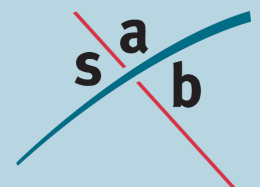


Bestemmingsplan

# Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk, fase A

Gemeente Twenterand

Datum: 24 april 2012  
Projectnummer: 80414  
ID: NL.IMRO.1700.BPVH2011MP0009-vas1





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Structuurschets Vroomshoop-Oost	9
2.4	Planbeschrijving	10
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.6	Beeldkwaliteit	12
2.7	Verkeer en parkeren	12
2.8	Overige aspecten	13
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>14</b>
3.1	Beleid	14
3.2	Milieu	23
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>43</b>
4.1	Algemeen	43
4.2	Dit bestemmingsplan	44
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>47</b>

## Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Nader onderzoek flora en fauna



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Twenterand zal, overeenkomstig het vastgestelde gemeentelijke beleid, de bestaande woonwijk Vroomshoop-Oost, verder uitbreiden. Het voorliggende plan betreft de een deel van tweede fase van deze woonwijk (Vroomshoop-Oost 2 fase A) en is gelegen direct ten oosten van de woonwijk Vroomshoop-Oost. Bij de plannen voor woonwijk Vroomshoop-Oost 2 kan worden aangesloten op het reeds bestaande wegennet.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft 'Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk fase A' en regelt alleen de realisatie van fase A. Een vervolgfase, die in de toekomst mogelijk is in noordelijke richting is echter op dit moment niet aan de orde.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Vroomshoop en sluit direct aan op de bestaande uitbreidingslocatie Vroomshoop-Oost, fase 1. De locatie wordt ingesloten door de Europasingel. Deze weg vormt aan de zuidzijde en de oostzijde de buitenrand van Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk. Op onderstaande luchtfoto is de locatie globaal aangegeven.



*Aanduiding plangebied op topografische kaart*

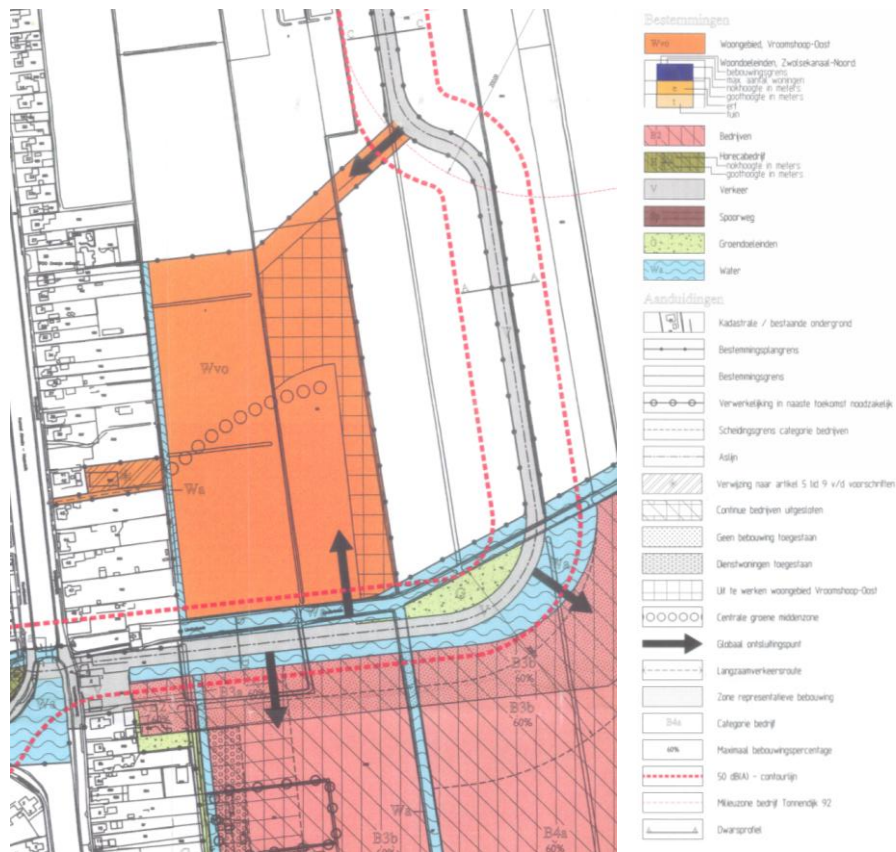
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

#### **Bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening 1998, gemeente Den Ham**

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening 1998, gemeente Den Ham. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Den Ham d.d. 29 september 1998 en goedgekeurd door G.S. d.d. 21 mei 1999. De gronden hebben hierin een agrarische bestemming.

#### **Bestemmingsplan Vroomshoop-Oost**

Het bestemmingsplan grenst direct aan het bestemmingsplan Vroomshoop-Oost, dat voor de reeds grotendeels gerealiseerde eerste fase van Vroomshoop-Oost is opgesteld. Een gedeelte van het plangebied van bestemmingsplan Vroomshoop-Oost valt binnen een uitwerkingsmogelijkheid. Inmiddels heeft de gemeente voor dit gedeelte een uitwerkingsplan ex. artikel 11 WRO vastgesteld.



Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan Vroomshoop-Oost

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en plankaart. De voorschriften en plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

De toelichting, die bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid, is onderverdeeld in vijf hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. De haalbaarheid van het plan komt in het derde hoofdstuk aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze van bestemmen waarin een toelichting wordt gegeven op de systematiek van de plankaart en de voorschriften. Ten slotte is het vijfde hoofdstuk gewijd aan de resultaten van de gevolgde procedure.



*Foto's van het plangebied*



## 2 Het plan

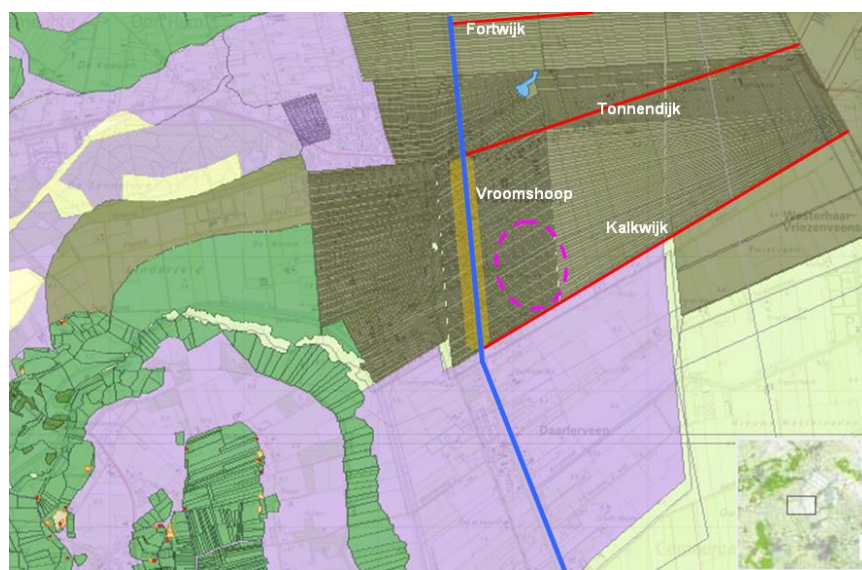
### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt weergegeven wat de huidige situatie is van het plangebied en vervolgens wat de toekomstige situatie van het plangebied zal zijn. Uiteengezet wordt wat de ontwikkelingsplannen inhouden.

### 2.2 Huidige situatie

#### *Wordingsgeschiedenis*

De projectlocatie is gelegen aan de oostflank van Vroomshoop. Oorspronkelijk maakte het plangebied deel uit van een hoogveenpakket. De woeste gronden werden vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw ontgonnen middels veenbouw en het branden van het veen. Op de akkers werd veenboekweit verbouwd. De oude boekweitakkers liepen van oost naar west, maar die van het Bovenveen (ten oosten van het huidige kanaal) werden in 1849 opnieuw uitgezet. Deze akkers liepen noord-zuid, hetgeen doorwerkt in de ruimtelijke structuur van het latere dorp Vroomshoop. In het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw werd besloten het kanaal aan te leggen. Het gedeelte van het kanaal bij Vroomshoop werd in 1856 opengesteld. Er werden twee hoofdrijen (zijkanalen) aangelegd (de huidige Fortwijk en Kalkwijk), die direct het veengebied insteken. Loodrecht op deze twee hoofdrijen stonden dan dicht opeengeleggen zijrijen, deze ontsloten de door de hoofdrijen gemarkeerde 'blokken' ven, ter weerszijden van de Tonnendijk gelegen. Op de dalgronden ontstond de boerderijbebouwing. Met de aanleg van het kanaal kwam de turfwinning op gang. Aldus ontstond Vroomshoop, als een veenkolonie. Vanaf het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw kwamen boeren naar Vroomshoop om de afgeveende dalgronden te ontginnen tot bouwland. Zij vestigden zich onder andere langs de Tonnendijk. Ter weerszijden van deze weg was de grond al in kavels verdeeld door de bestaande dwarsrijen. Het terrein werd geëgaliseerd en voor agrarische doeleinden in gebruik genomen. Tot op de dag van vandaag is het gebruik van het gebied gras- en bouwland.



*Aanduiding van plangebied op historische kaart*

### **Huidige situatie**

Aan de oostflank van Vroomshoop hebben de laatste jaren een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden. Het betreft in hoofdzaak drie belangrijke elementen: een nieuwe woonwijk, een nieuw bedrijventerrein en een nieuwe oostelijke randweg. Deze zijn ontwikkeld op de tot dan toe agrarische gronden direct ten oosten van de lintbebouwing langs het kanaal en de Oranjestraat. De bestaande woonwijk Vroomshoop-Oost ligt hierbij ten noorden van de randweg, het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost ligt ten zuiden hiervan. De oostelijke Randweg, de Europasingel, is aangelegd om de verkeersdruk in het centrum te ontlasten en vooral om de nieuwe woonwijk en het nieuwe bedrijventerrein te ontsluiten.

Onderhavig plangebied betreft de tweede fase van de woonwijk Vroomshoop-Oost en hiervan fase A. Hierbij wordt het zuidelijke deel van de resterende open ruimte tussen de bestaande woonwijk Vroomshoop-Oost en de Europasingel ingevuld. De ontwikkeling van de tweede fase past binnen de structuurschets Vroomshoop-Oost, die in de volgende paragraaf wordt besproken.



*Centrale waterzone aan rand plangebied    zicht op het plangebied*

### **Plangebied**

In de huidige situatie is het terrein geheel onbebouwd en in gebruik als gras- en bouwland. Het terrein is ca. 2,1 ha. groot.



*Luchtfoto van de locatie*

## 2.3 Structuurschets Vroomshoop-Oost

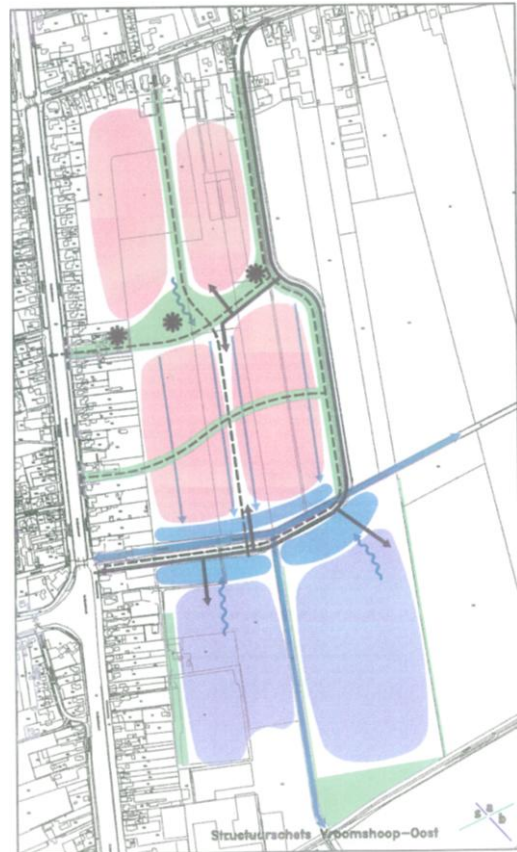
### **Algemeen**

Voor de gehele oostflank van Vroomshoop is een structuurschets opgesteld. Deze structuurschets behelst zowel het beoogde woongebied, als het bedrijventerrein en de oostelijke Randweg. Het woongebied Vroomshoop-Oost betreft de gehele woonontwikkeling die op termijn kan plaatsvinden. Onderhavig plangebied betreft een gedeelte van de tweede fase van het zuidelijke deel.

### **Uitgangspunten woongebied**

In de structuurschets worden de algemene uitgangspunten van het woongebied nader uitgewerkt. Belangrijk is dat het woongebied door middel van een centrale groenzone wordt verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze groenzone is een parkachtig open groengebied met eventueel hierin enkele bijzondere bouwwerken. De groenzone vormt het bindend element tussen de nieuwe woonbuurten en het bestaande woongebied langs de Oranjestraat. Het karakter van het woongebied wordt voor een groot deel bepaald door het aanwezige landschap. Het open landschap, de langgerekte kavels met de kavelsloten en de bestaande lintbebouwing vormen de uitgangspunten voor het ontwerp. Hierbij ligt het zuidelijke deel van het woongebied (waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt) enigszins lager en is het natter. In het zuidelijke deel is daarom "open water" als ontwerp-thema gebruikt. Dit open water moet dit woongebied structureren. Door de westelijke buurt lopen noord-zuid gerichte kavelsloten die in het zuiden worden verzameld in een grote waterpartij. Met deze waterpartij en de Linderbeek kan een aantrekkelijke zuidelijke entree van de woonbuurt worden gevormd. Tevens kan op een aantrekkelijke manier een overgang tussen bedrijventerrein en woongebied worden gerealiseerd. De oostelijke buurt (onderhavig plangebied) kent oost-west zichtlijnen naar het open landschap. Deze zichtlijnen mogen echter niet de nodige intimiteit van de woonbuurt verstoren. In het midden van de zuidelijke woonbuurten is een open groengebied gesitueerd. Een herkenbaar element dwars op de noord-zuidgerichte kavelsloten dat door middel van de vormgeving van de woningen kan worden ondersteund.

Het woongebied zal worden ontsloten op de oostelijke Randweg (De Europasingel). In het woongebied wordt een fijnmazig netwerk van loop- en fietsverbindingen aangelegd. In het woongebied is hiernaast gekozen voor een smal wegprofiel en niet te lange rechte stukken.



Structuurschets Vroomshoop-Oost

De groenstructuur wordt bepaald door de centrale groenzone, het overgangsgebied langs de rondweg, de kavelsloten, het groene middengebied en de waterpartij ter hoogte van de zuidelijke entree. Het regenwater wordt gescheiden van het afvalwater en opgevangen in de open waterpartijen. De oevers van de sloten en waterpartijen zullen overwegend een natuurlijke begroeiing hebben.

Het geplande woningbouwprogramma is gedifferentieerd samengesteld: vrijstaand, twee-onder-een kap en rijwoningen. Er wordt gebouwd in zowel de koop- als de huursector. De woningdifferentiatie is afgestemd op de behoefte van de inwoners van Vroomshoop.

## 2.4 Planbeschrijving

### **Algemeen**

Het plan betreft de ontwikkeling van de locatie met woningbouw. Het stedenbouwkundige ontwerp omvat in totaal 41 woningen, verdeeld in verschillende typologieën. Het plan kan worden beschouwd als een onderdeel van de uitleglocatie Vroomshoop-Oost. Hiervan vormt het de tweede fase, deelgebied A.

Navolgende afbeelding is een indicatief kaartbeeld van de beoogde stedenbouwkundige inrichting.



*Indicatieve schets stedenbouwkundige inrichting Vroomshoop 2, fase A*

### ***Woningbouwprogramma***

Het woningbouwprogramma is als volgt:

- 8 kwadrantwoningen/seniorenwoningen;
- 6 rijtjeswoningen;
- 20 twee onder een kap woningen;
- 7 vrijstaande woningen.

## **2.5 Stedenbouwkundige inpassing**

### ***Stedenbouwkundige uitgangspunten***

De hoofdopzet van het plan Vroomshoop Oost wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en kenmerkende bebouwing van Vroomshoop. De langgerekte kavelstructuur van Vroomshoop met de lange zichtlijnen en de gevarieerde bebouwingslinten zullen ook voor een groot deel het beeld en de identiteit bepalen van het woongebied Vroomshoop-Oost, alsmede de informele situering van de woningen.

#### *Uitgangspunten:*

- In het plangebied worden verschillende woningtypes gebouwd;
- het creëren van een gedifferentieerd, gebiedskenmerkend woonmilieu (herkenbare woonbuurten in een heldere structuur, waarin de eigenheid van Vroomshoop tot uiting komt);
- ontsluiting voor autoverkeer van en naar het woongebied op twee plaatsen op de centrale ontsluitingsroute van Vroomshoop Oost aan de westzijde (Dille en Kamille);
- duurzaam bouwen.

### ***Stedenbouwkundige uitwerking***

De stedenbouwkundige uitwerking heeft plaatsgevonden aan de hand van de hierboven uitgangspunten.

#### *Woonvlekken*

De verkavelingsrichting van de woningen in de verschillende 'woonvlekken' refereert aan de verkavelingsstructuur van het historische landschap. Uitgangspunt is dat in elke woonvlek steeds verschillende typologieën voorkomen: vrijstaand, twee aaneen of rij/geschakeld. Hiermee is elke woonvlek als het ware een afspiegeling van de woningbouwkenmerken in Vroomshoop. Hiernaast maakt deze menging van typologieën een betere faseerbaarheid mogelijk, aangezien in elk deelgebied immers alle typologieën voorkomen.

De seniorenwoningen (in de vorm van zogenaamde kwadrantwoningen) worden geclusterd op één locatie. Hier worden 2 blokjes van 4 kwadrantwoningen gerealiseerd.

In het zuidoosten van het plangebied ligt een door water omgeven woongebied met riante woningen op grote kavels. Dit woongebied bepaald de eerste aanblik van de wijk.

#### *Ontsluiting*

De woonvlekken worden ontsloten door een lusvormige straat alsmede aan de zuidzijde enkele doodlopende zijtakken hiervan. Hiermee wordt sluipverkeer voorkomen en kan gesproken worden van rustige woonstraatjes.

## 2.6 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het plan is er een beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> opgesteld, waarin de beeldkwaliteitseisen voor het woongebied zijn vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

## 2.7 Verkeer en parkeren

### *Parkeernorm*

Op grond van het parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is de parkeernorm voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen in de bebouwde kom gesteld op 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Daarnaast geldt dat onderstaande normen worden gehanteerd voor parkeren op eigen terrein (op grond van tabel 4 uit de CROW, juni 2003, publicatie 182).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage/ carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 m diep

Indien wordt uitgegaan van de norm van 2,2 parkeerplaats per woning, dan dienen 90 (90,2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied kunnen in totaal 102 parkeerplaatsen c.q. -mogelijkheden worden gerealiseerd. Dit aantal bestaat ten eerste uit 73 parkeerplaatsen c.q. -mogelijkheden in het openbare gebied. Het betreft 26 langspaarkeerplaatsen langs de openbare weg, nog eens 36 haakspaarkeerplaatsen alsmede ten slotte 11 parkeerplaatsen in een 'parkeerkoffer' centraal in het plangebied.

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitplan Vroomshoop-oost 2 woonwijk fase A en bedrijventerrein, d.d. 7 november 2011, projectnummer 90262, SAB.

Ten tweede wordt bij alle vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen alsmede bij de eindwoningen van de rijwoningen steeds een parkeerplaats op eigen terrein beoogd. Het betreft in totaal 29 parkeerplaatsen.

Dit brengt het totaal zoals gesteld op 102 parkeerplaatsen. Hiermee wordt rum voldaan aan de parkeernorm van 90 parkeerplaatsen.

Zoals uit bovenstaande blijkt, kan verwacht worden dat het parkeren binnen het nieuwe woongebied op een evenwichtige wijze, conform de normstelling van de gemeente, kan worden opgelost.

## **2.8 Overige aspecten**

### **2.8.1 Duurzaam bouwen**

De ontwikkeling van Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk fase A staat in het teken van duurzaam bouwen. Het toepassen van een duurzame ontwikkeling gaat hand in hand met het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu. De basis voor een duurzame ontwikkeling is vastgelegd in het structuurmodel. Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Het gebied krijgt een groene uitstraling. Het openbaar groen wordt zoveel mogelijk geconcentreerd zodat aaneengesloten groengebieden ontstaan. De verharding in het gebied wordt zoveel mogelijk beperkt door gebruik te maken van smalle rijbanen en geconcentreerd parkeren. De fietser krijgt voorrang op het autoverkeer. Bij de situering van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gebruik van passieve en actieve zonne-energie. Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen dient als uitgangspunt voor de te bouwen woningen.

### **2.8.2 Sociale veiligheid**

De woonbuurt is dusdanig van opzet, dat gesproken kan worden van een heldere en overzichtelijke structuur. Openbare ruimten volgen elkaar logisch op.

De verkaveling is zodanig opgezet dat de openbare ruimte doorgaans wordt begeleid door woonbebouwing die is georiënteerd op de openbare ruimte. Met behulp van het beeldkwaliteitsplan is vervolgens bepaald dat alle woningen op hoeken een dubbele orientatie dienen te hebben, ter voorkoming van blinde zijgevels. Een passende inrichting van de openbare ruimten sluit tevens een gevoel van onveiligheid uit.

Bij de situering van de woningen zal ervoor gezorgd worden dat men goed uitzicht heeft op speelplekken, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelroutes, etc..

In het plangebied vallen de looproutes samen met de woonstraten, zodat sociaal veilige routes ontstaan. De routes van en naar Vroomshoop, waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn, zullen veilig en goed verlicht worden aangelegd.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### *Nota Ruimte*<sup>2</sup>

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 ruimtevrugnende 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.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

#### 3.1.2 *Provinciaal beleid*

##### *Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009*

###### *Algemeen*

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie geeft aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe deze doelstellingen gerealiseerd moeten worden.

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale ruimtelijke visie en heeft onder meer de status van structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

---

<sup>2</sup> Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.



### *Ambitie*

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

De centrale opgave luidt: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn bij de provinciale opgave centrale begrippen.

### *Provinciaal belang*

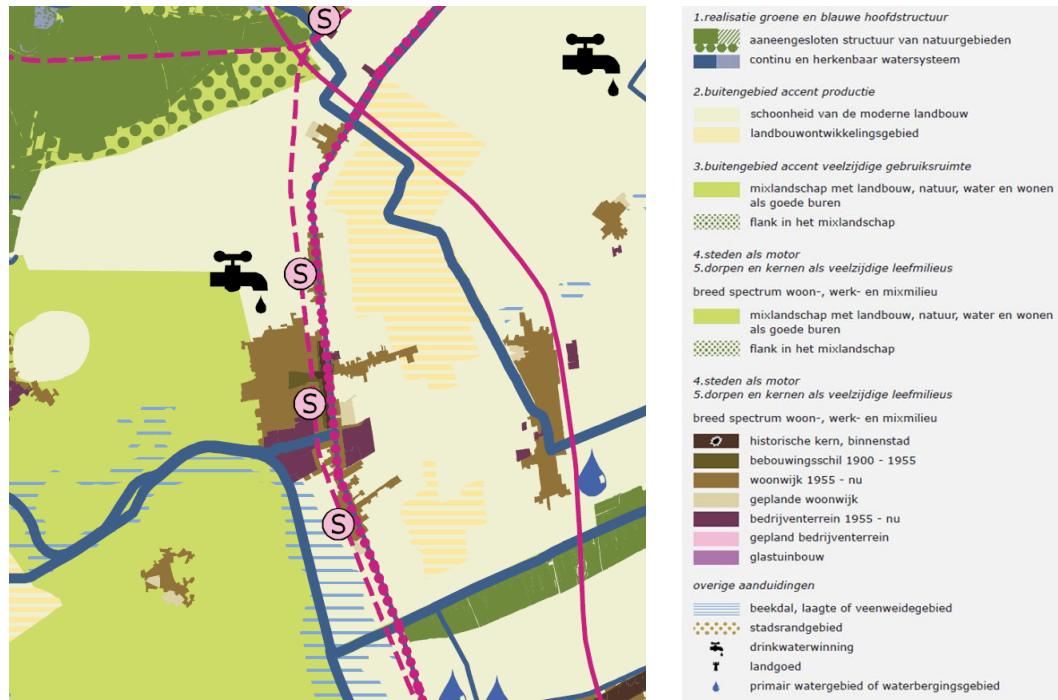
In de Omgevingsvisie wordt afgebakend wat van provinciaal belang geacht wordt en welke rol de provincie daarbinnen voor zichzelf ziet. Eén van de provinciale belangen is de woningmarkt. De provincie vindt dat er op (boven)regionaal niveau regie nodig om vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming te houden. De aanwezigheid van aantrekkelijke woonmilieus voor diverse woonbehoeften is daarom van provinciaal belang.

### *Wonen*

Wat betreft de woonomgeving is de doelstelling aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, te creëren die voorzien in woonvraag. De woonmilieus moeten nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

In Overijssel is tot 2030 nog vraag naar circa 60.000 woningen bovenop de bestaande voorraad van 2005 (circa 40.000 in West-Overijssel en 20.000 in Twente). Van deze 60.000 woningen zijn er sinds 2005 al 10.000 gebouwd. De harde plancapaciteit (volgens opgaven van gemeenten) voorziet met 28.300 woningen voldoende in het restant van de behoefte tot 2015 (20.400).

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Dit 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.



Uitsnede uit provinciale ontwikkelingsperspectievenkaart (omgevingsvisie)

### Ontwikkelingsperspectieven

Eén van de ontwikkelingsperspectieven bij het stedelijke gebied is dat dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus moeten worden versterkt. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Gesteld wordt dat de actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Zoals uit de kaart zoals hiervoor is opgenomen blijkt is onderhavig plan niet aangeduid als geplande woonwijk. Dit betekent dat het plangebied aangeduid staat als landelijk gebied (buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw).

### Ruimtelijke kwaliteit en gebiedskenmerken

De provincie beoogt ruimtelijke kwaliteit niet alleen te bereiken door bescherming, maar vooral door in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken', die als bijlage bij de omgevingsvisie is gevoegd, wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en –kenmerken beschreven en worden hieraan een ambitie en sturing toegevoegd. Hieronder volgt een globale toetsing van onderhavig plan aan de voor dit plangebied relevante gebiedskenmerken.

- Natuurlijke laag. Het plangebied valt binnen de hoogveengebieden. De waterkwaliteit en -kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming en de natuurkwaliteit in dit gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan moeten deze bijdragen aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

#### Toetsing

Binnen het plangebied worden maatregelen genomen voor de infiltratie van regenwater. Hiermee zijn er buiten het plangebied geen negatieve effecten in betekenende mate op de waterhuishouding. De aanleg van de woonwijk heeft dus geen of een zeer beperkt effect en tast de natuurwaarden en waterkwantiteit en kwaliteit in de hoogveengebieden dus niet onevenredig aan.

- Agrarische cultuurlandschap. Het plangebied valt binnen het veenkoloniaal landschap een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Onder meer wordt gesteld dat de kwaliteit en identiteit vermindert door onder meer dorpsuitbreidingen die zich niet voegen naar het landschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan moeten deze bijdragen aan behoud en versterking van onder meer de linten door het landschap en de open ruimtes.

#### Toetsing

Onderhavig plan vormt een voortzetting van de bestaande uitbreiding van Vroomshoop. De uitbreiding is landschappelijk ingebed tussen de bestaande woonwijk Vroomshoop Oost aan de westelijke zijde en de bestaande Europasingel aan de oostelijke zijde. Aangezien hiermee de locatie in de bestaande situatie ook reeds feitelijk geen deel meer uitmaakt van het buitengebied, is sprake van een beperkte landschappelijke impact. Wat betreft ruimtelijke opzet van onderhavig plan wordt met name aangesloten op de structuur van de bestaande woonwijk. Gesteld kan worden dat de gekozen ruimtelijke vormgeving door de zo goed mogelijke inpassing van het nieuwe woongebied in de omgeving daarom acceptabel is..

- Stedelijke laag. Het plangebied ligt bij een bestaand kern. Gesteld wordt dat dorpsuitbreidingen vaak andere gedaante hebben gekregen dan de oorspronkelijke dorpen (intern gerichte structuur, grote mate van gelijkvormigheid). Onderhavig plangebied ligt bij een voormalig kanaaldorp en moet hier qua karakter op aansluiten (lineair karakter, oriëntatie op kanaal). Dit betekent dat de ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de oriëntatie op kanaal als dragende structuur.

#### Toetsing

Woonwijk Vroomshoop Oost 2 fase A sluit voornamelijk op een organische manier aan op de bestaande woonwijk Vroomshoop Oost. Onderhavig plan wordt ingepast binnen de ruimtelijke structuur die er al ligt (die met name wordt bepaald door de Europasingel). Het karakter van het kanaaldorp is hierbij van minder belang.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet direct passend is binnen de omgevingsvisie, aangezien het plangebied hierop niet is aangeduid als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Hierover kan worden gesteld dat hierover inmiddels specifieke afspraken zijn gemaakt tussen provincie en de gemeente. Ook is onderhavig plan getoetst aan de gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn. Deze gebiedskenmerken sturen de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden. In bovenstaande paragraaf is onderhavig plan getoetst aan de relevante gebiedskenmerken. Gesteld kan worden dat het plan hierbinnen passend is. Hiermee is het wijzigingsplan vormgegeven en uitgewerkt in de lijn van de geldende omgevingsvisie.

### ***Prestatieafspraken Wonen***

In dit document ("Prestatieafspraken Wonen gemeente Twenterand 2010–2015", 28 januari 2010) zijn de afspraken die de gemeente Twenterand en de provincie Overijssel met elkaar gemaakt hebben over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Twenterand.

In het document wordt onder meer ingegaan op het woningbouwprogramma. De provincie en gemeenten richten hun beleid tot 2020 op netto 13.000 extra woningen in het gebied van de regio Twente.

De provincie en gemeente spreken af dat tot 1 januari 2015 in de gemeente Twenterand, naast de geprognosticeerde 39 woningen, maximaal 473 woningen extra kunnen worden gebouwd, omdat de woningbehoefteraming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden.

Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren de nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

#### ***bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)***

Netto opgeleverde nieuwbouwwoningen vanaf 2005 tot 2010	512
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
totaal bruto programma	612
waarvan binnenstedelijk (75%)	459
waarvan uitleg (25%)	153

*Overeen gekomen woningbouwprogramma*

### 3.1.3 Gemeentelijk beleid

#### **Woningmarktanalyse 2007**

De gemeenten en woningcorporaties in Twente hebben besloten om een integraal onderzoek uit te voeren naar het functioneren van de woningmarkt. Dit onderzoek is verwoord in dit rapport <sup>3</sup>.

Een actueel inzicht is belangrijk voor het bepalen van de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma. De woonwensen zijn in beeld gebracht op basis van een schriftelijke enquête die in het laatste kwartaal van 2006 is uitgezet.

Conclusies segmenten met woningtekorten en (potentiële) woningoverschotten:

#### *Huursector:*

- Er is een flink tekort aan appartementen met lift met een huur tot €615 per maand. Dit betreft vooral vraag van senioren naar een passende woning. Onder de senioren bestaat echter ook belangstelling voor een grondgebonden huurwoning. Ook naar dure appartementen (boven de €615) is nog een behoorlijke vraag.
- Op het moment dat de doorstromers inderdaad hun verhuiswens kunnen realiseren, vormen (goedkope) eengezinshuurwoningen een ‘kwetsbaar’ woningsegment. Voor directe leegstand van eengezinshuurwoningen hoeft men niet te vrezen. Diverse groepen die nu nog genoeg nemen met bijvoorbeeld een appartement zonder lift zullen maar wat blij zijn als zij in aanmerking kunnen komen voor een eengezinshuurwoning. Ook biedt het potentiële overschot aan eengezinshuurwoningen de ruimte om eventueel te overwegen meer huurwoningen te verkopen.

#### *Koopsector:*

- Het tekort aan koopwoningen manifesteert zich in belangrijke mate in de sfeer van eengezinswoningen vanaf €225.000. Die vraag doet zich in alle prijsklassen voor, ook in aanzienlijke mate nog boven de €400.000.
- Voorts is sprake van een tekort aan koopappartementen, ook hier in alle prijsklassen maar vooral in de prijsklasse tot €300.000.
- Per saldo is de vraag naar goedkope koopwoningen tot €150.000 (vooral van starters) beperkt en het aanbod toereikend om in deze vraag te voorzien.
- Een belangrijk aandachtspunt vloeit voort uit het theoretische overschot aan eengezinswoningen in de prijsklasse tussen de €150.000 en €225.000. Dit betreft rijwoningen waarvan er ruim voldoende in de voorraad aanwezig zijn. Uit oogpunt van een woningvoorraad die optimaal aansluit op de vraag, is het raadzaam om niet veel rijwoningen in de nieuwbouw te realiseren. Beter is het in te zetten op de realisatie van luxere koopwoningen die de doorstroming bevorderen.

Op basis van de verzamelde onderzoeksgegevens is de gewenste samenstelling van het bouwprogramma per kern bepaald. Dit gewenste woningbouwprogramma is uitsluitend gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen; overwegingen op het vlak van stedenbouw, financiën etc. zijn buiten beschouwing gebleven.

---

<sup>3</sup> Gemeente Twenterand / Woningstichting Vriezenveen -Westerhaar / Vestion Wonen, Woningmarktanalyse TWO 2006, Kernen in beeld, 10 mei 2007.

De in de volgende tabel gepresenteerde gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma biedt voor de gemeente Twenterand een houvast om het huidige bouwprogramma te toetsen en zodanig te besluiten tot het aanbrengen aan aanpassingen in dat programma.

	Vriezenveen	Westerhaar	Vroomshoop	Den Ham	Gemeente
<b>Huur</b>					
eengezinswoningen	±	-	++	-	5%-15%
Grondgebonden nultreden tot €615	±	++	+	-	5%
Grondgebonden nultreden vanaf €615	±	-	-	±	0%-5%
Appartement nultreden tot € 615	±	+	+	-	10%-15%
Appartement nultreden vanaf € 615	±	-	-	±	0%-5%
<i>Subtotaal huur</i>	±	±	+	-	35%
<b>Koop</b>					
Eengezinswoning tot € 150.000	±	±	±	±	0%
Eengezinswoning € 150.000 - € 225.000	-	+++	-	--	5%-10%
Eengezinswoning € 225.000 - € 400.000	+	-	+	+	25%-35%
Eengezinswoningen vanaf € 400.000	+	-	+	+	10%-15%
Grondgebonden nultreden tot € 300.000	±	-	±	±	0%-5%
Grondgebonden nultreden vanaf € 300.000	±	-	±	±	0%-5%
Appartement nultreden tot € 300.000	±	-	±	±	10%-15%
Appartement nultreden vanaf € 300.000	±	-	±	±	0%-5%
<i>Subtotaal koop</i>	±	±	-	+	65%
<b>Totaal</b>	<b>460</b>	<b>160</b>	<b>320</b>	<b>100</b>	<b>1.040</b>

### ***Woonvisie 2009+, Prettig wonen in de rand van Twente, 9 juni 2009***

#### *Inleiding*

In deze 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.

#### *Ambities*

De visie op het wonen van de gemeente Twenterand komt neer op vier hoofdlijnen. Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. Deze 'rode draad' van de woonvisie omvat het volgende:

1. Gefaseerd bouwen voor de eigen behoefte.
2. Bouwen voor starters en senioren, doorstroming bevorderen.
3. Kwaliteit van wonen.
4. Gemeente en haar partners maken afspraken over investeren in het wonen.

#### *Doelgroepen*

In de woonvisie wordt hiernaast specifiek beleid geformuleerd voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Voor iedere doelgroep worden de knelpunten die uit het woningmarktonderzoek blijken geschetst, evenals mogelijke oplossingsrichtingen. Vervolgens worden de beleidsuitgangspunten, waaraan de woonopgaven zijn gekoppeld, benoemd.

### *Nieuwbouwprogramma*

De woonvisie bevat een nieuwbouwprogramma, waarin de activiteiten voor de komende jaren helder zijn weergegeven. Deze mate van concreetheid en de uitwerking per kern vloeit onder meer voort uit de aanbevelingen die door de Rekenkamercommissie Twenterand zijn gedaan in het rapport "Evaluatie Woonbeleid Gemeente Twenterand 2001-2007" (september 2008).

De gemeente heeft als uitgangspunt gekozen om te bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0.

Aangezien het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2009+ niet meer geheel actueel is, wordt deze niet verder besproken. In de navolgende paragraaf 'Actueel woningbouwprogramma' wordt ingegaan op het meest actuele woningbouwprogramma, zoals dat voor onderhavig bestemmingsplan relevant is.

### *Vroomshoop*

Bij de formulering van de woonvisie, hoort een uitwerking per kern. Op grond van de kenmerken en identiteit per kern is de woningbouwopgave specifiek per kern uitgewerkt. De locatie Vroomshoop Oost II is genoemd als één van de uitbreidingslocaties en is opgenomen in de woningbouwprogrammering.

De genoemde woningbouwcijfers in de woonvisie 2009+ zijn echter op dit moment niet meer geheel actueel. Om deze reden wordt inhoudelijk niet verder ingegaan op de inhoud van de woonvisie 2009+. In de navolgende paragraaf 'Actueel woningbouwprogramma' komt het meest actuele woningbouwbeleid aan de orde.

### *Conclusie*

Onderhavig plan is opgenomen in de woningvisie 2009+ en hierbinnen in algemene zin passend.

### ***Actueel woningbouwprogramma***

Het woningbouwprogramma van Twenterand is gebaseerd op de bovengenoemde stukken alsmede het voorontwerp van de structuurvisie. Het actuele woningbouwbeleid van de gemeente Twenterand laat zich als volgt omschrijven:

#### *Kwantitatief*

De Woonvisie 2009+ voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Twenterand met circa 500 woningen per jaar tot 2015 en 360 woningen voor de periode 2015-2019. Voor de periode tot 2015 is dat ook vastgelegd in de Prestatieafspraken Wonen met de provincie, waarin een maximale toename van de woningvoorraad met 512 is vastgelegd.

Voor Vroomshoop betekent dit een woningbouwtempo van circa 30 woningen per jaar tot 2015, daarna loopt dit terug naar circa 20 woningen per jaar. Voor de periode 2010-2019 komt dit neer op totaal circa 250 woningen.

In 2010 zijn ruim honderd woningen gereed gemeld, daarnaast is er een bestaande bestemmingsplancapaciteit van 60 woningen. Voor nieuwe bestemmingsplannen is daarom dus ruimte voor circa 90 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voor Vroomshoop Centrum maakt de bouw van 50 woningen mogelijk. Dat betekent dat de mogelijke bestemmingsplancapaciteit voor Vroomshoop-Oost niet groter is dan de beoogde 41 woningen.

In de Prestatieafspraken Wonen is vastgelegd dat maximaal 25% van de nieuwbouw gerealiseerd mag worden in de uitbreidingsgebieden, dat komt neer op circa 150 woningen. Hiervan zijn er in 2010 al 60 gerealiseerd en worden zijn er in plan Weeme-

landen (Vriezenveen) nog tientallen woningen in aanbouw. Het aantal nieuwbouwwoningen in Vroomshoop-Oost tot 2015 zal daarom ook vanuit dit oogpunt beperkt moeten blijven.

#### *Kwalitatief*

De woonvisie 2009+ voorziet in een woningbouwprogramma met 55% koop en 45% huur. Volgens het Twents Woningmarkt Onderzoek 2010 zal de behoefte aan huur tot 2015 alleen maar verder toenemen.

Zowel in de huur als de koop is behoefte aan goedkope woningen. De behoefte aan gestapelde bouw is en wordt ingevuld in het centrum van Vroomshoop.

Er is een grote behoefte aan nultredenwoningen. Deze kan niet alleen ingevuld worden met de plannen in Vroomshoop Centrum.

#### *Collegebesluit en afspraken provincie en gemeente*

Het college van B en W heeft op 19 oktober 2010 besloten dat de eerste fase van het bestemmingsplan Vroomshoop-Oost 2 uit maximaal 40 woningen mag bestaan. Inmiddels is in onderling overleg tussen provincie en gemeente echter besloten dat het woningaantal 41 mag bedragen.

#### *Toetsing*

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 41 woningen en voldoet hiermee aan het actuele woningbouwbeleid en de afspraken tussen gemeente en provincie.

Wat betreft het kwalitatieve woningbouwprogramma kan worden gesteld dat binnen onderhavig plan diverse typologieën worden gerealiseerd, waaronder rijwoningen en nultredenwoningen. Onderhavig plan past om die reden binnen het beleid.

### **3.1.4 Conclusie**

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan goed binnen het provinciale en gemeentelijke beleid past.

Het plan past binnen de provinciale Omgevingsvisie. Alhoewel onderhavig plan niet is aangeduid als uitbreidingslocatie voor woningbouw, zijn hierna aanvullend op de omgevingsvisie wel specifieke meerjarenprestatie-afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente over de te realiseren woningbouw. Binnen dit afsprakenkader past onderhavig plan.

Met onderhavig plan wordt verder uitvoering gegeven aan de woningbouwopgave zoals die is verwoordt in het gemeentelijke woningbouwbeleid en de gemeentelijke woningmarktanalyse. Onderhavig plan is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de woonvisie 2009+. Onderhavig plan is passend binnen het actuele woningbouwprogramma en sluit aan op de meest recente afspraken tussen de provincie en gemeente inzake de woningbouwprogrammering.



## 3.2 Milieu

### 3.2.1 Bodem

#### **Bodemonderzoek**

##### *Inleiding*

Ten behoeve van de plannen is een bodemonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie tot een woonwijk. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeks-terrein.

De onderzoekslocatie bestaat uit twee deelgebieden, waarvan deelgebied fase 1b het onderhavige plangebied betreft (en zelfs nog enigszins groter is).

##### *Onderzoekslocatie*

De onderzoekslocatie is momenteel grotendeels in gebruik als akkerland waarop aardappels worden verbouwd. De onderzoekslocatie heeft altijd een agrarische bestemming gehad. De onderzoekslocatie grenst aan de zuidkant aan een watergang. Ten zuiden van die watergang ligt het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost 1. Aan de westkant van de onderzoekslocatie bevindt zich een woonwijk in ontwikkeling. De onderzoekslocatie ligt in een agrarisch gebied en wordt verder omgeven door akkerlanden en weilanden. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Voor onderhavig plangebied is de onderzoeksstrategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR) gehanteerd. Deze opzet is voor het wijzigen van een bestemmingsplan voldoende.

##### *Resultaten*

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,5 m -mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m -mv) is matig humeus. Plaatselijk is vanaf ongeveer 2,0 m -mv een keemlaagje van maximaal 30 cm aanwezig. In de ondergrond is roest waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,5 m -mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m -mv) van het plangebied is een cobaltgehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden.

---

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Toekomstige woonwijk Europasingel fase 1a en 1b, Vroomshoop, Van der Poel Consult bv, november 2008, rapportnummer 1.180.319.

- In het grondwater zijn barium, koper, nikkel en 1,2 dichloorpropan gemeten in gehalten die de desbetreffende streefwaarden overschrijden. Verder zijn in het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen in de grond en het grondwater zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoeklocatie tot woongebied.

Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

#### ***Nog uit te voeren onderzoek***

Te zijner tijd, als het bestemmingsplan de procedure heeft doorlopen, en op het moment dat bekend wanneer een fase van de woonwijk bouwrijp gemaakt kan worden, zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5740 voor de woonwijk Vroomshoop Oost 2 fase A, met een onderzoeksopzet voor kleinschalige onverdachte locatie. Afhankelijk van de voortgang van verkoop kan het zo zijn dat er meer bodemonderzoeken voor het plangebied uitgevoerd zullen worden.

### **3.2.2 Geluid**

#### ***Akoestisch onderzoek***

In het kader van de plannen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>.

#### ***Algemeen***

Volgens artikelen 76a, 77 en 106 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan (het nieuwe planologisch regime) waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, als bedoeld in de artikelen 74 en 106b van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht. Voor de bouw van de woonwijk in Vroomshoop, is door SAB een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van wegverkeer. Het onderhavige onderzoek heeft tot doel om inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

#### ***Toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh)***

Uit de berekeningen van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Europasingel blijkt dat een deel van de geplande woningen binnen deze contour ligt.

Uit de berekende gevelbelastingen blijkt dat bij vier woningen de ambitiewaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, ten gevolge van de Europasingel bedraagt 50 dB.

---

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk Fase A, gemeente Twenterand, 4 november 2011, Projectnummer: 80414, SAB.

Voor deze vier woningen kan bij de gemeente Twenterand een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de bovenwaarde;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De bovenwaarde voor de woningen bedraagt volgens het gemeentelijke geluidsbeleid 58 dB. De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de bovenwaarde.

De huidige bestemming van het plangebied is agrarisch gebied. Om in het plangebied woningbouw mogelijk te maken, wordt de huidige bestemming agrarisch gebied gewijzigd in woongebied.

De gemeente kan een gemeentelijk geluidsbeleid vaststellen voor het verlenen van hogere grenswaarden. De gemeente Twenterand heeft hiervoor het stuk "Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand" opgesteld. Hierin staat het ontheffingscriterium: "de huidige functie komt niet overeen met de gewenste functie". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien de beoogde woonfunctie (wonen) niet overeen komt met de huidige (agrarische) functie.

Voor de vier woningen is de gevelbelasting lager dan de bovenwaarde en de situatie past in het gemeentelijke beleid. Hierdoor kan voor deze woningen een hogere grenswaarden worden aangevraagd bij de gemeente Twenterand.

De aan te vragen hogere grenswaarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

<b>Woning</b>	<b>Aan te vragen hogere grenswaarde</b>	<b>waarneempunt</b>	<b>Waarneemhoogte in meters</b>
S2 (Seniorenwoning)	50	290	4,5
S3 (Seniorenwoning)	50	291	4,5
V6 (vrijstaande woning)	50	36	4,5
V7 (vrijstaande woning)	50	40	4,5

*Aan te vragen hogere grenswaarden*

Ter argumentatie voor de verlening van de hogere grenswaarden kan gesteld worden dat het niet wenselijk wordt geacht om de beoogde situering van de betreffende woningen op basis van de berekende gevelbelasting te verschuiven, aangezien de hoofdstructuur van deze wijk, als de tweede fase van de woonwijk Vroomshoop-Oost, reeds in een eerder stadium vastgelegd is. De situering van de woningen in de tweede fase ten opzichte van de Europasingel is destijds bepaald aan de hand van de destijds geldende Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002 uit de Wet Geluidshinder. Hierbij zijn alle woningen buiten de 50 dB(A)-contour van de weg geplaatst. De stedenbouwkundige structuur van Vroomshoop-Oost 2 is hierna niet meer aangepast, maar door wijzigingen in het Reken- en Meetvoorschrift geluidshinder 2006 uit de Wet geluidshinder hebben vier woningen een hogere gevelbelasting dan 48 dB ten gevolge de Europasingel. Gesteld kan worden dat het aanvaardbaar wordt geacht om aan deze woningen een hogere grenswaarde te verlenen, aangezien de woningen deel uitmaken van een woonwijk waarvan de stedenbouwkundige structuur en de hierbij behorende ruimtelijke beeldkwaliteit reeds in een eerder stadium is vastgelegd.

Hier kan aan toegevoegd worden dat bij de betreffende woningen de licht verhoogde gevelbelastingen vrijwel zeker kunnen worden verwerkt in de voorzieningen die reeds in het kader van de energieprestatie moeten worden getroffen. Zo kunnen comfortver-

hogende geluiddempende ventilatievoorzieningen worden geplaatst in de geluidgevoelige ruimten (slaapkamers en woonkamer). Ook wordt de verhoogde gevelbelasting in de opzet van het plan reeds gecompenseerd met groene ruimtes die de algehele woonkwaliteit en woonbeleving in de wijk ten goede komen.

### ***Toetsing aan het Bouwbesluit***

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 en 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen.

Voor de vier woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden gebeurt dit alleen door de Europasingel. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de vier woningen. Op basis van het "Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting" uit het "Rekenen meetvoorschrift geluidhinder 2006" hoeven wegen die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet betrokken te worden bij de berekening van de cumulatieve gevelbelasting. Omdat bij de vier woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, op de woningen bedraagt 49 dB. De hoogste gevelbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g, bedraagt daardoor 54 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van  $(54-33=)$  21 dB worden bereikt.

Ter indicatie: een standaard gevelconstructie bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

### ***Hogere grenswaarden***

De procedure voor de verlening van de hogere grenswaarden zal parallel aan het bestemmingsplan worden gevoerd. De gemeente heeft een gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld voor het verlenen van hogere grenswaarden (rapport "Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand"). Aansluitend bij het ontheffingscriterium: "de huidige functie komt niet overeen met de gewenste functie" zal, conform de hierboven opgenomen argumentatie, de ontheffing worden aangevraagd.

## **3.2.3 Lucht**

### ***Luchtkwaliteitsonderzoek***

Ten aanzien van het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

---

<sup>6</sup> Luchtkwaliteitsonderzoek Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk Fase A Gemeente Twenterand, 4 november 2011, projectnummer 80414, SAB.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen tussen 2011 en 2020. (peiljaren 2011, 2015 en 2020) onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **3.2.4 Bedrijvigheid**

#### ***Milieuzonering***

Bij de opstelling van bestemmingsplannen is het van belang dat voldoende afstand wordt behouden tussen enerzijds woningen en andere zogeheten gevoelige objecten, en anderzijds hinder- en gevaarveroorzakende activiteiten, zoals bedrijfsmatige activiteiten. Dit staat bekend als milieuzonering. Onderscheid kan daarbij worden gemaakt tussen ‘uitwaartse zonering’ (tot welke afstand kan nieuwbouw van woningen e.d. geschieden in de richting van bestaande bedrijven) en de ‘inwaartse zonering’ (tot welke afstand kan uitbreiding van bedrijven plaatsvinden in de richting van bestaande woningen). Zonering is geen doel op zich, maar levert een bijdrage aan de realisering van een goed woon- en leefklimaat respectievelijk een ‘goede ruimtelijke ordening’ zoals dat is vereist in de Wro.

Uiteraard rijst dan de vraag wat een ‘voldoende’ afstand is. Een wettelijk kader daarvoor ontbreekt, wel is daarin voorzien via ‘pseudowetgeving’. Al sedert 1986 bestaat een brochure van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). Deze brochure is getiteld Bedrijven en milieuzonering. De laatste editie van de brochure dateert van 2007 en bevat een hoofdtekst en een aantal tabellen met voorkeursafstanden. Deze tabellen zijn in vele bestemmingsplannen terug te vinden, als regel via de zogeheten Staat van activiteiten of de Staat van inrichtingen. De tabellen zijn geen wettelijk voorgeschreven afstandseisen maar alleen bedoeld als hulpmiddel om zélf een afweging te maken bij het nemen van planologische besluiten.

#### ***Doel van zonering***

Het ‘te dicht op elkaar bouwen’ van (kortweg) enerzijds woningen en anderzijds bedrijven leidt tot voorspelbare problemen. Met een goede toepassing van ondermeer de brochure Bedrijven en Milieuzonering kan dat worden tegengegaan. Gebeurt dat niet, dan kunnen bedrijven worden belemmerd, zeker bij uitbreidingen en bij revisie van milieuvergunningen. Ook wordt daarmee vaak de kiem gelegd voor het ontstaan van

klachten van bewoners in de omgeving van de bedrijven (waarbij vaak wordt gepocht dat het bedrijf maar weg moet, ook als dat bedrijf er al veel eerder was). In het Nederlandse rechtssysteem kennen wij nog geen algemene mitigerende factor, inhoudende dat wie er bewust voor kiest om in een belaste omgeving te gaan wonen (als regel ook tegen een daarbij behorende lagere prijs), daarmee in beginsel het recht verliest om maatregelen daartegen te eisen.

Strikt genomen zijn er weinig dwingendrechtelijke verplichtingen tot zonering. De schaarse wetgeving op dat gebied heeft bovendien een beperkt bereik. Genoemd kunnen worden onder meer de Wet geluidhinder (Wgh), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), het Vuurwerkbesluit (Vwb) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Daar moet bij het nemen van planologische besluiten ook rekening mee worden gehouden.

### **Bedrijven en milieuzonering**

Voor de bedrijven waarvoor geen vaste afstandeisen tot gevoelige bestemmingen (woningen) zijn opgenomen worden de tabellen uit de brochure Bedrijven en milieuzonering veelal gehanteerd,

In de brochure Bedrijven en Mileuzonering zijn bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes zogeheten milieucategorieën. Voor de zes milieucategorieën zijn aanbevolen afstanden, zogeheten richtafstanden opgenomen, tot een rustige woonwijk.

De indeling luidt:

<b>Categorie</b>	<b>Minimale hinderafstand tot woningen</b>
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

*Tabel: hinderafstanden conform VNG-brochure*

Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten wordt het bedrijf (gerangschikt naar SBI code) ingedeeld in een bepaalde milieucategorie. Hoe milieubelastender de activiteiten zijn, hoe zwaarder de milieucategorie zal zijn.

Op het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost is de vestiging van categorie 1 tot en met 4 bedrijven toegestaan. Dit betekent dat voor de afstand van categorie 4.2 bedrijven tot woningen wordt geadviseerd 300 meter aan te houden. Op basis van de plankaart wordt geconcludeerd dat voldoende afstand tussen bedrijven en woningen wordt aangehouden.

### **Gebieds- en omgevingstypering**

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijk kwaliteit. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Bij de beoordeling van de situatie in Vroomshoop is eveneens het hoofdstuk 'handreiking functiemenging' betrokken. De richtafstanden uit de tabellen van de VNG-

brochure staan immers niet op zichzelf, maar dienen gezien te worden in samenhang met de andere bouwstenen van milieuzonering. Door de andere 'bouwstenen' bij de specifieke situatie te betrekken kan soms tot andere afstanden worden gekomen dan is aangegeven in de indicatieve tabellen van de VNG-brochure. Hierdoor kan locatie-specifiek maatwerk worden geleverd.

### ***Funcziemenging***

In de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' van 2007 is een hoofdstuk opgenomen voor funcziemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden hoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

### ***Gebiedstypering***

Het gebruik van funcziemenging is een beleidsmatige beslissing die de gemeente kan nemen. Er kunnen afwijkende gebiedstyperingen worden toegepast bij:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- zones met funcziemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Bij onderhavig plangebied gaat het om een uitbreiding van een woongebied. Bij dit woningbouwplan voor Vroomshoop-Oost gaat het om een gebied wat in hoofdzaak bedoeld is als woongebied. Er komen nauwelijks andere functies in voor. Ook is er binnen het plangebied geen sprake van een centrumfunctie met winkels, scholen en voorzieningen. Hierdoor is er geen sprake van funcziemenging. Dit betekent dat in onderhavige situatie in beginsel geen aanleiding is om af te wijken van de indicatieve VNG-richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

### ***Uitwaartse en inwaartse zonering***

Voor zover ruimtelijke scheiding nodig is kan deze tot stand komen door middel van uitwaartse- of inwaartse zonering. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

#### ***ad 1 (externe werking)***

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Het plan betreft alleen de realisatie van woningen. Gesteld kan worden dat de woonfunctie niet hindergevend is voor de omgeving. Er is dus wat dit aspect betreft geen sprake van belemmeringen.

#### ***ad 2 (interne werking)***

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het woongebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Gesteld kan worden dat nabij het plangebied uitbreiding van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost is voorzien. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied komt een bufferzone. Het bedrijventerrein is primair bedoeld voor hoogwaardige bedrijvigheid en kantoren. De te vestigen bedrijven vallen in de milieucategorieën 1 tot en met 4.1. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is beoordeeld of vanuit het toekomstig bedrijvenpark belemmering te verwachten zijn voor het woningbouwplan Vroomshoop-Oost. Voor bedrijven in categorie 1 tot en met 4.1 wordt in de VNG brochure geadviseerd respectievelijk een afstand van 10 tot maximaal 200 meter. Het bedrijventerrein is hiernaast intern gezoneerd, hetgeen tot gevolg heeft dat naar de buitenranden van het bedrijven toe, alleen lagere categorieën mogelijk zijn. Hier zijn dus ook lagere afstanden van toepassing. Wanneer deze afstanden vanuit het plangebied worden uitgezet in de richting van woongebieden, dan blijkt dat er voldoende afstand tussen (toekomstige) bedrijven en woningen aanwezig is om hinder bij de woningen te voorkomen. De aanleg van Bedrijventerrein Vroomshoop-Oost leidt dus voornamelijk niet tot belemmeringen voor uitbreiding van de woonwijk. Ook wordt het nieuwe bedrijventerrein niet belemmerd in de mogelijkheden door de aanleg van de onderhavige woonwijk.

Daarnaast zijn er twee agrarische bedrijven gevestigd aan de Tonnendijk waarvan bedrijfsgebouwen in de richting van de plangebieden zijn gesitueerd. De voorgenomen woningbouwlocatie is daarbij het meest milieugevoelig (vanwege geur). Op grond van de VNG brochure bedraagt de geadviseerde afstand van deze agrarische bedrijven tot aan het woongebied 200 meter. Wanneer de genoemde afstanden vanuit de agrarische bedrijven worden uitgezet in de richting van woongebieden, dan wordt verwacht dat er voldoende afstand tussen deze bedrijven en woningen aanwezig is om hinder bij de woningen te voorkomen. Ter nadere onderbouwing zal nog wel een nadere toetsing plaatsvinden wat betreft het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf.

### **Conclusie**

De locatiespecifieke eigenschappen van het gebied (woongebied) leidt tot de conclusie dat het plangebied zich niet leent voor toepassing van de gebiedstypering voor 'gemengd gebied'. Hierdoor is er in beginsel geen aanleiding om af te wijken van de standaard richtafstanden uit de VNG-brochure. Derhalve dienen de adviesafstanden die gelden tussen bedrijven en 'rustige woonwijk' te worden aangehouden. Bij de plannuitwerking voor de woonwijk zijn de adviesafstanden uit de VNG brochure aangehouden.

Er kan worden geconcludeerd dat voor onderhavig bouwplan op grond van 'milieuzonering' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, hierbij aangetekend dat nog een nadere toetsing plaats zal vinden met betrekking tot het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf. Ook levert de bouw van de nieuwe woningen op de woningbouwlocatie Vroomshoop-Oost geen onevenredige belemmeringen op voor het plandeel dat in de uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet.



### 3.2.5 Externe veiligheid

#### **Inleiding**

Het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening (Wro).

Bij de toetsing zijn ondermeer de volgende zaken besproken:

- De beleidsrichtlijn opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Het besluit Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO), inclusief het Register Risicosituatie Gevaarlijke Stoffen (RRGS);
- Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) en de 'Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen' (REVI) voor bedrijven die gevaarlijke stoffen op-overslaan en/of be-/verwerken, oktober 2004/2007. en het Vuurwerkbesluit;
- Wet vervoer gevaarlijk stoffen (Wvgs) en de 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) voor transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, water en het spoor, augustus 2004;
- Verruimde reikwijdte Wet milieubeheer / Regulering vervoer gevaarlijke stoffen per spoor;
- De 'circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 en de circulaire K1K2K3 brandbare vloeistoffen. Vanwege de veroudering van deze documenten is voorts het voorstel 'Bestuurlijke afspraken risicoafstanden aardgastransportleidingen' van 1 juli 2005 en het Programmaplan Buisleidingen van januari 2007,
- Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen voor gemeente en provincie van de provincie Gelderland,
- het gemeentelijke beleid op het gebied van de externe veiligheid.

#### **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 de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

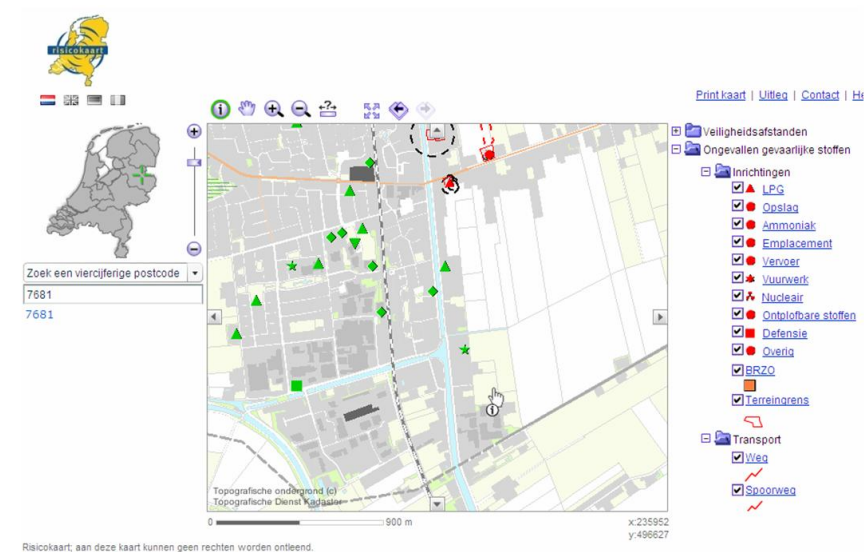
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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 de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### **Externe veiligheid plangebied**

#### *Projectgebied*

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in de omgeving van de projectlocatie geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid.



*Risicokaart Overijssel*

### **Verkeer**

#### *Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). In de circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

#### *Wegverkeer*

Het plangebied ligt niet nabij snelwegen. Het plangebied wordt ontsloten via de Europasingel (rondweg) en vervolgens de N341. Over de N341 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De kortste afstand vanaf de rand van het plangebied tot aan de N341 bedraagt circa 450 meter. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig.

De Europasingel vormt de belangrijkste toegangsweg tot het plangebied, daarover vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (alleen bestemmingsverkeer). Rondom het plangebied liggen geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

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 'COEV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

#### *Anticiperen op het basisnet*

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De conceptresultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnterpreteerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van de projectlocatie dan ook niet overschreden.

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.

#### *Railverkeer*

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

#### *Scheepvaart*

Bevaarbaar water bevindt zich in de nabijheid van de planlocatie. Over het Kanaal Almelo-de Haandrik vindt scheepvaart plaats. Het kanaal ligt evenwel op grote afstand van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

### **Leidingen**

#### *Hoogspanningleidingen*

Nabij de planlocatie is geen bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

#### *Buisleidingen ~ Aardgasleidingen*

In het plangebied is geen hoge druk aardgasleiding (hoofdtransport-leidingen) gelegen. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht. Aardgasleidingen van het distributienet hebben een veel beperkter risicocontour. Daarvoor behoeven alleen de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand in acht te worden genomen. Aangezien het uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein betreft zal hiervoor het gasdistributienet ook worden uitgebreid. 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.

### **Bedrijven**

Op het bestaande bedrijventerrein wordt bij een aantal bedrijven gevaarlijke stoffen opgeslagen, echter vallen deze bedrijven niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004). De bedrijven zijn tevens niet opgenomen op de provinciale risicokaart. Nader onderzoek naar de risico's van de aanwezige bedrijven is dan ook niet noodzakelijk.

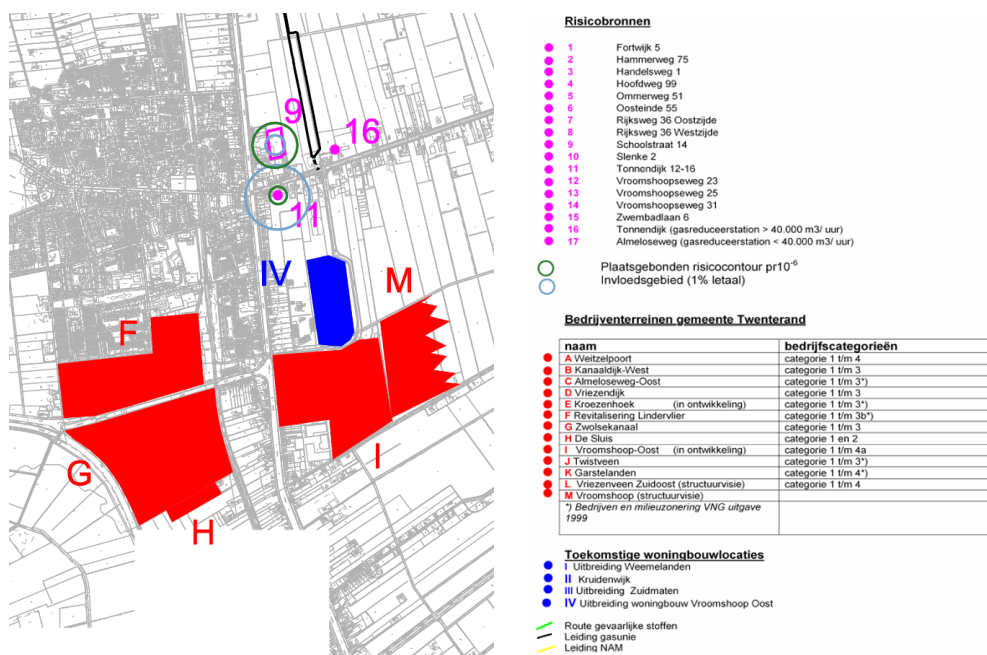
### **Gemeentelijk veiligheidsbeleid**

De gemeente heeft een beleidsnotitie opgesteld wat betreft het aspect externe veiligheid<sup>7</sup>. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Twenterand aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico en plaatsgebonden risico te overwegen. Tevens wordt in de notitie het beleid omtrent de omgang met veiligheidsaspecten besproken.

---

<sup>7</sup> "Externe Veiligheidsbeleid, Twenterand werkt aan veiligheid", Gemeente Twenterand, 14 februari 2007, definitief rapport, Royal Haskoning.

Uit het stuk blijkt dat de gemeente Twenterand een relatief beperkt risicoprofiel heeft. De veiligheidsaspecten zijn in beeld gebracht op een signaleringskaart. Hiervan is hieronder een uitsnede opgenomen. In de signaleringskaart staat onderhavig plangebied (Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk) reeds als toekomstige woningbouwlocatie aangeduid. Ook zijn direct ten zuiden van het plangebied het bestaande bedrijventerrein Vroomshoop-Oost en de beoogde uitbreiding direct ten oosten daarvan aangeduid op de kaart. Uit de kaart blijkt verder dat er ter plaatse van de projectlocatie geen externe veiligheidsaspecten spelen.



### Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Ook uit het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid blijken geen belemmeringen. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

### 3.2.6 Water

Als uitgangspunt voor de inrichting wordt het principe vasthouden, bergen en dan pas afvoeren gehanteerd. Als tweede principe wordt gehanteerd de volgorde schoon houden, scheiden, zuiveren.

Het maaiveld van het plangebied ligt gemiddeld op NAP +8,50 m. De bodem bestaat voornamelijk uit zand en is goed doorlatend. De hogere grondwaterstanden komen tot minder dan een meter beneden maaiveld en in drogere perioden zakt het grondwater tot meer dan 1,50 m beneden maaiveld. Het gebied wordt gekenmerkt door een greppelstructuur die afwatert in de richting van waterschapswatergang 0704. Deze waterschapswatergang maakt deel uit van het deelstroomgebied Linderbeek-Oost.

In de nieuwe situatie worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt afgevoerd via een pompemaal naar de AWZI.

De inzameling van het schone hemelwater van de verharde oppervlakken vindt plaats via een bovengronds gotensysteem. Het water loopt via perceelsgootjes naar de molgoten in de wegen. Aan weerszijden van de wegen komen deze molgoten en voeren onder verhang af naar dichtstbijzijnde greppel. Deze lopen over in de aanwezige retentievijver. De retentievijver wordt verbonden met de waterschapswatergang 0704. De afvoer naar deze watergang vindt vertraagd plaats conform het beleid van waterschap Regge en Dinkel.

De grondwaterstanden stijgen tot circa 7.40+NAP (GHG). Er hoeft geen ontwateringstelsel te worden aangebracht.



*Afvoerrichting RWA*

Voor een uitgebreide beschrijving van het watersysteem in de nieuwe situatie wordt verwezen naar het plan "Wijziging regenwaterafvoer Vroomshoop-Oost woonwijk fase 1".

### 3.2.7 Flora en fauna

In het kader van vroegere plannen voor een grotere woonwijk (Vroomshoop Oost 2) is een onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna<sup>8</sup>. Dit onderzoek betreft naast onderhavig plangebied ook het gebied ten noorden hiervan. In het kader van onderhavig bestemmingsplan voor Vroomshoop Oost 2 fase A is dit rapport nog steeds van toepassing.

In het onderzoek zijn de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld gebracht. Het onderzoek heeft naast onderhavig plangebied ook betrekking op het Vroomshoop-Oost 2 Bedrijventerrein. Hieronder wordt alleen ingegaan op de aspecten die voor onderhavig plangebied van belang zijn.

#### *Gebiedsbescherming*

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. Onderhavig plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Gebiedsbescherming is op deze locaties niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de groundbewerking en de nieuwbouw zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook geschikt als leefgebied.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, kleine marterachtigen, mol, spitsmuizen en muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, zijn de volgende diersoorten niet uit te sluiten binnen het plangebied: amfibieën (poelkikker en heikikker) en vissen.

---

<sup>8</sup> Quick scan flora en fauna, Woonwijk en industrieterrein, Vroomshoop-Oost te Vroomshoop, Gemeente Twenterand, d.d. 4 december 2008, projectnummer: 80414, SAB.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Op basis van de verspreidingsgegevens van RAVON kan er geconcludeerd worden dat het betreffende gebied niet onderzocht is op het voorkomen van vissen. Om deze reden wordt onderzoek naar alle vissoorten aanbevolen. Dit onderzoek kan worden gecombineerd met het onderzoek naar amfibieën.

#### *Consequenties*

Deze verkennende quick scan flora en fauna kan, op basis van eenmalig veldbezoek, de aanwezigheid van enkele mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand uitsluiten.

Om deze reden moet nader onderzoek gedaan worden naar:

- Amfibieën, (Poelkikker, *Rana lessonae*) onderzoeksperiode: mei - augustus 2009, Heikikker (*Rana arvalis*) onderzoeksperiode: maart - juli; waarvan het telgebied minimaal 2 keer bezocht wordt;
- Vissen, onderzoeksperiode: gehele jaar; in combinatie met amfibieën.

Het gebruik van de plangebieden door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt verleend.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mag de vegetatie in de plangebieden niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - o Voortijdig maaien van de plangebieden zodat dieren wegtrekken;
  - o Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;



- Het rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen zodat de plangebieden ongeschikt zijn voor dieren.

In de directe omgeving van de plangebieden kan de rugstreeppad voorkomen. Bij uitvoering van bouwactiviteiten kan de soort zich in de plangebieden vestigen. In het kader van de zorgplicht wordt daarom aanbevolen het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen. Maatregelen om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen zijn:

- Dempden van natte plekken;
- Paddenschermen plaatsen rondom het terrein. Een advies m.b.t. deze paddenschermen is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage (bijlage 3);
- Ingangen van de projectlocatie kunnen voorzien worden van een paddenrooster. Een paddenrooster bestaat uit twee balken of bijvoorbeeld spoorstaven op tien centimeter van elkaar met daartussen een ruimte waardoor de dieren zijdelings kunnen weggelopen naar buiten het paddenscherm. Een dergelijk rooster hindert het verkeer niet;
- Geen bouwafval laten liggen.

#### *Aanbevelingen*

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet worden ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van de plangebieden. Wat betreft deze aanbevelingen wordt verwezen naar de quick scan.

#### **Nader onderzoek**

Het aanbevolen nader onderzoek voor wat betreft flora en fauna is uitgevoerd<sup>9</sup>. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De plangebieden liggen niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Gebiedsbescherming is op deze locaties niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) en of dieren opzettelijk worden verontrust. Door de groundbewerking en de nieuwbouw zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook geschikt als leefgebied. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een onthef-

---

<sup>9</sup> Nader onderzoek vissen en amfibieën, Woonwijk en industrieterrein Vroomshoop-Oost te Vroomshoop, Gemeente Twenterand, datum 2 september 2009, kenmerk 80414, SAB.

ving in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats, de biotoopeisen van individuele diersoorten en het nader onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied in gebruik is door de beschermde soorten: poelkikker en kleine modderkruiper. Deze beschermde soorten komen alleen voor in de delen die niet worden aangetast bij de verdere ontwikkeling van de beoogde plannen. Negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn uit te sluiten.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

#### *Consequenties*

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat negatieve effecten op (vaste rust- of verblijfplaatsen van) beschermde soorten niet te verwachten zijn. Dit betekent dat de beoogde plannen zonder verdere consequenties vanuit de Flora- en faunawet kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van het volgende:

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet is altijd van toepassing. Ten eerste mag in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) de vegetatie in de plangebieden niet worden verwijderd. Ten tweede dient op basis van de zorgplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

#### *Aanbevelingen*

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet wordt ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan. Het betreft ten eerste de aanbeveling om het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen, om te voorkomen dat het terrein wordt gekoloniseerd door de rugstreeppad (een beschermde soort). Ten tweede gaat het om enkele aanbevelingen inzake de inrichting van de plangebieden. Wat deze aanbevelingen betreft wordt verwezen naar het rapport.

### **3.2.8 Archeologie**

#### ***Gemeentelijk beleid***

Het bovengenoemde advies uit het archeologische bureauonderzoek komt overeen met het gemeentelijke beleid<sup>10</sup>. Op de bijbehorende kaart, die hierboven staat afgebeeld, is het plangebied aangeduid binnen een gebied met een lage verwachting.

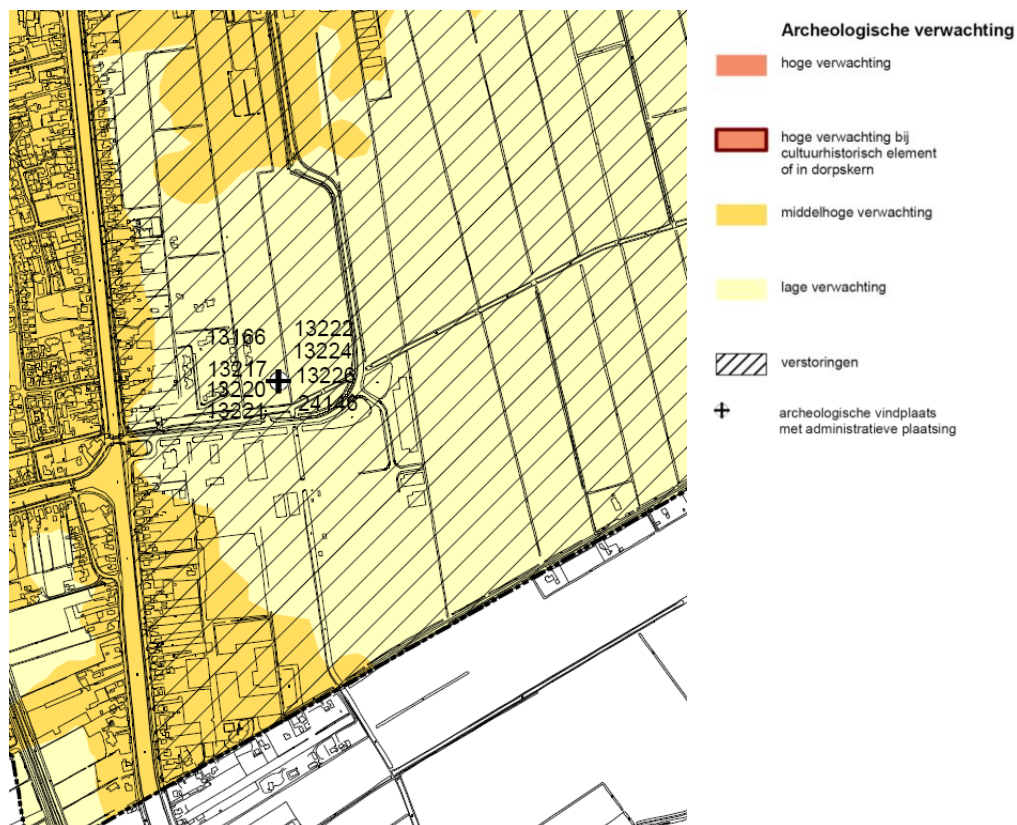
Hiervoor geldt het advies: geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:

- planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt;
- grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Hiervan is bij dit project sprake.

---

<sup>10</sup> Gemeente Twenterand, Een archeologisch inventarisatie, Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, BAAC, rapport V07.0181 augustus 2007.



Uitsnede uit archeologische verwachtingskaart

Overigens is er binnen het plangebied wel een archeologische vindplaats aanwezig volgens de verwachtingskaart. Het betreft een cluster van een 6-tal oude vondsten die binnen één waarneming geplaatst zijn. Deze aanduiding staat zowel in de database van Archis als op de beleidsadvieskaart van de gemeente. Hoogstwaarschijnlijk betreft het een foutieve aanduiding. Ten eerste aangezien het verre van aannemelijk is dat deze juist op deze laaggelegen, voor vroegere bewoning zeer ongeschikte, locatie vondsten zouden zijn aangetroffen. Ten tweede aangezien de aanduiding een waarneming van voor de Tweede Wereldoorlog betreft. De gegevens over deze waarneming zijn vaak zeer onvolledig. Hiernaast zijn er veel gevallen uit deze tijd bekend waarin foutieve coördinaten zijn aangegeven. In veel gevallen is zelfs alleen maar sprake van een globale gebiedsaanduiding (zoals “op een akkerlandperceel naast een bepaalde weg”), waaraan in een later stadium pas een specifieke coördinaat is gekoppeld. Om voornoemde redenen kan geconcludeerd worden dat, aangezien het in archeologische zin onaantrekkelijke locatie betreft en de gegevens van de waarneming onbetrouwbaar zijn, er binnen het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen archeologische vindplaats bevindt.

Hiernaast ligt het gebied binnen een gebied met de aanduiding “verstoringen”. Hiervoor geldt het beleidsadvies:

Bij bestaande verstoringen dieper dan archeologische laag: geen archeologisch onderzoek noodzakelijk;

- Bij bestaande verstoringen ondieper dan archeologische laag: archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Zoals ook uit het archeologische bureau-onderzoek blijkt, is sprake van diepe verstoringen, een archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

**Conclusie**

Bij onderhavig bestemmingsplan hoeven geen archeologische waarden te worden verwacht. Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

**3.2.9 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van de onderhavige bestemmingsplan is er een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar, VOF Roelofs-Timmerhuis Vroomshoop. Al de kosten die worden gemaakt door de VOF Roelofs-Timmerhuis Vroomshoop worden door opbrengsten uit het plan gedekt. Er is dus sprake van een dekkende exploitatie. Er zijn geen kosten voor de gemeente Twenterand. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Aangezien er een exploitatieovereenkomst is gesloten, is er geen exploitatieplan nodig.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *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 toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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 het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel 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 regel 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 betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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.

#### **4.1.3 Hoofdstukopbouw 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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.

## **4.2 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 plankaart 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.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Water en Woongebied.

##### ***Water***

De bestemming Water heeft betrekking op de waterloop die voornamelijk langs de oost en zuidkant van het plangebied loopt. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Ook zijn groenvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk.

##### ***Woongebied***

###### *Algemene regeling*

De omvangrijkste bestemming in het plangebied is de bestemming Woongebied. Deze bestemming biedt de mogelijkheid om maximaal 41 woningen te realiseren. Aangezien er sprake is van een globale bestemming, ligt de exacte invulling van functies binnen de bestemming nog deels open. De volgende functies zijn binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk:

- Wonen (met aan huis gebonden beroep);
- Verkeer en verblijf;
- Openbare nutsvoorzieningen;
- Groenvoorzieningen en water.

###### *Aanduidingen*

Bepaalde functies staan binnen de bestemming al vast en zijn aangeduid binnen de bestemming. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn bestemd voor groen-, water en speelvoorzieningen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient in ieder geval het belangrijkste deel de wegenstructuur van het gebied te worden gerealiseerd. Hiermee is dus de hoofdverkeersstructuur vastgelegd.

###### *Bebouwingsregeling*

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De grenzen van maatvoering van hoofdgebouwen en andere gebouwen en bouwwerken zijn opgenomen in de regels. Tevens is het maximale bebouwingspercentage van bouwpercelen in de regels gemaximeerd.

###### *Flexibiliteit*

In het bestemmingsplan zijn enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ten eerste zijn nadere eisen opgenomen ten behoeve van de positie van bouwwerken. Ten tweede is een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Voor zover deze betrekking hebben op de bouwregels kan met omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van het toestaan van hogere bouw- en goothoogten dan wel ten behoeve van het toestaan van een grotere bebouwde oppervlakte van het perceel. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van een aan huis verbonden activiteit die naar de aard gelijk is te stellen met een aan huis verbonden beroep.

###### *Wijzigingsbevoegdheid*

In de regeling is ten slotte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal toegestane hoofdgebouwen te verhogen tot 54.

***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.



## **5 Procedure**

In deze paragraaf of in een bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.