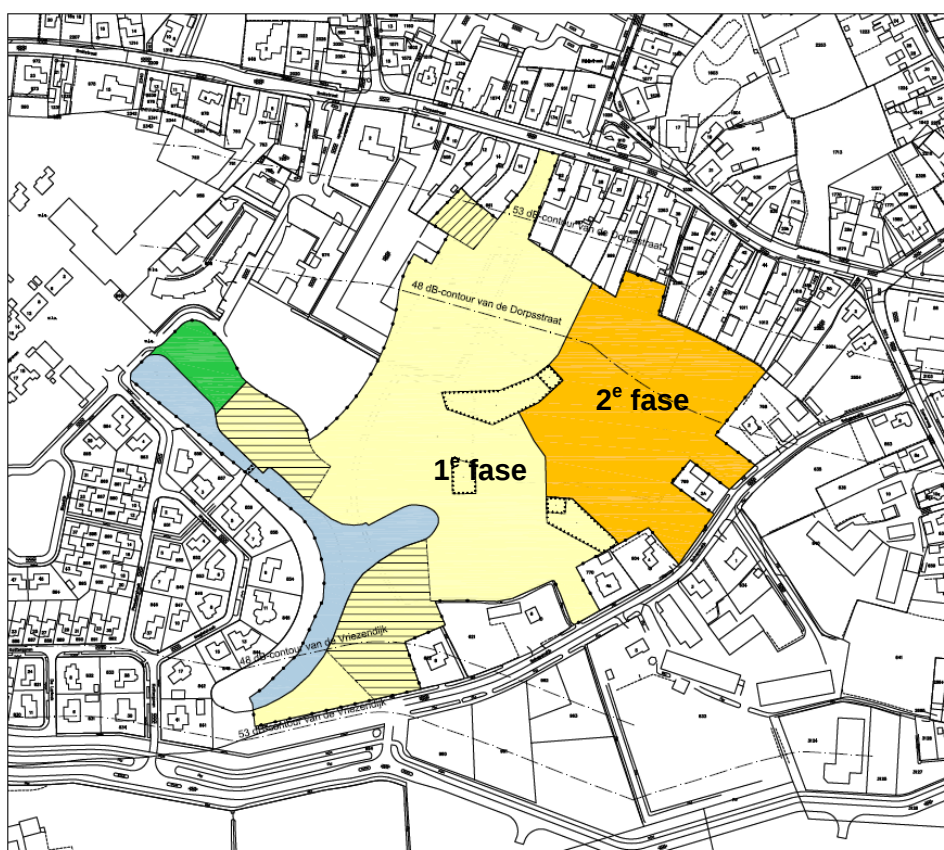
⁴ Kruse Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek Zuidmaten oost , projectcode 07036616, december 2007

⁵ SAB B.V. Akoestisch onderzoek Zuidmaten Oost, projectnummer 100231 d.d. 25 januari 2012

keersintensiteit en hebben daarom naar verwachting geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

De wegen in het plangebied krijgen een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Deze wegen zijn rustige ontsluitingswegen met een lage verkeersintensiteit en hebben daarom geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van de Dorpsstraat en de Vriezendijk. Hierbij is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied is onder te verdelen in een eerste fase (westelijk deel en een 2^e fase (oostelijk deel).



Fasering plangebied

4.2.3 Westelijk deel plangebied (1^e fase)

Toetsing aan de ambitiewaarden en bovengrens

Dorpsstraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen de ambitiewaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de bovengrens van 58 dB niet. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Vriezendijk

Uit dit onderzoek blijkt dat bij drie woningen de ambitiewaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de bovengrens van 58 dB niet. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Vriezendijk bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Verlening van hogere waarden

Het doel van het gemeentelijke geluidsbeleid is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de ambitiewaarde van 48 dB te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Vriezendijk en de Dorpsstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte aantal woningen waarvoor een hogere waarden nodig zijn lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de ambitiewaarde van 48 dB.

Voor de vijf nieuwe woningen kan door de gemeente Twenterand een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Twenterand heeft in de "Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand, Nota hogere waarden" - d.d. 17 januari 2009, ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: de nieuwbouw vult een open plek op tussen aanwezige bebouwing.

Wanneer de vijf woningen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is niet worden gerealiseerd ontstaan er twee open plekken. Deze open plekken in de bestaande bebouwing kan worden voorkomen door de realisatie van deze vijf woningen.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor de vijf nieuwe woning een hogere waarde worden verleend door de gemeente Twenterand. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

De te verlenen hogere waarden ten gevolge van de Vriezendijk en de Dorpsstraat zijn weergegeven in navolgende tabel.

Woning	Vriezendijk			Dorpsstraat		
	hogere waarden	waar-neem-punt	waar-neem-hoogte	hogere waarden	waar-neem-punt	Waar-neem-hoogte
V01	54 dB	91	7,5 m	-	-	-
V02	52 dB	92	7,5 m	-	-	-
V03	49 dB	93	7,5 m	-	-	-
E01	-	-	-	51 dB	106	7,5 m
E02	-	-	-	50 dB	109	7,5 m

Te verlenen hogere waarden

Toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de twee woningen gebeurt alleen door de Vriezendijk of de Dorpsstraat. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de twee woningen. Omdat bij deze woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 59 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(59-33=)$ 26 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen van het wooncomfort

Voor de vijf woningen met een hogere grenswaarde worden in het gemeentelijke geluidsbeleid bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook nog gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels⁶.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

4.2.4 Oostelijk deel plangebied (2^e fase)

Het oostelijke deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming “Woongebied – Uit te werken”. Uit dit onderzoek blijkt de bestemming “Woongebied - Uit te werken” (uit te werken bestemming) geheel ligt buiten de 53 dB-contouren van de Vriezendijk en de Dorpsstraat. Maar wel binnen de 48 dB-contour van de Dorpsstraat. Dit betekent dat de uit te werken bestemming te realiseren is maar dat op basis van het uitwerkingsplan nog wel akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidsbelastingen ten gevolge van de Dorpsstraat. Mogelijk moet in het kader van het uitwerkingsplan nog voor een aantal woningen hogere waarden worden verleend. Echter op basis van de geluidsbelastingen is het niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

4.2.5 Conclusie

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan alle eisen die nodig zijn voor de verlening van hogere waarden.

⁶ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het plangebied

In het plangebied worden geen overschrijdingen verwacht anders dan landelijke overschrijding. Door de gemeente Twenterand is een berekening van de luchtkwaliteit uit-

gevoerd in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied. De luchtkwaliteit is berekend met het rekenmodel CAR II, versie 5.0, onder andere voor de minst gunstige locatie in de gemeente Twenterand. Uit de resultaten blijkt dat in de onderscheiden peiljaren 2006, 2010 en 2016 in de gehele gemeente Twenterand wordt voldaan aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden. Ook de functie die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden. In de huidige situatie bestaat de omgeving van het plangebied uit een gemengd gebied waar wonen en bedrijvigheid naast elkaar voorkomt.

4.4.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied liggen twee bedrijven die een beperkende invloed kunnen hebben. Het betreft een loonbedrijf op de locatie Schapendijk 3 en een coöperatieve aankoopvereniging (veevoederfabriek met bedrijfswinkel en tankstation) op de locatie Dorpsstraat 66.

Het loonbedrijf valt volgens Bedrijven en Milieuzonering in milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand tot gevoelige functies geldt van 50 m. Binnen deze afstand worden in het plangebied geen nieuwe woningen toegevoegd. De coöperatieve aankoopvereniging valt volgens de VNG-publicatie in milieucategorie 4.1 waarbij een richtafstand geldt van 200 m. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 m van dit bedrijf. Het bijbehorende tankstation (zonder lpg) ligt op circa 240 m van het plangebied. Met deze afstanden wordt ruim voldaan aan de richtafstanden, zodat geen hinder te verwachten valt voor de bewoners.

Op het nabijgelegen uit te breiden bedrijventerrein Kroezenhoek worden bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3.2 toegestaan. Dit is gebaseerd op grond van de richtafstanden ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de omgeving die op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gelden. Voor de hoogste toegestane milieucategorie is dat 100 m. Het bedrijventerrein ligt op 80 m afstand van het plangebied, waardoor op de dichtstbijzijnde bedrijfslocatie op het bedrijventerrein maximaal een milieucategorie 3.1 bedrijf kan worden gevestigd. Hierdoor ontstaan er geen belemmering ten aanzien van de realisatie van voorliggend bestemmingsplan Zuidmaten Oost.

Ten noorden van het plangebied wordt op locatie van het voormalige bedrijf Roelofs een Brede school ontwikkeld. In dit gebouw worden instelling voor basisonderwijs en een kinderdagverblijf met BSO gevestigd. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Mi-

lieuozonering valt deze functie onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand tot gevoelige functies van 30 meter in een omgevingstype rustige woonwijk en 10 meter in een omgevingstype gemengd gebied. Omdat de nieuwe woonwijk vanwege de historie, de nabije ligging tot het centrum en de dorpstraat valt te typeren als een gemengd gebied kan deze afstand worden verkleind tot 10 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare functies als woningen te houden, kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en een beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderscheid wordt gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is het dan ook niet de contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van een ramp. Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar een richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Een afwijking van de richtwaarde is mogelijk maar moet grondig worden gemotiveerd.

4.5.2 Externe veiligheidsplan "Twenterand werkt aan veiligheid"

De gemeente heeft op 20 maart 2007 het externe veiligheidsplan "Twenterand werkt aan veiligheid" vastgesteld. De route gevaarlijke stoffen is op 21 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan activiteiten die risico's veroorzaken. Op plaatsen

waar zich een knelpunt zou kunnen voordoen, wordt in de eerste plaats aandacht besteed aan bronmaatregelen en vervolgens aan effectmaatregelen. Bij het beoordelen van risicosituaties worden, aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de regionale brandweer in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico. In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen (mobiele bronnen) toegestaan. In nieuwe situaties mogen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten niet binnen de 10-6 contour van een risicobron bevinden. Toename van het groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is onder voorwaarden toegestaan.

4.5.3 Bedrijven en inrichtingen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die onderzocht moeten worden in het kader van de externe veiligheid. Er is derhalve geen onderzoek nodig op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004). Om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen aan de eisen die gelden uit het Vuurwerkbesluit is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied is geen opslag voor vuurwerk aanwezig. Ten aanzien van het Vuurwerkbesluit levert dit aspect geen belemmering op.

Voor de opslag van munitie voor civiel gebruik is nog geen wetgeving. Voor deze opslagsituaties wordt gebruikgemaakt van de beleidsrichtlijn opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Het doel van deze circulaire is om meer duidelijkheid te geven over het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen met opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. De voorgenomen ontwikkeling levert ten aanzien van deze beleidsrichtlijn geen beperking op.

4.5.4 Wegverkeer

De gemeente Twenterand heeft sinds 21 november 2006 een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze routingroute is op de signaleringskaart aangegeven en betreft de volgende wegen:

- Rijksweg N36 vanaf de gemeentegrens met Almelo tot aan de gemeentegrens met Hardenberg;
- de provinciale weg N341 vanaf de aansluiting met de N36 tot aan de gemeentegrens met Hardenberg;
- de provinciale weg N343 van de gemeentegrens met Hardenberg tot aan de gemeentegrens met Tubbergen;
- de Oosterweilandweg vanaf de aansluiting met de N36 tot aan de gemeentegrens met Almelo (deze route zal in 2008 komen te vervallen als de A35 gereed is).

Deze route is vastgesteld om het vervoer van gevaarlijke stoffen te kunnen structureren. Ten zuiden van het plangebied is de Vriezendijk gelegen die onderdeel uitmaakt van de route N341. In paragraaf 5.2.3 van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is opgenomen dat in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Het deel van het plangebied waar woningen zijn voorzien is gelegen

binnen een afstand van 200 meter van de Vriezendijk. De woningen in het plangebied kunnen, op basis van het BEVI, als kwetsbaar object gekwalificeerd worden. Het groepsrisico dient dan ter plaatse beoordeeld en gemotiveerd worden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie „CO-EV/Anker“ van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risico-atlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

4.5.5 Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is geen spoortracé gelegen. Dit aspect hoeft daarom niet verder te worden beoordeeld.

4.5.6 Scheepvaart

Bevaarbaar water, bevindt zich niet in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect heeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

4.5.7 Leidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding of buisleiding aanwezig. Het aspect leidingen heeft dan ook niet verder te worden beoordeeld. Aardgasleidingen van het distributienet hebben een veel beperkter risico-contour. Daarvoor behoeven alleen de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand in acht te worden genomen. De netbeheerder zal er ter zijne tijd voor zorgdragen en erop toezien dat (bij de aanleg en tijdens bouwwerkzaamheden) aan de afstandsnormen wordt voldaan. De aanwezigheid van gasleidingen leveren dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

4.5.8 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

4.6.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

4.6.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

De functie stedelijk gebied geldt binnen het bebouwde gebied van steden en dorpen. In het bebouwde gebied is bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast belangrijk. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeordenend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag.

Samenloop is mogelijk met versterken ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte en woonomgeving en specifieke vormen van natuur en recreatie. Alle stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

4.6.3 Regionaal waterbeleid

Waterbeheerplan Rijn-Oost

Alle waterbeheerders in Nederland hebben nieuwe waterbeheerplannen opgesteld voor de periode 2010-2015. Deze plannen zijn een gevolg van de nieuwe Waterwet (2009). Deze wet verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Regge en Dinkel, Reest en Wieden, Velt en Vecht, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid).

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld, in samenwerking met de vier andere waterschappen die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

4.6.4 Gemeentelijke waterbeleid

Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand 2009-2013 (2009)

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt een integrale visie gegeven op het gebied van stedelijk water en riolering. Het is leidend voor de waterstrategie van de gemeente Twenterand. Er worden drie hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de gemeentelijk zorg voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater en grondwater:

- duurzame bescherming volksgezondheid: de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater bewerkstelligt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
- handhaving goede leefomgeving: riolering en drainage zorgen daar waar nodig voor de ontwatering van de bebouwde omgeving en voorkomen overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven daar waar nodig ook het regenwater van daken, pleinen, wegen en dergelijke en het teveel aan grondwater in te zamelen en af te voeren;
- duurzame bescherming van natuur en milieu: door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van afvalwater op bodem of oppervlaktewater voorkomen.

In het kader van dit plan vragen de doelen een nadere specificatie, waarmee wordt aangegeven hoe aan de zorg in termen van aanleg en beheer van de riolering in de gemeente Twenterand invulling zal worden gegeven. De algemene doelen worden in het kader van dit Gemeentelijk Rioleringsplan als volgt vertaald:

- inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
- inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- transport van het ingezamelde stedelijke afvalwater naar het ontvangspunt van de zuiveringsinstallatie;
- verwerken van hemelwater en het voorkomen van wateroverlast;
- zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
- het streven naar een duurzaam milieu (bodem, oppervlaktewater) door lozing van zo weinig mogelijk vervuilende stoffen;
- het voorkomen van overlast voor de gemeenschap (anders dan door wateroverlast);
- Naast bovenstaande specificaties van algemene doelen geldt het volgende uitgangspunt: doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Waterplan Twenterand: strategische visie (2002)

In het Waterplan is de ambitie voor de zeer lange termijn geformuleerd. Water is medebepalend voor de kwaliteit die de gemeente Twenterand uitstraalt. De relatie tussen water en de historische ontwikkeling van verschillende delen van de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en wordt waar mogelijk geaccentueerd. Alle besluiten worden onderworpen aan een watertoets met als centrale vraag: hoe is omgegaan met water als ordenend principe. De toetswijze is afgestemd op type en ingrijpendheid van het te nemen besluit. Ook is in bestemmingsplannen aangegeven hoe met het aspect water als ordenend principe is omgegaan.

De kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater sluit aan op het gewenste ruimtegebruik en is zo goed mogelijk. Inrichting van wateren en de waterkwaliteit maken een maximale ontwikkeling van de ecologische structuur, het aquatisch ecosysteem en de recreatie mogelijk. Via een adequaat monitoringprogramma is er permanent een goed beeld over de kwaliteit van het water. De gemeenten in het Stadsgewest Twente worden waar nodig gewezen op hun verantwoordelijkheid te werken aan terugdringing van de vuillast zoals die via Lateraalkanaal, .

Veeneleiding en Overijssels Kanaal door de gemeente Twenterand wordt gevoerd. Het gebruik van drinkwater is gemiddeld genomen teruggedrongen en waar mogelijk wordt regenwater in huishoudens gebruikt. Regenwater wordt niet meer via de riolering afgevoerd. Er is sprake van optimale samenwerking tussen alle waterpartners. Vanuit maatschappelijk perspectief is sprake van een hoge mate van efficiency. De jaarlijkse exploitatiekosten van watersysteem en waterketen zijn laag ten opzichte van de kwaliteit die wordt geboden. Er vindt effectieve communicatie plaats over water tussen burgers en betrokken instanties.

4.6.5 Situatie plangebied

In het plangebied zal het afvalwater gescheiden van het hemelwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak zal in het plangebied worden geïnfiltreerd in de bodem alvorens het wordt afgevoerd naar de retentievijver. De bergingsvoorzieningen worden zodanig gedimensioneerd dat een bui van 40 mm gedurende 75 minuten in het gebied zelf geborgen kan worden en dat de afvoer uit het plangebied niet meer dan 2,4 l per seconde per hectare bedraagt.

4.6.6 Overleg met het waterschap

Het Waterschap heeft in het kader van het vooroverleg ingestemd met dit bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.2 Onderzoek

SAB Arnhem heeft in december 2007 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan is opgenomen in bijlage 5.

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het projectgebied te Den Ham ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de NB-wet. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

De meeste van de (mogelijk) voorkomende soorten als egel, mol, haas, konijn, verschillende muizen- en spitsmuizensoorten, hermelijn, wezel, bunzing, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een ontheffing mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Zoals al eerder vermeld kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden. In de quick scan flora en fauna worden tevens aanbevelingen gedaan ten gunste van de flora en fauna in de directe omgeving van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Het plangebied is, op grond van het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid, gelegen binnen een gebied met een lage en middelhoge verwachting. Het beleid ten aanzien van gebieden met een lage verwachting is dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, mits de planlocatie in zijn geheel in een lage verwachtingszone ligt en/of als er grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Voor gebieden met een middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 0,40 m en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op grond hiervan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

4.8.2 Archeologisch onderzoek

Door Baac is in 2009 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek voor het plangebied uitgevoerd⁷. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Op basis van het bureauonderzoek kan de volgende specifieke archeologische verwachting worden opgesteld. Er zijn geen archeologische vondsten of monumenten bekend binnen het plangebied. Op basis van de ouderdom van het landschap zijn resten te verwachten daterend vanaf de Steentijd tot en met de Nieuwe Tijd, vanwege zowel de datering van de archeologische vondsten die in de directe omgeving van de plangebieden zijn gedaan als de landschappelijke ligging van het gebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (Archis-II, 2009) heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit alle perioden. De gemeentelijke verwachtingskaart geeft aan dat het plangebied in een zone ligt met een deels lage en een deels middelhoge kans op resten uit alle perioden.

Volgens het bureauonderzoek werd een intacte bekeerdbodem verwacht in het gehele plangebied. Er zijn geen gegevens over ontgroningen binnen het plangebied. De dekzandrug lijkt op basis van de huidige hoogte gegevens kleiner in het plangebied dan getekend op de geomorfologische kaart. Gedeeltelijk afgraving lijkt in het zuiden van het plangebied niet waarschijnlijk.

⁷ BAAC B.V. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plangebied Zuidmaten Oost te Den Ham, BAAC rapport V-08.0475 d.d. januari 2009

Volgens het bureauonderzoek en de archeologische verwachtingskaart hebben de buitenranden van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting en het centrale deel een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

De bodemopbouw van het circa 5 ha grote plangebied bestaat uit zones met diverse bodems. Er is sprake van zones met een enkeerdbodem, een beekeerdbodem, een veldpodzol en een zone met een oude akkerlaag. Het westelijke deel van het plangebied is recent 50 cm opgehoogd voor een plantsoen. De bodem in het plangebied is grotendeels intact te noemen, verstoringen zijn alleen op specifieke plekken. Ten oosten van boring 31 (Enkeerdbodem) aan de Schapendijk zou volgens de gemeentelijke verwachtingskaart een fundament van een gebouw uit het jaar 1832 in de bodem kunnen zitten, de intactheid is onbekend.

Tijdens het booronderzoek zijn in zes van de 31 boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van dit veldonderzoek hebben de zones met de oude akkerlaag en de enkeerdgrond een hoger archeologische verwachting gekregen, daarom wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek ter plekke van de oude akkerlaag en de enkeerdbodem. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek zal zijn het vaststellen van de gaafheid, conserveringsgraad en exacte omvang van de vindplaats en op basis daarvan de behoudenswaardigheid van de vindplaats te beoordelen.

4.8.3 Proefsleuvenonderzoek

Door Oranjewoud B.V.⁸ is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Doel van het onderzoek is het toetsen van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied op basis van intacte bodemprofielen en het formuleren van aanbevelingen voor de wijze waarop met eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan.

Omdat in de omgeving van het plangebied eenmansessen zijn aangetroffen en in het plangebied zelf een kleine dekzandrug ligt, is in een eerder verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem vastgesteld, waarbij in enkele boringen een aantal archeologische indicatoren naar boven kwamen. Het onderhavige waarderende veldonderzoek is daarom vooral gericht op het aantonen van de aanwezigheid van (een) archeologische vindplaats(en).

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek in het plangebied is vastgesteld in hoeverre de in het vooronderzoek aangetroffen archeologische indicatoren daadwerkelijk gerelateerd zijn aan een mogelijke vindplaats. De bodemopbouw in het plangebied bestaat bij de westelijke putten uit een opgebrachte laag op een (verstoorde) eerdlaag op dekzand (eerdgrond). De oostelijke putten missen de opgebrachte laag en bestaan uit een eerdlaag op dekzand met podzolvorming. Tijdens het waarderende veldonderzoek zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen.

⁸ Oranjewoud B.V. (9 april 2009) Archeologische rapporten, projectnummer 198261

In de putten werden vooral in de akkerlaag losse archeologische indicatoren aangetroffen die echter *ex situ* voorkomen, namelijk in een verploegde laag waarop wellicht afval van elders is uitgestrooid. Gezien de lage ligging ten opzichte van het (micro)reliëf in de omgeving en de relatieve natte bodem zal dit gebied niet bebouwd zijn geweest. Voor het waarderende veldonderzoek werd door de gemeente Twenterand een Programma van Eisen (PvE) opgesteld (dit PvE is als bijlage opgenomen bij het onderzoek). Hierin werd de aanname dat het in dit onderzoeksgebied gaat om relatief oude (Middeleeuwse of oudere) vindplaatsen betwijfeld, gezien de relatief lage ligging van de vindplaatsen.

4.8.4 Conclusie

Het aspecten archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

In het plangebied worden verkeersvoorzieningen aangelegd waarmee de nadruk wordt gelegd op de ondergeschiktheid van gemotoriseerd verkeer op langzaam verkeer. Langs beide zijden van de wegen in het plangebied komen trottoirs te liggen. De inrichting van de verkeersstructuur zorgt voor een verkeersveilige situatie voor de verkeersdeelnemers binnen het plangebied. Tevens zal op enkele plaatsen eenrichtingsverkeer worden gerealiseerd.

Verkeersontsluiting vindt voornamelijk plaats via de Schapendijk, op de Vriezendijk en de Zomerweg. De ontsluiting vindt plaats via vier verschillende toegangen. In het noordwesten wordt het verkeer ontsloten naar de Marleseweg en via Zuidmaten-West op de Vriezendijk. Naar de oude kern is slechts een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien. Door de verspreide afwikkeling van verkeer neemt de verkeersintensiteit op de omliggende wegen niet significant toe.

4.9.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is, dat de parkeernorm voor 2-onder-1- kapwoningen en rijtjeswoningen wordt gelijkgesteld met de parkeernorm voor vrijstaande woningen. Voor dit plangebied is dat 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarbij rekening wordt gehouden met 1 parkeerplaats op de oprit bij vrijstaande woningen en 2/onder/1/kapwoningen (geënt op tabel 4 van de CROW).

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Door de gemeente wordt een exploitatieplan opgesteld. Met dit plan is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Water', 'Woongebied' en Woongebied – Uit te werken.

Bestemming 'Groen'

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, beplantingen, speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen.

Bestemming 'Water'

Deze gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en kunstwerken. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen.

Bestemming 'Woongebied'

Deze bestemming is een globale eindbestemming. Dit betekent dat binnen deze bestemming meerdere invullingen mogelijk zijn.

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze in de rooilijn mogen verspringen. De bouw- en goothoogte van deze hoofdgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen geldt dat deze op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en de maximaal toegestane oppervlakte van deze gebouwen zijn in de regels opgenomen.

Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maximale bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen.

Om er voor te zorgen dat de centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd worden op de binnenterreinen zijn deze op de verbeelding weergegeven.

Bestemming 'Woongebied – Uit te werken'

De voor 'Woongebied – Uit te werken' gronden zijn bestemd voor woningen die gerealiseerd kunnen worden door middel van een uitwerkingsplan. Belangrijkste voorwaarde voor dit uitwerkingsplan is dat het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met de woningbouwafspraken. Voor het uit te werken deel geldt een maximum aantal woningen. Daarnaast gelden dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als in de bestemming Woongebied. Ook gelden deze de voorwaarden met betrekking tot de centrale parkeerterreinen zijn ook in dit gebied buurtvoorzieningen mogelijk.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Provincie

Het conceptbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel, deze heeft op 9 juni 2011 te kennen gegeven met het concept van het voorontwerp in te kunnen stemmen.

6.1.2 Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan het Waterschap voorgelegd, deze heeft te kennen gegeven in te stemmen met het bestemmingsplan.

6.2 Inspraak

In de periode van 7 oktober tot en met 4 november 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegd. Daarnaast is op 13 oktober een informatiemiddag/avond geweest waar mensen mondeling en schriftelijk een reactie op het bestemmingsplan konden geven.

Als gevolg van een deel van de reacties is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Voor meer informatie over de ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de bijlagen: In bijlage 8 zijn de inspraakreactie bijgevoegd en in bijlage 9 de reactienota met daarin de gemeentelijk beantwoording op de inspraakreacties.

6.3 Zienswijzen

In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure beschikbaar gesteld.