

3C
Behoort bij raadsbesluit van

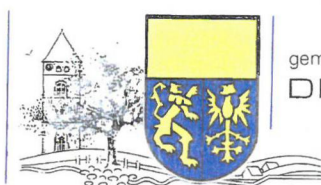
25 januari 2000 nr. 3-2000

de secretaris,

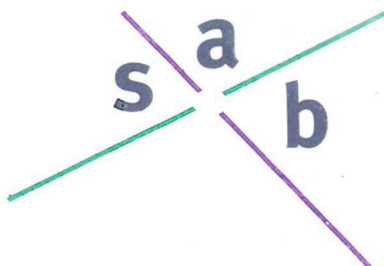
de voorzitter,

BESTEMMINGSPLAN VROOMSHOOP-OOST

TOELICHTING



gemeente
DEN HAM | OV.



Devriinfra bv
CIVIEL TECHNISCH PROJECTBURO

 **Grontmij**

Grontmij Overijssel, Advies & techniek
Zwolle, 17 februari 2000

 **Grontmij**

Inhoudsopgave

O.N.: 11.13561

Doc.: 11-99005

1 Inleiding.....	4
1.1 Doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.2.1 Vroomshoop-Oost	4
1.2.2 Vroomshoop Zwolsekanaal-Noord	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Ruimtelijke kader.....	7
2.1 Terug in de geschiedenis van het plangebied	7
2.2 Het plangebied	7
2.2.1 Plangedeelte Vroomshoop-Oost	7
2.2.2 Plangebied Zwolsekanaal-Noord	8
2.3 Huidige infrastructuur	8
2.4 Kabels en leidingen	9
3 Beleidskader.....	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Bedrijventerrein	10
3.2.1 Rijksbeleid	10
3.2.2 Provinciaal beleid	10
3.2.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3 Wonen	12
3.3.1 Provinciaal beleid	12
3.3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Oostelijk Randweg	13
Provinciale verkeers- en vervoersplan	13
4 Lokatie Vroomshoop-Oost	14
4.1 Lokatiekeuze bedrijventerrein en Randweg	14
4.2 Lokatiekeuze Woongebied	14
5 Structuurschets Vroomshoop-Oost	17
5.1 Structuurschets Vroomshoop-Oost.....	17
5.2 Woongebied Vroomshoop-Oost	17
6 Oostelijke Randweg	20
6.1 Ligging oostelijke Randweg.....	20
7 Bedrijventerrein.....	23
7.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	23
7.2 Verkeer	23
7.3 Inrichting.....	23
7.4 Groen en water	23
7.5 Duurzaam bouwen	24
7.6 Sociale veiligheid	24
8 Woongebied Vroomshoop-Oost.....	26
8.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	26
8.2 Inrichtingsschets	26
8.3 Verkeer	27

8.4 Groen en water	27
8.5 Bebouwing.....	27
8.6 Duurzaam bouwen	27
8.7 Sociale veiligheid	28
9 Milieu-aspecten	31
9.1 Zonering bedrijventerrein	31
9.2 Agrarische bedrijfsactiviteit	31
9.3 Niet-agrarische bedrijvigheid	32
9.4 Wegverkeerslawaaï	32
9.4.1 Inleiding	32
9.4.2 Resultaten onderzoek	32
9.4.3 Conclusie	33
9.5 Milieukundig onderzoek bodem	33
9.5.1 Onderzoek	33
9.5.2 Resultaten bodemonderzoeken	33
9.5.3 Resultaten geotechnisch onderzoek	34
10 Financiële haalbaarheid	36
11 Juridische planopzet	37
11.1 Inleiding	37
11.2 Opzet bestemmingsplan	37
11.3 Bestemming “Bedrijven” (artikel 4)	38
11.4 Bestemming “Woongebied Vroomshoop-Oost” (artikel 4)	40
11.5 Bestemming “Woongebied, Zwolsekanaal-Noord” (artikel 5)	40
11.6 Bestemming “Horecabedrijf” (artikel 6).....	40
11.7 Bestemming “Verkeer” (artikel 7)	40
11.8 Bestemming “Spoorweg” (artikel 8).....	41
11.9 Bestemming “Groendoeleinden” (artikel 9)	41
11.10 Bestemming “Water” (artikel 10).....	41
12 Procedure, overleg en inspraak.....	42
12.1 Procedure.....	42
12.2 Commissie ROV	42
12.3 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening	42
12.4 Inspraak	42
12.5 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder	42

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Bijlagenrapport:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoeken
Bijlage 3	Geotechnisch onderzoek
Bijlage 4	Woningbouwprogramma Den Ham
Bijlage 5	Inspraaknota's
Bijlage 6	Exploitatieopzet

1 Inleiding

1.1 Doel van het bestemmingsplan

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de behoefte bij de gemeente om te realiseren:

- een nieuw bedrijventerrein aan de oostkant van het dorp Vroomshoop;
- een nieuwe woongebied aan de oostkant van het dorp Vroomshoop;
- een oostelijke Randweg.

De noodzaak voor de oostelijke Randweg is met name het weren van het (vracht)verkeer door de kern Vroomshoop en daarmee het beter ontsluiten van de bedrijventerreinen Linderflie en de Sluis; voor het bedrijventerrein het veiligstellen en ontwikkelen van de bedrijvigheid binnen de gemeente en voor het woongebied het voldoen aan de volkshuisvestingsbehoefte op de korte en middellange termijn in de kern Vroomshoop.

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de nieuwe Randweg, bedrijventerrein en woongebied. Het gebied hoek Hoofdstraat/Zwolskanaal-Noord maakt ook deel uit van het bestemmingsplan omdat de bestaande weg Zwolskanaal-Noord onderdeel wordt van de oostelijke Randweg.

Het bestemmingsplan, als een voor ieder bindende regeling, bestaat uit de plankaart en planvoorschriften. Hieraan gaat de toelichting vooraf.

1.2 Begrenzing plangebied

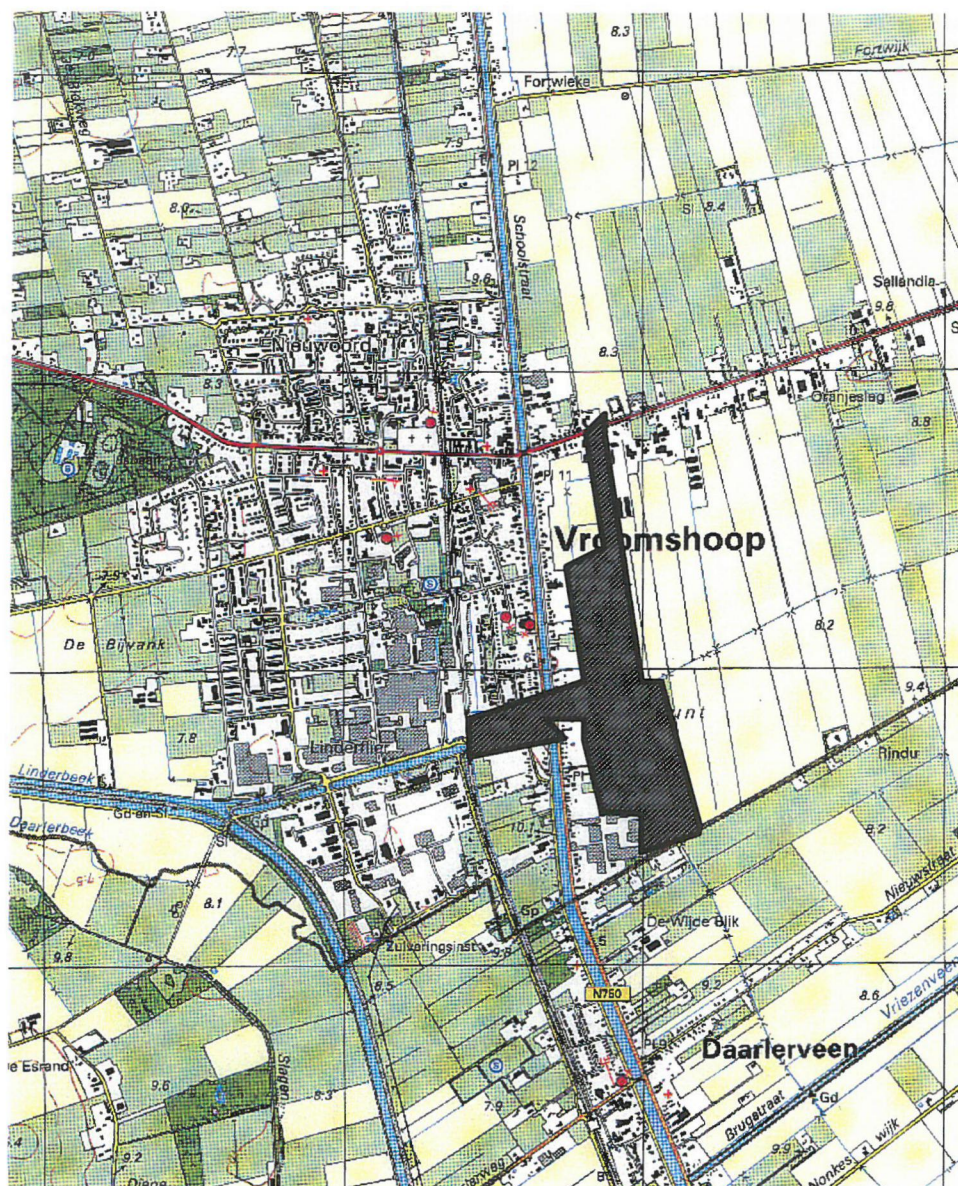
Het plangebied valt in twee delen uiteen.

1.2.1 Vroomshoop-Oost

De oostelijke Randweg, het toekomstige bedrijventerrein en woongebied zijn gelegen ten oosten van het dorp Vroomshoop. Dit plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Tonnendijk en aan de westzijde door de Oranjestraat / Vriezenveenseweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het landelijk gebied. De zuidelijke begrenzing betreft de Kalkwijk. De omvang van het bedrijventerrein bedraagt circa 16,7 ha. Van het woongebied is de totale omvang 9,7 ha.

1.2.2 Vroomshoop Zwolskanaal-Noord

Het tweede deel van het plangebied betreft het gebied tussen Hoofdstraat, Zwolskanaal-Zuid (inclusief het Zwolskanaal), Linderbeek en de spoorlijn Almelo - Mariënberg. Dit gebied is gelegen aan de zuidoost kant van het dorp Vroomshoop.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn:

- “Buitengebied” dat op 27 januari 1976 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 21 december 1976 door Gedeputeerde Staten, respectievelijk op 8 november 1980 gedeeltelijk door de Kroon werden goedgekeurd;
- “Vroomshoop Zuidoost”, dat op 27 februari 1990 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 november 1990 door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd.

Op dit moment is voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan in procedure. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad in september 1998 vastgesteld en reeds goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel.

Voor de uitbreiding van het bedrijf AKG Aufderhaar Kunststofgroep B.V. is een bestemmingsplan in procedure. Dit bestemmingsplan is in december 1998 vastgesteld.

De huidige bestemming in het bestemmingsplan “Buitengebied” is in hoofdzaak “Agrarisch gebied”. In het bestemmingsplan “Vroomshoop-Zuidoost” betreft dit “Woondoeleinden”.

Voorliggend bestemmingsplan, genaamd “Vroomshoop-Oost”, vervangt wat betreft het plangebied delen van de geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is weliswaar niet juridisch bindend, maar is wel van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting staan immers de beweegredenen die geleid hebben tot het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied, alsmede een interpretatie van de bestemming.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt ingegaan op het ruimtelijk kader. Dit is hoofdstuk 2. Hier wordt het huidige plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk relevante beleid weergegeven zoals het rijk, provincie en de gemeente hanteren.

Hoofdstuk 4 behandelt de beweegredenen om Vroomshoop aan de oostkant verder te ontwikkelen.

Voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan Vroomshoop-Oost is mede als ruimer kader voor dit bestemmingsplan een structuurvisie voor Vroomshoop opgesteld. De hoofdlijnen hiervan komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

De inrichting van het plangebied (oostelijke Randweg, bedrijventerrein en woongebied) wordt in hoofdstuk 6, 7 en 8 besproken.

Hoofdstuk 9 behandelt de milieuhygiënische aspecten: milieuzonering, geluid, bodem en geotechnische (hydrologische) aspecten.

In hoofdstuk 10 komt de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 11 licht de juridische structuur van het plan toe, alsmede een toelichting per bestemmingsartikel.

In hoofdstuk 12 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarin later de resultaten van inspraak en het vooroverleg (op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) verwoord worden.

In een aparte bijlage zijn de relevante onderzoeken en gegevens opgenomen: het akoestisch onderzoek, de verkennende bodem- en geotechnische onderzoeken en het woningbouwprogramma Den Ham.

Tenslotte eindigt dit bestemmingsplan met de voorschriften en de plankaart, die samen het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan vormen.

Tevens is hier ook een proefverkaveling van het plangebied (bedrijventerrein en woongebied) opgenomen.

2 Ruimtelijke kader

2.1 Terug in de geschiedenis van het plangebied

Oorspronkelijk maakte het plangebied onderdeel uit van een hoogveenpakket. Dit hoogveen groeide zowel in de breedte als in de hoogte. Daardoor stak het veen koepelvormig boven het landschap uit.

De aanleg van akkers op het hoogveen met het verbouwen van veenboekweit wordt voor het eerst vermeld in 1682, maar mogelijk was deze al eerder begonnen. De woeste grond werd gedeeltelijk ontgonnen, middels veenhouw (afgraven bovenste veenlaag) en het branden van het veen.

De oude boekweitakkers liepen oost-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 vorige eeuw werd besloten het kanaal aan te leggen. Het gedeelte van het kanaal bij Vroomshoop werd in 1856 opengesteld. Besloten werd om twee hoofdwijken (zijkanalen) de Noordwijk (later de Fortwijk) en de Hammerwijk (later de Kalkwijk) aan te leggen, die direct het veengebied insteken. Loodrecht op deze twee hoofdwijken stonden dan dicht opeengelegene zijwijken; deze ontsloten de door de hoofdwijken gemarkeerde “blokken” veen, ter weerszijden van de Tonnendijk gelegen. Op de dalgronden ontstond de boerderijbebouwing.

Met de aanleg van het kanaal kwam de turfwinning op gang. In 1854 vestigde de eerste verveners in Vroomshoop. Vroomshoop werd een veenkolonie. Het produktieniveau begon na 1880 geleidelijk in te zakken.

In 1890 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 dwarswijken. Het terrein werd geëgaliseerd en voor agrarische doeleinden in gebruik genomen. Tot op de dag van vandaag is het gebruik van het terrein gras- en bouwland

2.2 Het plangebied

2.2.1 Plangedeelte Vroomshoop-Oost

Dit grootste gedeelte van het plangebied ligt in het oostelijk deel van de gemeente Den Ham en ten oosten van het dorp Vroomshoop en het Kanaal Almelo - De Haandrik.

Bebouwing

In het plangebied liggen drie woningen. Dit betreffen Vriezenveenseweg nummers 1, 2 en 14 (gelegen achter de woonbebouwing Vriezenveenseweg). Bebouwing nabij het plangebied is gelegen langs de Tonnendijk, Oranjestraat Vriezenveenseweg en Kalkwijk. Dit betreft voornamelijk woonbebouwing. Incidenteel staat hier agrarische- en bedrijfsbebouwing.

Agrarisch activiteiten

Het gebied valt aan te merken als landelijk gebied. De percelen zijn als grasland en bouwland in gebruik. De kavels zijn groot, waarop vrijwel geen bebouwing staat. Nabij het plangebied is ten zuiden van de Tonnendijk een pluimveehouderij gelegen.

Bedrijfsactiviteiten

Sporadisch komen binnen de woonbebouwing langs de Tonnendijk, Oranjestraat, Vriezenveenseweg en Kalkwijk bedrijfsactiviteiten voor. Aan de zuidkant van de Tonnendijk zijn een aannemersbedrijf en een autobedrijf met een ondergrondse LPG-tank gelegen. Langs de Oranjestraat worden medische functies (dierenarts, huisarts), een antiekhandel en een basisschool aangetroffen. Een verfhandel, een elektrotechnisch bedrijf, een trappenfabriek en een kunststofbedrijf liggen langs de Vriezenveenseweg en de Kalkwijk.

2.2.2 Plangebied Zwolsekanaal-Noord

Dit gedeelte van het plangebied ligt binnen het dorp Vroomshoop en wordt begrensd door de Linderbeek, de wegen Hoofdstraat en Zwolsekanaal-Zuid en de spoorlijn. Het kanaal en de ten zuiden daarvan gelegen weg met dam ten oosten van de spoorbrug zijn ongewijzigd overgenomen uit het plan Reconstructie Zwolsekanaal om aan de bevolking duidelijk te maken dat dit uit 1976 daterende plan voor het laten vervallen van de kleine Puntbrug te laten thans in uitvoering komt.

Bebouwing

Langs het Zwolsekanaal-Noord staan in hoofdzaak woningen.

Bedrijfsactiviteiten

Op de hoek Hoofdstraat/Zwolsekanaal-Noord is een horecabedrijf gelegen.

2.3 Huidige infrastructuur

Verkeer

De belangrijkste wegen rondom het plangebied zijn de Tonnendijk (provinciale weg N341), Oranjestraat en de Vriezenveenseweg. De Tonnendijk geldt als de doorgaande route Den Ham - Vroomshoop - Rijksweg N36. Deze weg wordt in het kader van de categorisering van het wegennet buiten de bebouwde kom in de Overijssel gezien als een gebiedsontsluitingsweg. Dit houdt in dat de Tonnendijk belangrijk is om gebieden en wijken vlot bereikbaar te maken. Het is de bedoeling dat de N36 een belangrijke (boven)regionale transportfunctie gaat krijgen.

De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen Linderflier en De Sluis is slecht te noemen. Knelpunten voor het vrachtverkeer zijn:

- een gebrekkige manoeuvreerruimte (te krappe bochtaansluitingen) bij de Puntbrug over het Kanaal Almelo - De Haandrik in combinatie met veel verkeer;
- de Puntbrug is onlogisch gesitueerd ten opzichte van het Zwolsekanaal-Noord in verband met de verkeersstromen van en naar de bedrijventerreinen;
- de routes door de bebouwde kom van Vroomshoop (Churchillstraat - Pres. Kennedystraat, Kon. Beatrixlaan, Julianastraat, Linderflier, Zwolsekanaal-Zuid en Hammerstraat);
- de routes langs de Vriezenveenseweg richting Vriezenveen en Almelo;
- de (sluip)routes langs het Zwolsekanaal-Zuid richting de provinciale weg Den Ham - Daarle - Wierden.

Door de routes die de vrachtwagens volgen, doen zich onveilige situaties voor in met name de zuidelijke woongebieden van Vroomshoop. Daarnaast hebben de routes buiten het dorp tot gevolg dat het verkeer zich afwikkelt door de aan deze routes gelegen woonomgevingen.

Water

Aan de oost- en zuidkant van het dorp Vroomshoop, liggen respectievelijk het Kanaal Almelo - De Haandrik en het Zwolsekanaal.

In het plangebied ligt een A-watgang, de Linderbeek (07-04). Deze watgang is van belang voor afwatering van het agrarisch gebied, gelegen tussen het Nieuwe Stroomkanaal en het Kanaal Almelo - De Haandrik. De watgang kruist het kanaal door middel van een grondduiker.

De huidige afwatering van de lokatie, waar het bedrijventerrein geprojecteerd is, gebeurt door middel van een loodrecht op de Linderbeek gegraven sloot. De sloot achter de bebouwing van de Vriezenveenseweg staat in open verbinding met de Linderbeek. In deze watgang (07-03) wordt het oppervlaktepeil geregeld door middel van een vaste stuw (nr. 100).

2.4 Kabels en leidingen

In het plangebied worden geen planologisch relevante kabels en leidingen aangetroffen.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft thematisch een beschrijving van het beleidskader rondom de lokatie Vroomshoop-Oost ten aanzien van bedrijven, woningbouw en de daarmee te realiseren ontsluiting voor het te revitaliseren bedrijventerrein Linderflier en oostelijke Randweg.

3.2 Bedrijventerrein

3.2.1 Rijksbeleid

Het rijk hanteert voor bedrijventerreinen het zogenaamde ABC - lokatiebeleid. Het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost voldoet aan de criteria die gesteld worden aan een C-lokatie:

- op de lokatie komen bedrijven voor met een lage arbeidsintensiteit gerelateerd aan het terreinoppervlakte
- het kantoorgedeelte maakt een ondergeschikt onderdeel uit van het bedrijf;
- de lokatie is goed bereikbaar via provinciale wegen.

Het onderscheid van bedrijventerreinen in ABC - lokaties heeft met name betrekking op de grotere bedrijventerreinen. Vroomshoop maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur. Daarnaast heeft Vroomshoop geen specifieke functie in Twente ten aanzien van bedrijfsvestiging. Hierdoor is het lokatiebeleid niet direct van toepassing op het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost. De nadruk zal liggen op een regulier bedrijventerrein.

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Twente (1990)

Het Streekplan Twente rekent Vroomshoop tot de grotere kernen. In een dergelijke kern is het beleid ten aanzien van bedrijvigheid erop gericht dat ruimte dient te worden geboden voor uitbreiding van ter plaatse gevestigde bedrijvigheid en voor startende ondernemers uit de gemeente, waarin de grotere kern is gelegen of uit delen van aangrenzende gemeenten, die op de betreffende grotere kern zijn georiënteerd.

Aan realisering van een nieuw bedrijventerreinen worden door het streekplan de volgende criteria en randvoorwaarden gesteld:

- de lokatie dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij bestaand dorpsgebied;
- het (toekomstig) netwerk van openbaar - vervoervoorzieningen dient zo goed mogelijk te worden benut;
- met het oog op de bereikbaarheid van economische functies over de weg dient daarnaast het (toekomstig) netwerk van (hoofd)wegen zo goed mogelijk te worden benut;
- milieuhinder dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- bij de inrichting van de lokatie dient te worden gestreefd naar een zuinig en doelmatig ruimtegebruik.

Bij iedere grotere kern kan een oppervlakte bedrijventerrein in voorraad worden gehouden, die overeenkomt met twee keer de hoeveelheid die de laatste 5 jaar is uitgegeven.

Nota Ruimte voor bedrijvigheid (1997)

In de nota Ruimte voor bedrijvigheid is de provinciale bedrijventerreinvisie neergelegd. Ook in deze nota is voor de grotere kernen het uitgangspunt dat de mogelijkheid blijft bestaan om te voorzien in de ruimte voor uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van gevestigde bedrijvigheid, mist passend naar aard en schaal en ruimte voor eigen starters. Deze nota geeft aan dat de bestaande bedrijventerreinen in Vroomshoop aangemerkt kunnen worden aangemerkt als 'regulier'.

Kenmerken van een regulier bedrijventerrein zijn:

- niveau ontsluiting afhankelijk van omvang terrein; goede verbinding met het regionale wegennet;
- ligging in/bij steden, subregionale en overige (grotere) kernen;
- bestemd voor gemengde bedrijvigheid van industrie, handels- en productiebedrijven met enige kantoorruimte;
- typering conform lokatie/mobiliteitsbeleid: afhankelijk ligging en andere invulling terrein: C- of B-lokatie.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Bedrijvigheid in Vroomshoop is geconcentreerd aan de zuidzijde van het dorp op de bedrijventerreinen de Linderflier en de Sluis. Deze terreinen bieden geen mogelijkheden meer voor gronduitgifte.

Structuurvisie Vroomshoop (1996)

Door SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening bv., BVA en Grontmij is een visie voor het dorp Vroomshoop opgesteld. In deze Structuurvisie wordt aangegeven dat de gronduitgifte de afgelopen jaren 1 à 1,5 hectare per jaar bedroeg. Met name de laatste jaren (1995/1996) is de uitgifte sterk teruggelopen. Het ontoereikende aanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) is hier debet aan.

Jaar	Uitgifte bedrijventerrein m ²
1991	13.740
1992	11.824
1993	3.220
1994	16.664
1995	1.845
1996	4.700
1997	1.217
1998	5.311

Tabel 1: uitgifte bedrijventerrein in Vroomshoop

De beschikbare restcapaciteit bedroeg in 1996 5.600 m².

De structuurvisie geeft aan dat naar verwachting het uitgiftepatroon voor de jaren 1996 t/m 2005 gelijk zal zijn aan de gemiddelde periode 1991 t/m 1994. Op basis van deze cijfers is een bedrijventerrein met een bruto-oppervlakte van circa 15 ha nodig. Om de ontwikkeling en uitbouw van de bedrijvigheid in Vroomshoop niet te laten stagneren is een nieuw bedrijventerrein aan de oostzijde van het kanaal Almelo - De Haandrik gewenst. Het voorontwerp van de Structuurvisie heeft voor de inspraak ter visie gelegen en is tevens voorgelegd aan de Provinciaal Planologische Commissie (PPC).

Voorontwerp-bestemmingsplan bedrijventerrein Tonnendijk

Reeds in 1993 is een aanvang gemaakt met een bestemmingsplan ten behoeve van het noodzakelijke bedrijventerrein. Het voorontwerp-bestemmingsplan is met de PPC in 1995 besproken. De PPC heeft bericht dat de gemeente voor de komende 10 jaar uit kan gaan van ongeveer 14 hectare netto uit te geven bedrijventerrein.

De lokatie van het bedrijventerrein was gesitueerd ten zuiden van de Tonnendijk. Evenwel werd gemeend dat de lokatie te ver van de bestaande bebouwing was gelegen. Het bestemmingsplan is verder niet meer in procedure gebracht.

3.3 Wonen

3.3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Twente (1990)

Het Streekplan Twente geeft aan dat tegen de achtergrond van de gewenste bundeling van de verstedelijking het beleid voor de grotere kernen gericht is op een gematigde groei. Daarin past dat huisvestingsmogelijkheden worden geboden voor de sociaal en/of economisch gebonden.

Als uitgangspunt bij de bepaling van toekomstige woningbouwprogramma's in gemeente Den Ham wordt het streekplan gehanteerd.

Verder geeft het streekplan richting aan de toekomstige woongebied. Uitbreidingsmogelijkheden zijn aansluitend bij bestaande ontwikkelingen met name te vinden aan de noordzijde van het dorp.

Nota Bouwen en wonen (1995)

In de nota Bouwen en wonen wordt het beleid uitgedragen van wonen in de steden c.q. het Stadsgewest Twente. Het is niet gewenst dat in het kader van de VINEX - afspraken buiten het Stadsgewest een ontwikkeling plaatsvindt die uitgaat boven de mogelijkheden die het Streekplan biedt.

3.3.2 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma

Met de provincie is gesproken over toekomstige woningbouw in de gemeente Den Ham. Afgesproken is dat in de periode van 1998 tot en met 2007 totaal 425 woningen gebouwd mogen worden. Ten aanzien van de spreiding over de kernen Vroomshoop en Den Ham wordt een verhouding van 2:1 gehanteerd.

Periode	Vroomshoop	Den Ham	Totaal
1998 t/m 2000	120	55	175 woningen
2001 t/m 2003	90	50	140 woningen
2004 t/m 2007	75	35	110 woningen
1998 t/m 2007	285	140	425 woningen

Tabel 2: verdeling woningen over de kernen Vroomshoop en Den Ham

Gestreefd is om waar mogelijk woningen te realiseren binnen de kernen Den Ham en Vroomshoop.

In de bijlage van het plan is aangegeven hoe welke effecten ontstaan indien de meerjarenafspraken met de provincie worden doorgetrokken voor een periode van 10 jaren, aanvangende op het moment dat Vroomshoop-Oost naar verwachting bouwrijp is (2000).

Dat betekent dat een planning voor de jaren 2008 en 2009 worden toegevoegd (periode 2004 t/m 2007 als basis), waardoor het aantal te bouwen woning voor Vroomshoop stijgt tot 323. Binnen Vroomshoop is en wordt een aantal uit- en inbreidingslokaties gerealiseerd, met in totaal 172 woningen. Zie bijlage 4.

Rekening houdend met de capaciteit van deze uitbreidings- en inbreidingslocaties is tot en met 2009 mogelijk om 151 woningen bij de kern Vroomshoop te realiseren.

Dit betekent dat voor de komende zes jaar bij een nieuw te ontwikkelen woongebied circa 84 woningen gebouwd kunnen worden. Vanaf 2004 bedraagt het aantal te realiseren woningen circa 56.

3.4 Oostelijk Randweg

Provinciale verkeers- en vervoersplan

In het Provinciaal verkeers- en vervoersplan is de nieuwe oostelijke Randweg reeds opgenomen.

Revitalisering bedrijventerrein Linderflier

Bedrijventerrein Linderflier ligt direct ten zuiden van de woonbebouwing van Vroomshoop en ten noorden van de zijtak (Zwolsekanaal) van het Kanaal Almelo - De Haandrik. Eén van de voornaamste knelpunten van dit terrein is de slechte externe bereikbaarheid. Reeds is aangegeven dat dit leidt tot onveilige situaties en aantasting van het woon- en leefklimaat in het dorp zelf als daarbuiten. Onderdeel van de revitalisering van het bedrijventerrein is een nieuwe ontsluiting, de oostelijke Randweg en de nieuwe puntbrug over het Kanaal Almelo - De Haandrik. In het kader van dit project is reeds een Europese subsidie (EFRO) toegezegd.

4 Lokatie Vroomshoop-Oost

4.1 Lokatiekeuze bedrijventerrein en Randweg

Zoals hiervoor vermeld is reeds in 1993 een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht dat tot doel had aan de oostzijde van Vroomshoop een bedrijventerrein in combinatie met een Randweg te realiseren. In het desbetreffende PPC-advies van 15 maart 1995 werd aangegeven dat met een oostelijke uitbreiding van Vroomshoop in principe kan worden ingestemd, echter dat de feitelijke situering van het bedrijventerreinen in het bestemmingsplan van destijds als te geïsoleerd gelegen van de bestaande kern Vroomshoop werd geoordeeld. Het bestemmingsplan is vervolgens niet verder in procedure gebracht.

In de concept-Structuurvisie Vroomshoop (november 1996) is mede vanwege de PPC-reactie ten aanzien van de geïsoleerde ligging gekozen voor een aangepaste situering van het bedrijventerrein aan de Tonnendijk-Zuid: een compacte locatie aan de zuidzijde van de nieuwe Randweg, direct ten oosten van de Vriezenveenseweg, aansluitend aan het bestaande industriële complex van de firma Aufderhaar.

4.2 Lokatiekeuze Woongebied

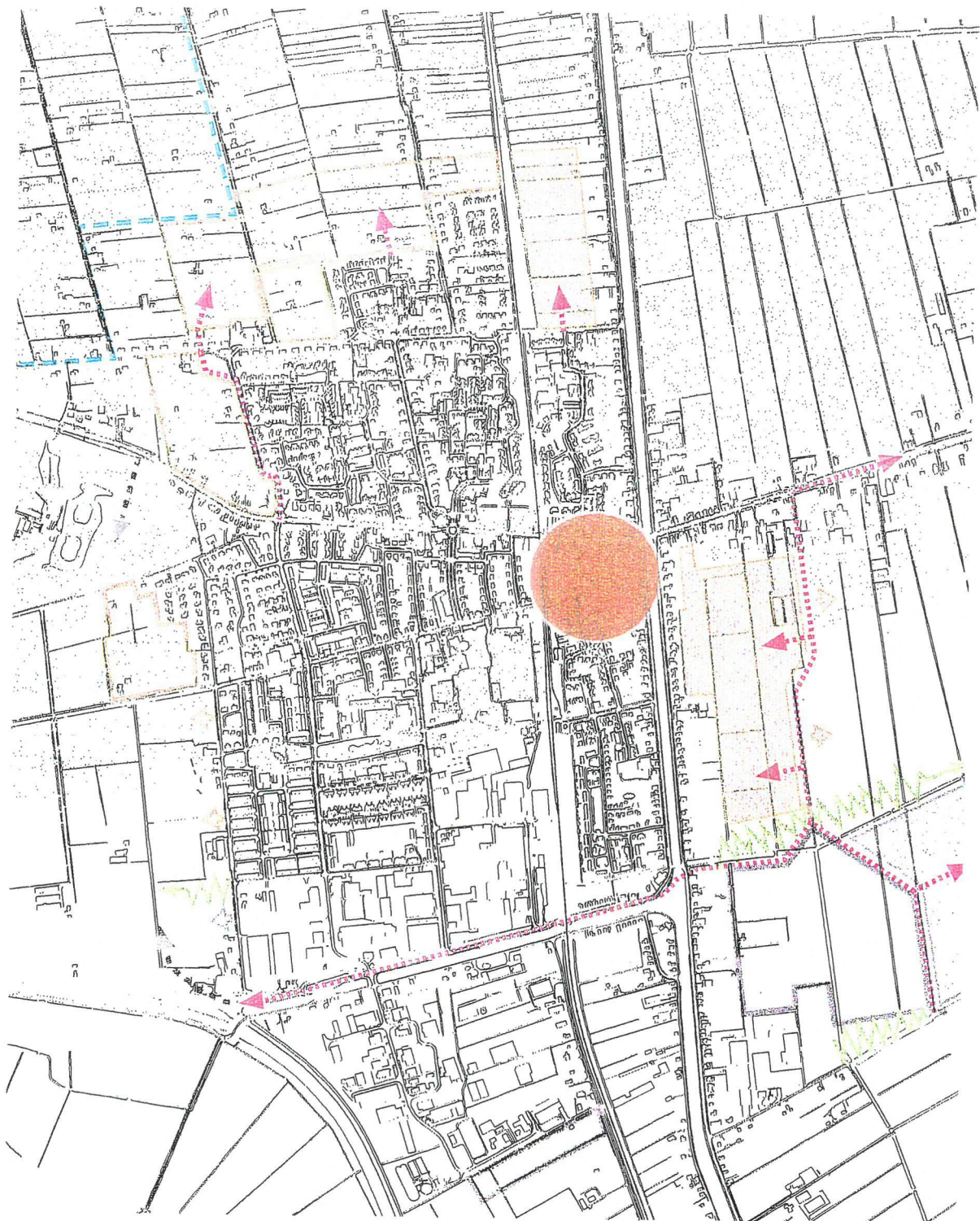
Voor wat de toekomstige woningbouwlocatie betreft, werd in de concept-structuurvisie gekozen voor het eerst ontwikkelen van de locaties Hoekweg Vroomshoop-Noord, respectievelijk ten noordwesten en ten noorden van de kern Vroomshoop gelegen. Het gebied ten oosten van de Oranjestraat werd daarin aangegeven als een optionele uitbreidingslocatie voor de langere termijn.

In het kader van dit bestemmingsplan is de onderlinge afweging tussen de locaties Vroomshoop-Noord en het gebied ten oosten van de Oranjestraat anders komen te liggen; zie hiervoor ook de structuurvisie Vroomshoop (raadsbesluit van 26 januari 1999). De belangrijkste overwegingen die hieromtrent bekend zijn:

- de recente discussies omtrent mogelijkheden ten aanzien van contingenten en bouwtempo maken de keuze tussen locaties voor de korte en lange termijn tot een enigszins illusoire. De locatie waarvoor nu wordt gekozen gaat voor een aanzienlijke termijn de ruimtelijke structuur van Vroomshoop bepalen;
- wanneer de beide ontwikkelingsrichtingen landschappelijk worden bekeken, kan worden gesteld dat het gebied ten oosten van Vroomshoop als minder waardevol wordt beoordeeld dan het gebied aan de noordzijde van Vroomshoop;
- inmiddels is het gebied ten noordwesten van Vroomshoop aangewezen als drinkwater-beschermingsgebied. Dit betekent concreet dat een deel van de beschikbare ruimte aldaar niet op termijn kan worden bebouwd en dat een grens is vastgelegd ten aanzien van andere ontwikkelingen aan deze zijde;

- het is noodzakelijk om de Randweg aan te leggen vanwege de revitalisering van het bedrijventerrein Linderfliet en de ontlasting van het verkeer in het dorp Vroomshoop;
- met het realiseren van de Randweg ontstaat in het tussengebied (tussen de Randweg en de Oranjestraat) een restgebied. Een deel van het agrarisch gebied ten oosten van Vroomshoop wordt afgesneden van het buitengebied. Dit heeft uiteraard consequenties voor de agrarische en economische waarde van deze gronden. Het ontwikkelen van deze gronden, waarbij bovendien middelen gegenereerd kunnen worden om bij te dragen in de kosten van de aanleg aan de oostelijke Randweg, lijkt een voor de hand liggende optie;
- vanuit het streven naar een meer concentrische opbouw van de kern geniet de lokatie ten oosten van de Oranjestraat de voorkeur boven Vroomshoop-Noord. Een verdere ontwikkeling aan de noordzijde leidt tot een enigszins uit het verband getrokken dorp. De woonbebouwing komt op een relatief lange afstand van de centrumvoorzieningen van Vroomshoop te liggen. Deze decentrale ligging heeft als mogelijk gevolg dat meer intern autoverkeer ontstaat van en naar het hart van Vroomshoop. Dit levert een extra belasting op voor de wegenstructuur in de bestaande woonwijken aan de noordzijde van Vroomshoop. Bovendien geldt als groot nadeel dat woningen aan de noordzijde van Vroomshoop slecht bereikbaar zijn ten opzichte van bestaande en geprojecteerde bedrijvigheid;
- de woonlokatie heeft, na aanleg van de Randweg een nabije ligging ten opzichte van het centrum. Hierdoor is het centrum is vanaf de lokatie beter bereikbaar ten opzichte van Vroomshoop-Noord. Dit heeft belangrijke voordelen waaronder een beperking van de mobiliteit en een groter draagvlak voor lokale voorzieningen;
- voorts wordt door de aanleg van een oostelijke Randweg een zeer goede (externe) ontsluitingsmogelijkheid benut voor de naastgelegen gronden. De afwikkeling van het verkeer van en naar een te ontwikkelen woongebied heeft daarmee een geringere impact op de bestaande verkeersstructuur van Vroomshoop dan wanneer gekozen wordt voor woningbouwontwikkeling aan de noordzijde. Dit komt de verkeersveiligheid in Vroomshoop sterk ten goede;
- ten aanzien van de woningbouw aan de oostzijde van Vroomshoop geldt dat deze op relatief korte afstand van de kern is gesitueerd.
- voor de aanleg van de Randweg wordt gebruik gemaakt van gelden verkregen vanuit de subsidie Efro (Europees fonds voor regionale ontwikkeling). Deze financiële bijdrage is echter niet voldoende om de weg volledig te realiseren. Hiertoe is het noodzakelijk aanvullende financiën te verkrijgen door de realisering van woningen tussen de Randweg en het Kanaal Almelo - De Haandrik.

Wanneer beide uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw tegen elkaar worden afgewogen, waarbij rekening wordt gehouden met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling die ook de centrumontwikkeling op langere termijn ondersteunt, is gekozen voor het ontwikkelen van woningbouw aan de oostzijde van Vroomshoop in combinatie met de geprojecteerde oostelijke Randweg en een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein mede ontsloten op deze Randweg.



kaart 5: Ontwikkelingen langere termijn

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | Optie uitbreiding woongebied |  | Zone's waterwingebied
intrekgebied, globaal aangeduid |
|  | Optie uitbreiding bedrijventerrein |  | grens beschermingsgebied water |
|  | Optie's toekomstige hoofdontsluiting |  | Alternatieve ontwikkelingsrichting |
| | |  | Groene Buffer |

Figuur 2: Lokatie Vroomshoop-Oost (bron: concept-structuurvisie Vroomshoop, SAB)

5 Structuurschets Vroomshoop-Oost

5.1 Structuurschets Vroomshoop-Oost

Voor de lokatie Vroomshoop-Oost is een structuurschets opgesteld. Deze structuurschets bestaat uit drie belangrijke elementen: het bedrijventerrein aan de zuidkant, het woongebied aan de noordkant en de oostelijke Randweg.

Het bedrijventerrein en de Randweg worden meteen gerealiseerd. In hoofdstuk 6 en 7 wordt hier nader op ingegaan.

Het gehele woongebied kent ook een aantal structuren die een aparte bespreking behoeven.

5.2 Woongebied Vroomshoop-Oost

In de structuurschets is het woongebied Vroomshoop-Oost door middel van een centrale groenzone verdeeld in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De groenzone is een parkachtig open groengebied met grotere speelvoorzieningen met de mogelijkheid daarin voor bijzondere bouwwerken.

In deze zone die van oost naar west loopt is reeds de basisschool aan de Oranjestraat gelegen. Daaraan worden nieuwe bijzondere woongebouwen toegevoegd.

Alle langzaamverkeersverbindingen komen samen in het gebied en ook één van de drie auto-ontsluitingen wordt gekoppeld aan dit element. Bij een toekomstige verbouwing en/of uitbreiding van de basisschool kan ook de noodzakelijke verbinding met de Oranjestraat worden gelegd. Aldus vormt de groenzone 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. Ook de bodem typeert de woonbuurten. Het noordelijk deel is relatief droog terwijl het zuidelijk deel iets lager ligt en natter is. In het zuidelijke deel is open water als ontwerp-thema gebruikt.

Het noordelijk deel is in twee woonbuurten verdeeld door een groenzone met een langzaamverkeersverbinding die de centrale groenzone verbindt met de Tonnendijk. Hiermee wordt een belangrijke verbinding gelegd met de kern van Vroomshoop. Het westelijk deel kent een meer noord-zuid gerichte structuur en het oostelijk deel kent oost-west zichtlijnen naar het open landschap. Langs de oostelijke Randweg is een groenzone gelegen die benut kan worden als uitloop en speelgebied van de buurt en die tevens kan zorgen voor een soepele overgang naar het open buitengebied.

Het zuidelijk deel wordt in hoge mate gestructureerd door open water.

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 gecreëerd.

De oostelijke buurt 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. Hier kan worden gespeeld en wordt ook een langzaamverkeersverbinding naar de Oranjestraat worden gelegd.

Verkeer

Het woongebied zal op een drietal plaatsen worden ontsloten op de oostelijke Randweg. Het noordelijk deel wordt eenmaal aangetakt richting Tonnendijk. In de centrale groenzone wordt zowel het noordelijk deel alsook het zuidelijk deel via een ontsluiting aangesloten op de Randweg. En tenslotte wordt tegenover het bedrijventerrein een zuidelijke ontsluiting voorzien. Het gehele woongebied wordt 30 km gebied.

In het woongebied wordt een fijnmazig netwerk van loop- en fietsverbindingen aangelegd. Deze verbindingen sluiten op een tweetal plaatsen aan op de Oranjestraat, eenmaal op de Tonnendijk en op diverse plaatsen op de Randweg.

In het woongebied is gekozen voor een smal wegprofiel en niet te lange rechtstanden waardoor op een natuurlijke wijze de rijnsnelheid van autoverkeer wordt beperkt. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf. De overige parkeerplaatsen zullen waar mogelijk geconcentreerd worden aangelegd.

Groen en water

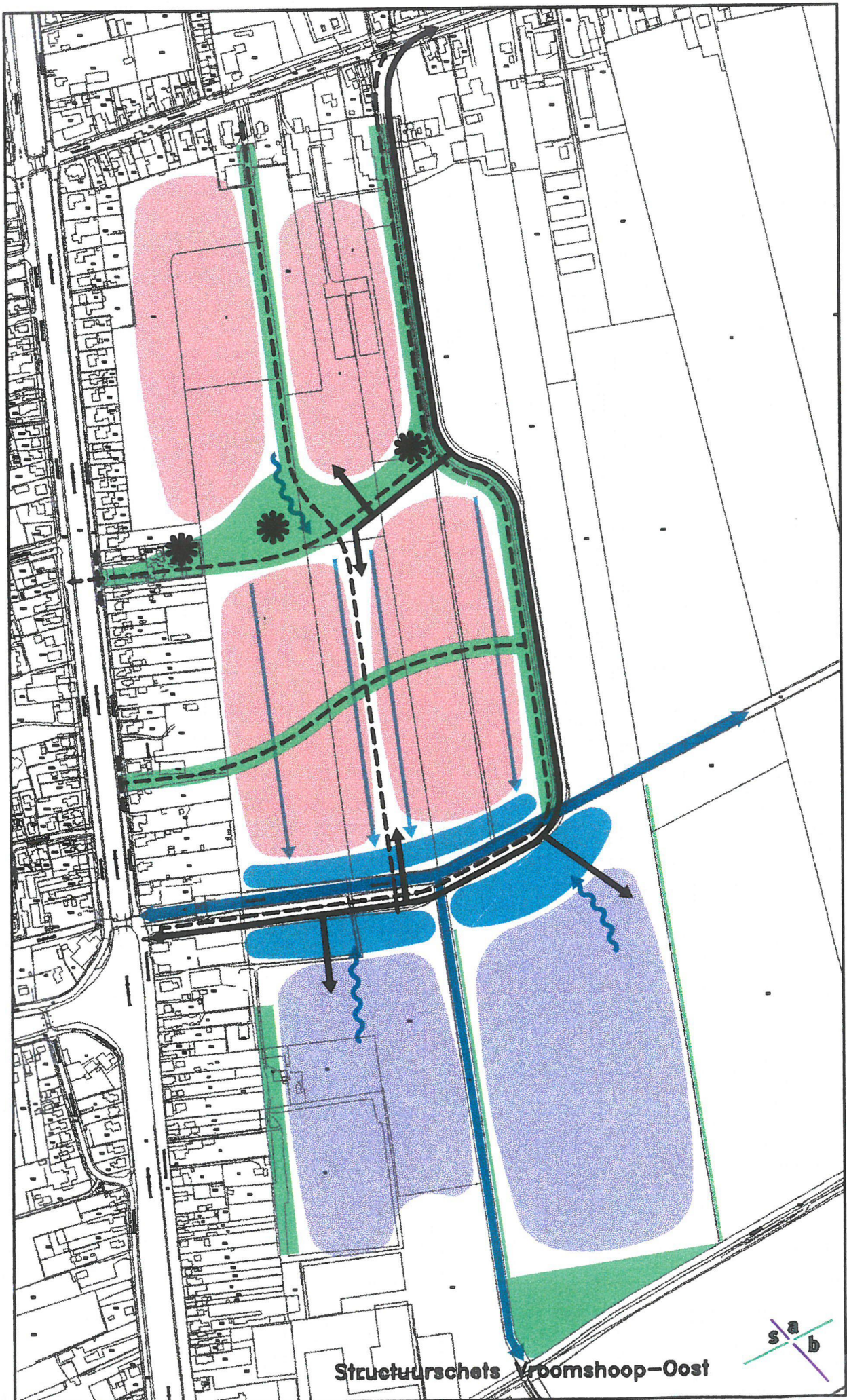
De groenstructuur wordt bepaald door de centrale groenzone, het overgangsgebied langs de Randweg, de noord-zuidgerichte groenzone in het noordelijk deel, de kavelsloten en het middengebied in het zuidelijk deel en de waterpartij in het zuidelijk entree gebied. De noord-zuid gerichte groenzones kennen een laanbeplanting met lange zichtlijnen. De oost-west gelegen groengebieden hebben een open karakter met boomgroepen. De beplanting is samengesteld uit streekeigen plantmateriaal dat het verschil in bodemgesteldheid laat zien. In het natte zuidelijk deel is voorzien in de aanplant van wilgen en elzen langs de waterkant en in de hogere delen in het noordelijk gebied boomsoorten als eik en es. In het gehele gebied zal restgroen worden vermeden.

Het regenwater wordt gescheiden van het afvalwater. In het noordelijk gebied zal zoveel mogelijk in de bodem worden geïnfiltreerd en in het zuidelijk gebied zal het regenwater in open water worden opgevangen. De oevers van de sloten en waterpartijen zullen overwegend een natuurlijke begroeiing hebben.

Bebouwing

Voor het overgrote deel zal de bebouwing bestaan uit eengezinswoningen in twee lagen met kap.

Er wordt van uitgegaan dat ongeveer 40% van de woningen vrijstaand zal zijn. De woningdifferentiatie is afgestemd op de behoefte van de inwoners van Vroomshoop. Alleen in de centrale groenzone is voorzien in de bouw van bijzondere woningtypen. Op de plaatsen waar de bebouwing grenst aan belangrijke openbare ruimten in het plangebied zullen in een op te stellen beeldkwaliteitsplan eisen worden gesteld aan bouwmassa, kleur, kaprichting enz.

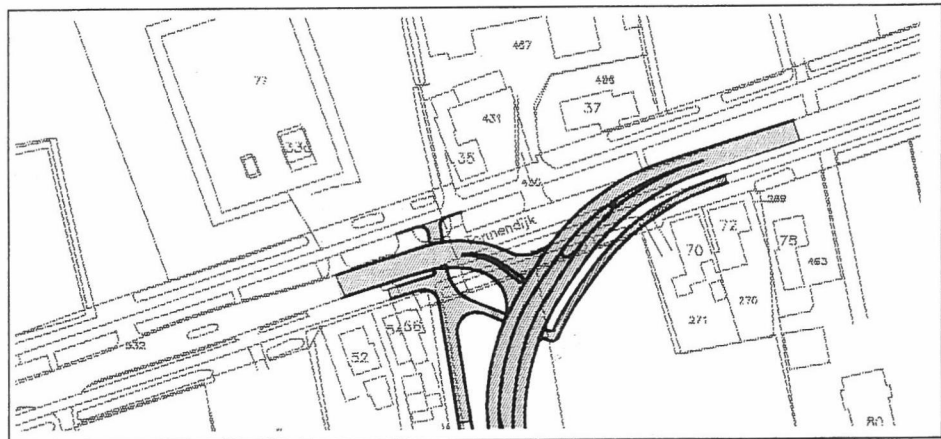


6 Oostelijke Randweg

6.1 Ligging oostelijke Randweg

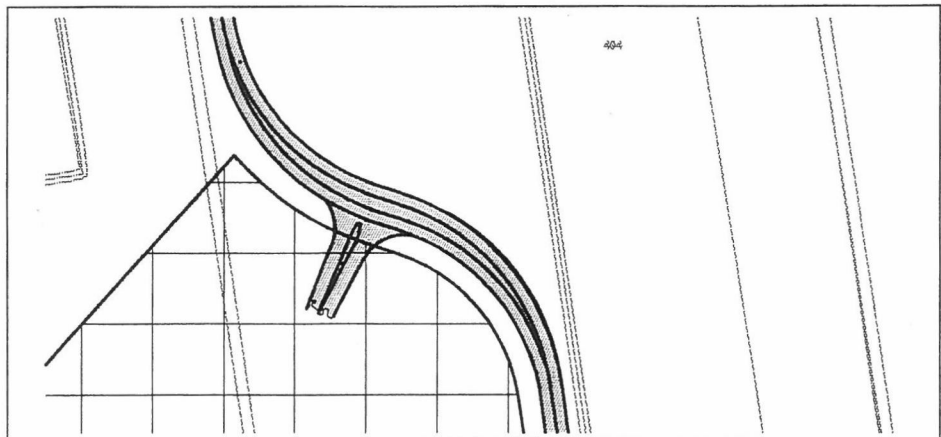
De oostelijke Randweg loopt van de Tonnendijk tot aan de Vriezenveenseweg. Op basis van de categorisering van wegen valt de oostelijke Randweg te typeren als een gebiedsontsluitingsweg. Doel van de Randweg is om gebieden en wijken vlot bereikbaar te maken.

De Tonnendijk wordt tussen de woningen Tonnendijk 56 en 70, ter hoogte van Colpro BV, in zuidelijke richting afgebogen. Figuur 2 geeft aan op welke wijze de Tonnendijk wordt aangesloten op de oostelijke Randweg.



Figuur 4: aansluiting Tonnendijk - oostelijke Randweg

De weg volgt bestaande perceelsgrenzen. Na een afstand van circa 400 meter knikt de weg in oostelijke richting. Op deze wijze wordt gestreefd de snelheid van het verkeer te beïnvloeden. Ook ligt bij deze knik één van de twee ontsluitingen van het nieuwe woongebied.



Figuur 5: 'knik' oostelijke Randweg

Hiervan gaat de weg verder in zuidelijke richting. Na 350 meter kruist de weg de Linderbeek. De weg buigt af in westelijke richting naar de Vriezenveenseweg en ligt langs de Linderbeek. Iets ten zuiden van de Puntbrug takt de weg aan op de Vriezenveenseweg.

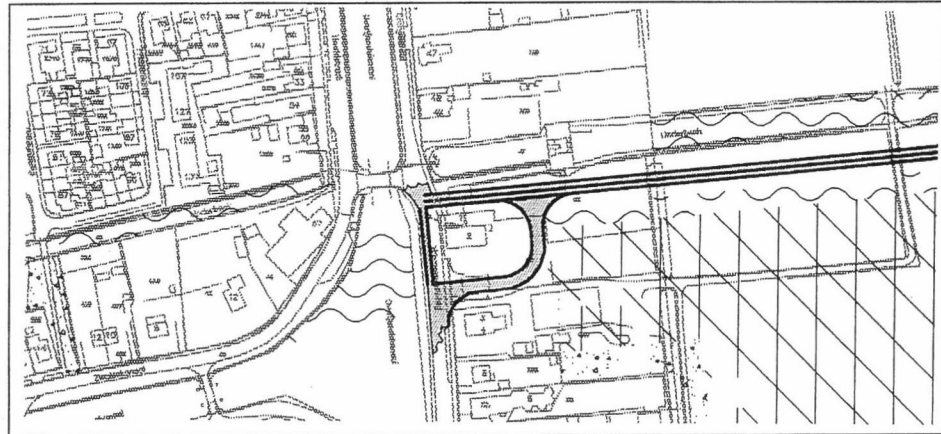
Bij het ontwerp van de kruising oostelijke Randweg - Vriezenveenseweg hebben twee uitgangspunten voorop gestaan:

- voorkomen moet worden dat (vracht)verkeer van de bedrijventerreinen Linderflier en De Sluis gebruik blijven maken van de Vriezenveenseweg. Sluipverkeer dient voorkomen te worden. Afwikkeling van het verkeer dient plaats te vinden via de oostelijke Randweg naar de N36.
- de kruising Vriezenveenseweg en de oostelijke Randweg dient veilig te zijn. Dit betekent dat de snelheid van het verkeer teruggebracht moet worden.

Om aan deze uitgangspunten te voldoen, wordt de Vriezenveenseweg voor het autoverkeer in een lus op de Randweg aangesloten.

Voor langzaam verkeer blijft de mogelijkheid om ter plaatse door te rijden.

Om deze lus mogelijk te maken, worden twee woningen geamoveerd.

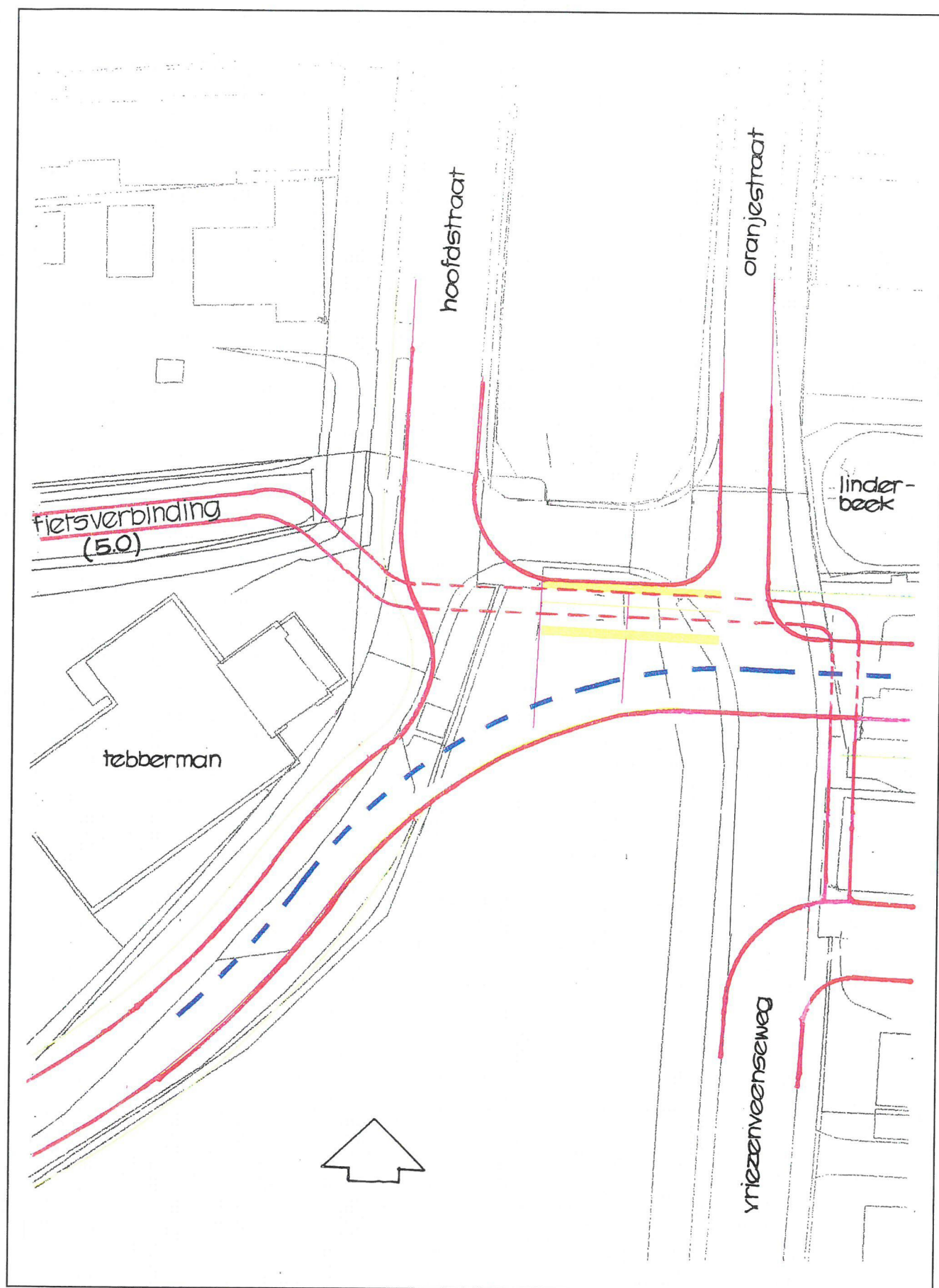


Figuur 6: aansluiting Vriezenveenseweg - oostelijke Randweg

De Puntbrug wordt verplaatst, zodanig dat de oostelijke Randweg - Zwolsekanaal-Noord en de Hoofdstraat een logischere aansluiting wordt. Het profiel van huidige weg Zwolsekanaal-Noord (tussen de puntbrug en de spoorwegovergang) wordt gereconstrueerd.

Deze maatregelen zijn vloeien voort uit de revitalisering van het bedrijven terrein Linderflier en zijn beschreven in het rapport "Revitalisering bedrijventerrein Linderflier te Vroomshoop (Heidemij Advies, 634/ce96/9003/45422).

In figuur 7 wordt de nieuwe situatie ter hoogte van de puntbrug weergegeven.



Figuur 7: situering nieuwe puntbrug

7 Bedrijventerrein

7.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten heeft bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein voorop gestaan:

- ontsluiting vanaf de oostelijke Randweg op twee plaatsen;
- landschappelijke inpassing door ontsluiting aan de buitenzijde: de voorkanten van bedrijven naar de buitenzijde richten;
- bestaande woning Vriezenveenseweg 14 handhaven en opnemen als bedrijfswoning.

7.2 Verkeer

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op een tweetal plaatsen vanaf de oostelijke Randweg: aan de zuidzijde van de weg en in de bocht waar de weg afbuigt naar het noorden.

De interne ontsluiting van het terrein bestaat uit een lus, waardoor geen doodlopende straten ontstaan. De lus loopt langs het bestaande bedrijf AKG Aufderhaar Kunststofgroep B.V. zodat het bedrijf onderdeel kan gaan uitmaken van het bedrijventerrein.

Binnen de lus wordt minimaal één dwarsverbinding aangelegd, zodat het terrein gefaseerd aangelegd kan worden.

Bedrijven, in de zone aan de Randweg worden niet rechtstreeks ontsloten vanaf deze Randweg, maar vanaf de interne ontsluiting.

7.3 Inrichting

Vanwege milieuzonering is gekozen voor kleinere kavels in de omgeving van de woongebieden. Dit resulteert in een kaveldiepte van circa 60 meter aan de westzijde van het bedrijventerrein, welke vooral bedoeld zijn voor kleinere en minder milieubelastende bedrijven, tot kaveldiepten van 80 meter aan de oostzijde van het bedrijventerrein.

Aan de zijde van de oostelijke Randweg zijn de bedrijven bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein. Om een representatieve uitstraling te bewerkstelligen, dienen deze bedrijven te worden gebouwd in de rooilijn.

Daarnaast wordt via het beeldkwaliteitsplan aan deze bebouwing extra eisen gesteld voor wat betreft kleurstelling, situering van representatieve ruimten, minimale bouwhoogte en dergelijke.

Aan de oostzijde van het terrein vormen de bedrijven de buitenrand van de bebouwde kom. Door de ontsluiting aan de buitenrand te leggen wordt gestimuleerd dat bedrijven zich met de voorkant naar het buitengebied richten waardoor een zo aantrekkelijk mogelijke rand ontstaat. In het beeldkwaliteitsplan zullen aan deze bedrijven extra eisen gesteld worden.

7.4 Groen en water

De belangrijkste watergang binnen het bedrijventerrein, die in noord-zuidrichting het gebied doorsnijdt, blijft gehandhaafd. Vanwege het waterbeheer in het gebied is oppervlaktewater noodzakelijk voor de berging van hemelwater. Het oppervlaktewater wordt geconcentreerd aan de lage noordzijde van het bedrijventerrein, waar het water benut wordt om een aantrekkelijk beeld van het bedrijventerrein te creëren. De Randweg ter hoogte van het bedrijventerrein wordt aan weerszijden omgeven door water.

Belangrijke groenelementen zijn een afscherpende groenzone aan de westzijde van het plan tussen het bedrijventerrein en de bebouwing aan de Vriezenveenseweg en een groengebied aan de zuidzijde van het bedrijventerrein als bufferzone naar de woningen aan de Kalkwijk. De wegen in het plangebied worden voorzien van bermen met boombeplanting. In overleg met buurtbewoners bestaat er de mogelijkheid om een wal met beplanting te creëren ter voorkoming van inkijk. Dit impliceert echter niet dat deze wal een geluidwerende functie heeft.

7.5 Duurzaam bouwen

Het bedrijventerrein wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontwikkeld. De bestaande opbouw van het gebied wordt zo veel mogelijk gerespecteerd. De hoogteverschillen in het terrein blijven gehandhaafd en benut voor een zo logisch mogelijk watersysteem in het gebied. Het benodigde oppervlaktewater voor de berging van hemelwater vindt plaats in het laagste en natste deel van het plangebied. Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans voor het gebied.

Het bedrijventerrein wordt zo goed mogelijk ingepast in het landschap. Aan de zuidzijde gebeurt dit door de aanleg van een breed groengebied, aan de oostzijde door de bedrijven met de “mooie” kant naar buiten te richten en de ontsluitingsweg te voorzien van laanbeplanting.

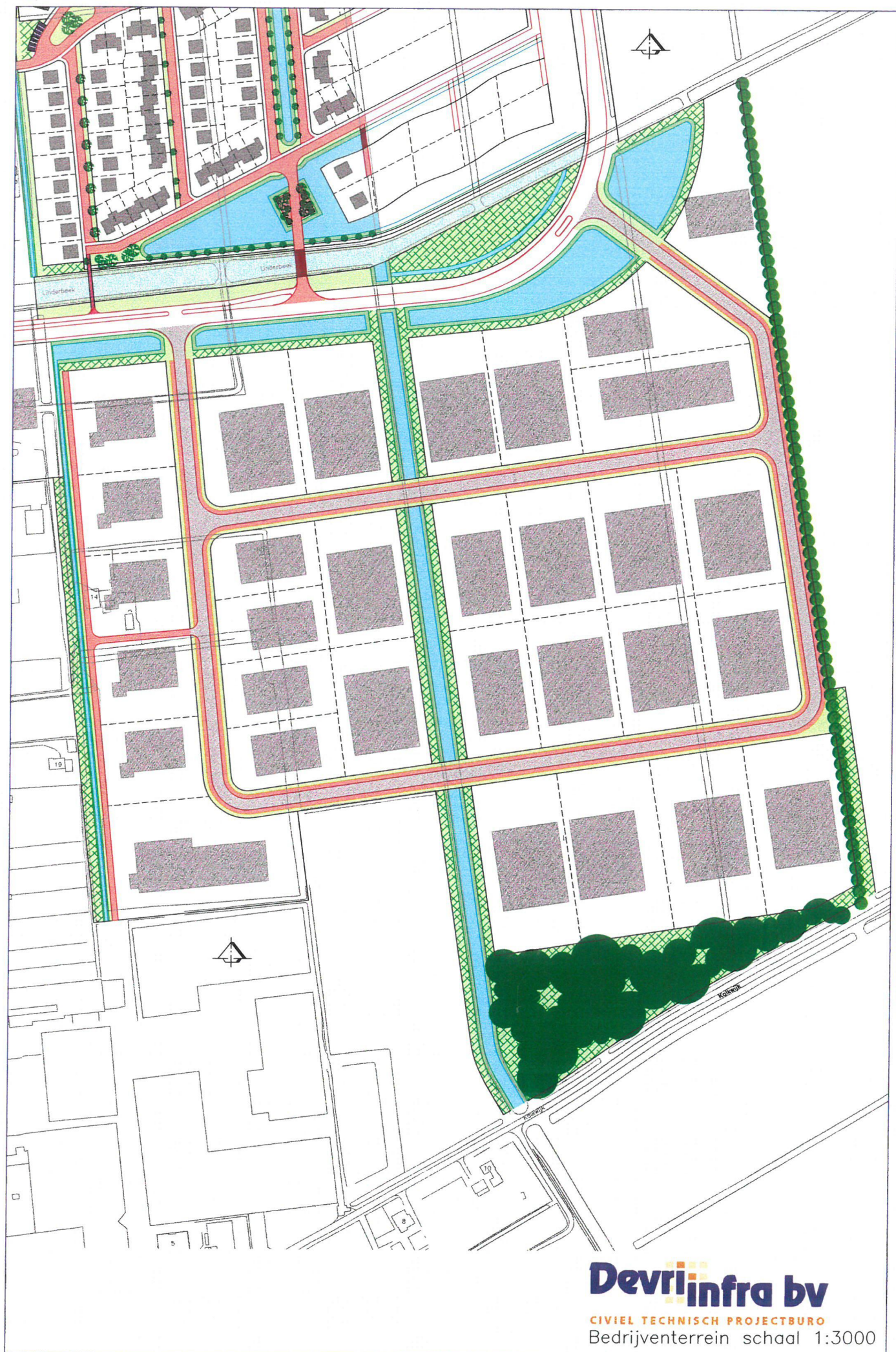
Het bedrijventerrein wordt op efficiënte wijze ontsloten voor langzaam verkeer, zowel vanuit de bestaande kern als het nieuwe woongebied worden directe en veilige fietsroutes aangelegd

Voor de bebouwing dient het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen als uitgangspunt.

7.6 Sociale veiligheid

Het bedrijventerrein kent een heldere en overzichtelijke structuur.

Doodlopende wegen komen in principe niet voor. Door middel van een passende, open inrichting van de openbare ruimte kunnen gevoelens van onveiligheid voorkomen worden. De routes naar het bedrijventerrein lopen langs wegen met relatief druk verkeer of woongebieden en kunnen als sociaal veilig aangemerkt worden.



8 Woongebied Vroomshoop-Oost

8.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten heeft bij het ontwikkelen van het woongebied Vroomshoop-Oost voorop gestaan:

- het creëren van een gedifferentieerd woonmilieu (verschillende woonbuurten en bebouwing) binnen een herkenbare ruimtelijke structuur;
- ontsluiting voor autoverkeer van en naar het woongebied op twee plaatsen vanaf de oostelijke Randweg;
- directe verbindingen voor langzaam verkeer in eerste instantie naar de Oranjestraat en later de Tonnendijk;
- duurzaam bouwen.

8.2 Inrichtingsschets

Basis voor het ontwerp is:

- het behoud van de bestaande landschapsstructuur: de langgerekte kavelstructuur met de lange zichtlijnen;
- het voor Vroomshoop karakteristieke bebouwingslint langs de Oranjestraat;
- de benodigde kavelsloten in noord-zuidrichting in verband met duurzaam bouwen.

Langs de sloten komt veelal individuele bebouwing met elzen als lijnbeplanting. Dwars op deze structuur en in contrast met deze structuur is in het midden van de buurt een centrale groene plek ontworpen. Een gebogen lint met open groene speelplekken en bomengroepen. Dit lint 'knoopt' ook de Oranjestraat aan het nieuwe woongebied. Ter voorkoming van te lange rechtstanden worden de lange lijnen van de noord-zuid gerichte straatjes ter plekke van het lint onderbroken.

Het oppervlaktewater wordt in de kavelsloten verzameld en naar het zuiden in de bergingsvijver geleid. De waterpartij in het zuiden vormt ook de entreepartij bij de Randweg. De Linderbeek wordt door middel van een dijkje met een voetpad met knotwilgen gescheiden van het wijkwater. Vanaf de Randweg wordt de ontsluitingsweg via het eiland de wijk ingeleid. Het eiland is het voorportaal van de wijk. Bij uitstek een plek voor een vissteiger, een kunstwerk etc. Op deze wijze wordt ook de automobilist onmiddellijk duidelijk dat hier een verblijfsgebied wordt betreden. In het oostelijk deel ligt een bebouwd eiland. De riante woningen op grote kavels bepalen de eerste blik op het woongebied.

Naar het noorden toe is het oostelijk deel oost-west gericht. Dit biedt enerzijds in beperkte mate een blik op het open buitengebied; anderzijds is in de straten de nodige intimiteit aangebracht door middel van verwijdingen, pleintjes en anderszins. De groenstrook langs de Randweg wordt benut als uitloop- en speelgebied.

Voor de bebouwing rondom de entreepartij, langs het groene lint en langs de Randweg wordt een beeldkwaliteitsplan samengesteld. Daarin worden oriëntatie, bouwmassa, kaprichting, kleur maar ook erfscheidingen op hoeklocatie geregeld.

In het oostelijk deel en langs de entreepartij en groene lint is de bebouwing op het zuiden gericht. Langs de kavelsloten is dit niet mogelijk, maar het

betreft hier in hoofdzaak individuele woningbouw waarbij de mogelijkheden voor het invangen van zonne-energie ruimer zijn.

8.3 Verkeer

De ontsluitingsstraatjes zijn lusvormig ontworpen zodat de groenstrook zo min mogelijk hinder ondervindt van de auto. In het plangebied zijn de loopstroken op een heldere manier aangegeven. De rijstrook voor de auto wordt bij kruisingen, afbuigingen en bochten altijd onderbroken door deze loopstroken.

Het gehele woongebied wordt een 30 km zone. Door te kiezen voor korte rechtstanden in de straten en smalle profielen wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze een situatie gecreëerd waarin langzaam gereden wordt. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf. De overige parkeerplaatsen zullen waar mogelijk geconcentreerd worden aangelegd.

8.4 Groen en water

De centrale zone krijgt een open groen karakter. In het zuidelijke deel van het woongebied maakt water een belangrijk onderdeel uit van het openbare groen. Aan de zuidzijde van het woongebied wordt in de groenzone langs de oostelijke Randweg een bergingsvijver voor hemelwater geconcentreerd. In de woonbuurten zal openbaar groen beperkt zijn.

Openbaar groen wordt aangebracht in de vorm van laanbeplanting. De beplanting in de openbare ruimte zal zijn samengesteld uit streekeigen plantmateriaal die het verschil in bodemgesteldheid laat zien. Bijvoorbeeld door de aanplant van wilgen en elzen langs de waterkant van de watergangen in het natte gebied en boomsoorten als eik en es op de meer drogere delen van het plangebied.

Er is rekening gehouden met de eisen van het waterschap Regge en Dinkel met betrekking tot het onderhoud van de hoofdwatgang. Dit houdt in dat er aan beide zijden van de hoofdwatgang een schouwpad wordt gerealiseerd.

8.5 Bebouwing

Voor het overgrote deel zal de bebouwing bestaan uit eengezinswoningen in twee lagen met kap. Er wordt vanuit gegaan dat ongeveer 40% van de woningen vrijstaand zal zijn.

Op de plaatsen waar de bebouwing grenst aan belangrijke openbare ruimte zullen in het beeldkwaliteitsplan eisen gesteld worden aan bouwmassa, kleur, kaprichting etc.

8.6 Duurzaam bouwen

De ontwikkeling van het woongebied Vroomshoop-Oost 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. De bestaande hoogteverschillen in het gebied worden gebruikt voor het waterbeheer in het plangebied. 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 zal rekening worden gehouden met het gebruik van passieve en actieve zonne-energie.

Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen dient als uitgangspunt voor de te bouwen woningen.

8.7 Sociale veiligheid

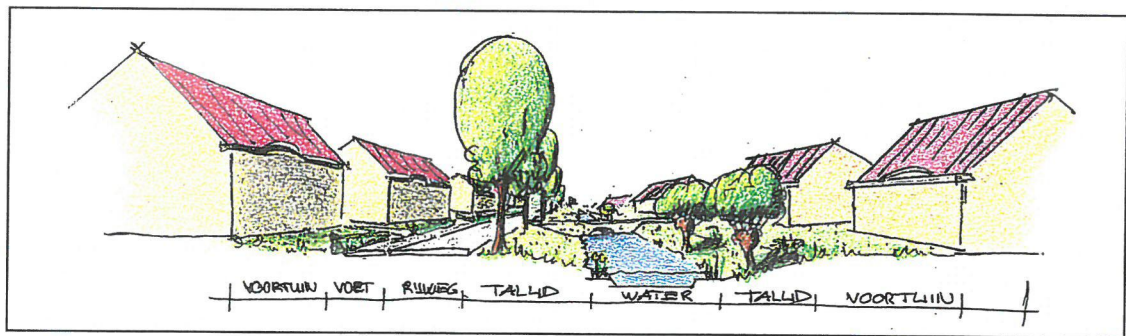
De woonbuurten zijn dusdanig van opzet dat gesproken kan worden van een heldere en overzichtelijke structuur. Doodlopende wegen of paden komen in principe niet voor, de openbare ruimten volgen elkaar logisch op.

De verkaveling is zodanig opgezet dat de openbare ruimte doorgaans wordt begeleid door woonbebouwing die is georiënteerd op de openbare ruimte. Op hoeksituaties wordt bij de verdere uitwerking van het plan geregeld dat ter plaatse van de zijgevels van woningen het niet mogelijk is hoge schuttingen en bergingen te plaatsen. Met behulp van het beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens bepaald dat alle woningen dienen te zijn gericht op de openbare ruimte ter voorkoming van blinde zijgevels. Een passende inrichting van de openbare ruimten sluit tevens een gevoel van onveiligheid uit.

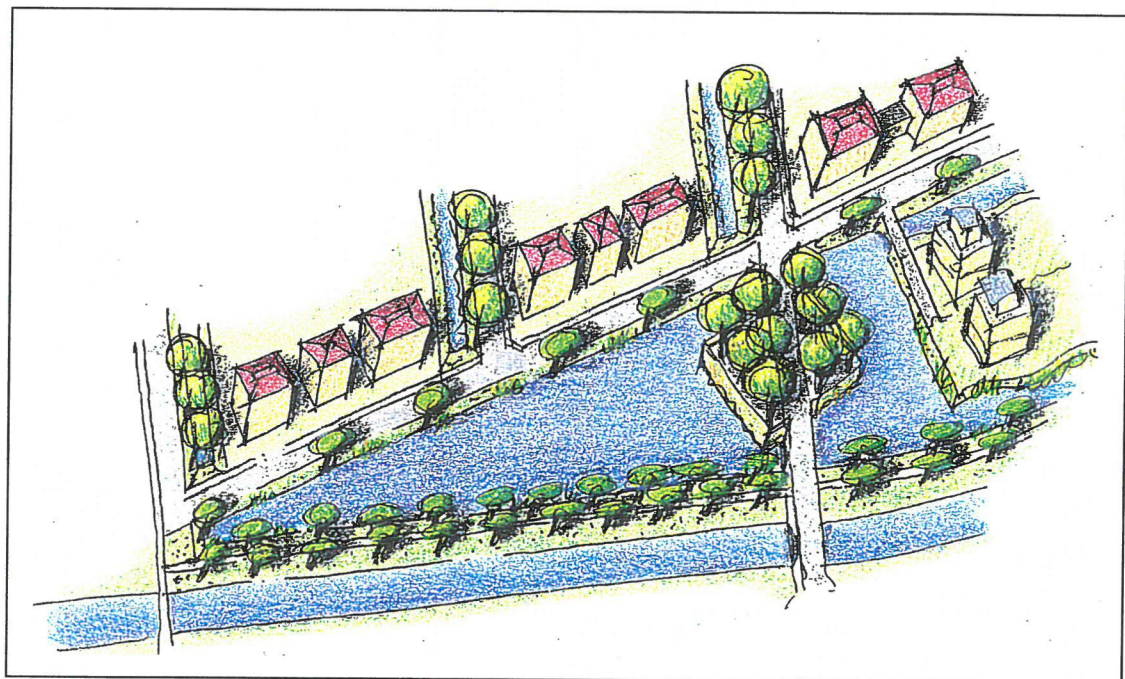
Bij de situering van de woningen zal ervoor worden gezorgd dat men goed uitzicht heeft op speelplekken, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelroutes etc.

Door het hele plangebied worden de looproutes begeleid door op de weg gericht bebouwing, zodat sociaal veilige routes ontstaan. De routes van en naar Vroomshoop, waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn, zullen veilig en goed verlicht worden aangelegd.

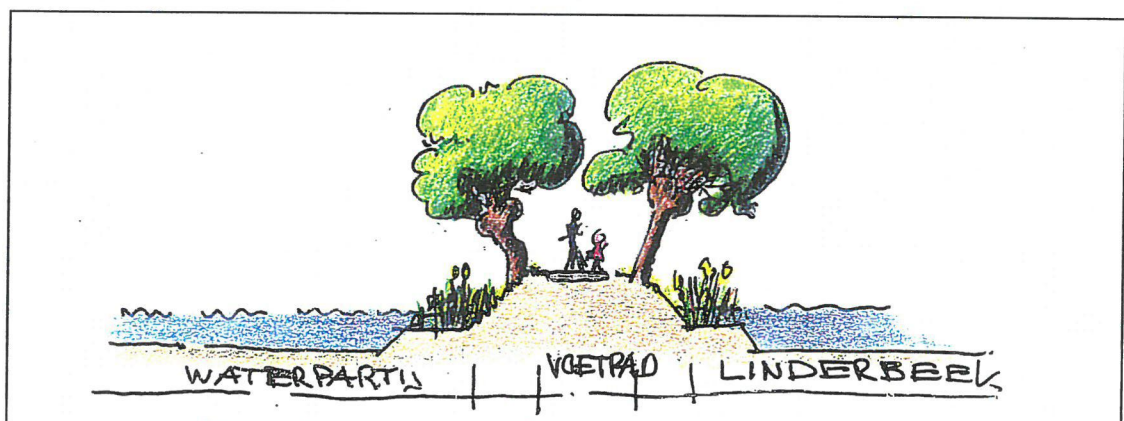
Op grond van het bepaalde krachtens de Wet op de ruimtelijke ordening is het voeren van overleg met de provincie verplicht. Bij het vooroverleg ten behoeve van het plan Vroomshoop-Oost is van de zijde van de provincie ingestemd met het woongebied ten oosten van Vroomshoop, mits op voldoende plaatsen doorsteken van langzaamverkeer worden gemaakt naar de Oranjestraat.



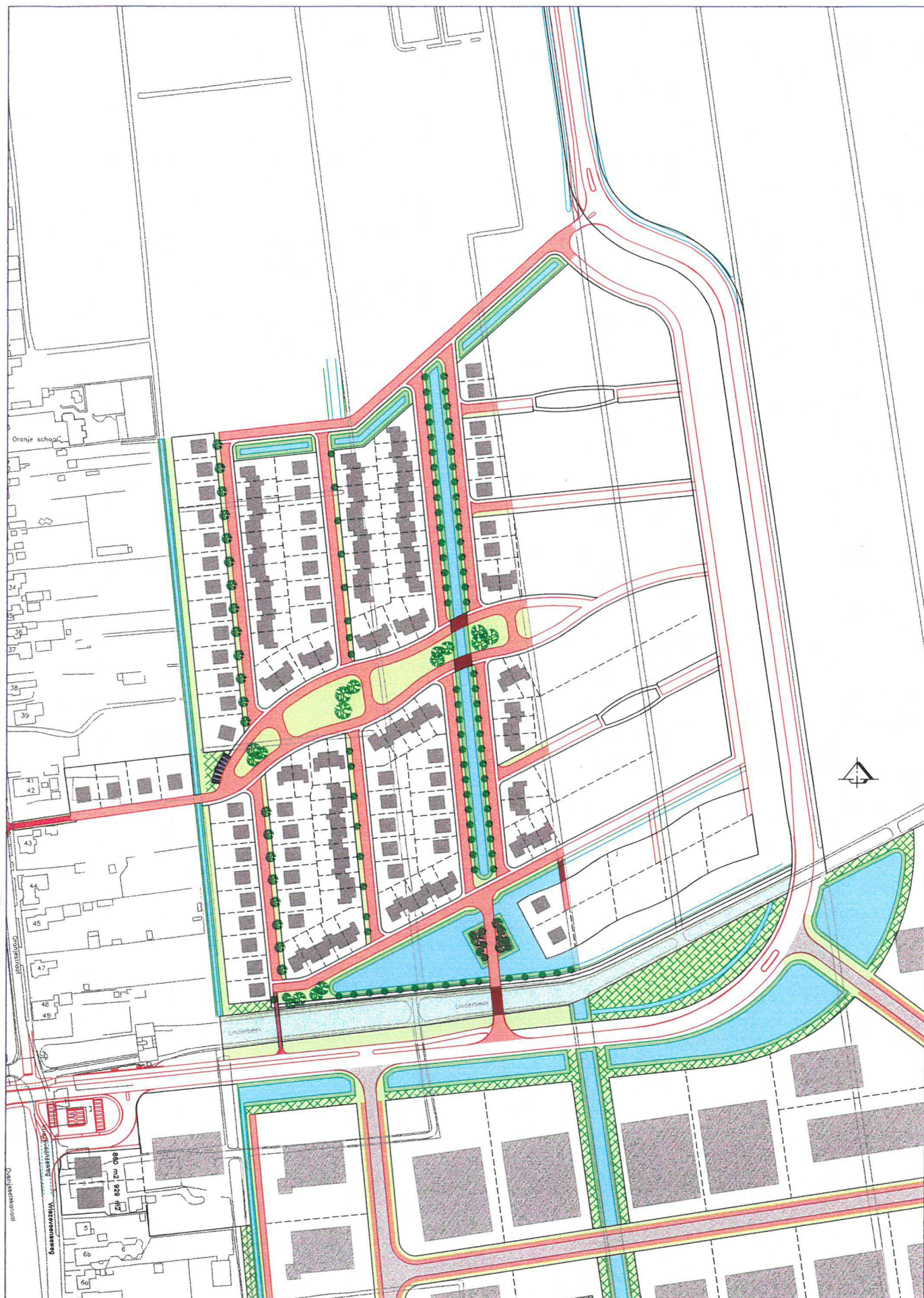
Figuur 9: principe profiel woongebied



Figuur 10: entree woonwijk



Figuur 11: principe profiel voetpad



Devriinfra bv

CIVIEL TECHNISCH PROJECTBURO

Woningbouwlocatie schaal 1:3000

9 Milieu-aspecten

9.1 Zonering bedrijventerrein

Het vaststellen van milieuzones rondom bedrijventerreinen wordt in hoofdzaak bepaald door de (toekomstig) aanwezige typen bedrijven enerzijds en de typen woonomgeving anderzijds. Voor een nadere invulling van deze aspecten wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (1992).

Het toekomstig bedrijventerrein is gelegen nabij de woonbebouwing Vriezenveenseweg en de toekomstige woonwijk. Voorkomen moet worden dat deze woningen en andere milieugevoelige objecten rondom het plangebied hinder ondervinden van het bedrijventerrein.

Om hieraan te voldoen is het bedrijventerrein intern gezoned. Dit betekent dat voor het bedrijventerrein een ruimtelijk indeling is vastgesteld teneinde, rekening houdend met de kwetsbare woongebieden buiten het bedrijventerrein, een optimale invulling van het terrein wordt gerealiseerd.

Bedrijven zijn ingedeeld naar mate van potentiële milieubelasting, uitgedrukt in afstanden (voor geur, stof, geluid en trilling alsmede bodem, water, lucht, visuele hinder, verkeer en ongedierte) ten opzichte van de gevoelige bestemmingen.

Categorie	Minimale hinderafstand tot woningen
1	10 meter
2	30 meter
3a	50 meter
3b	100 meter
4a	200 meter
4b	300 meter

Tabel 3: minimale afstanden bij categorieën

In de Staat van Inrichtingen, onderdeel van dit bestemmingsplan, is aangegeven welke bedrijven vallen binnen de verschillende categorieën.

Bij de bepaling van de zonering is uitgegaan van de bestaande woonbebouwing langs de Vriezenveenseweg en de Kalkwijk en met de grens van het toekomstig woongebied Vroomshoop-Oost.

Gelet op dit uitgangspunt en op de omvang van het bedrijventerrein kunnen op het terrein geen bedrijven gevestigd worden die in de VNG-brochure een afstandscategorie hebben van 300 meter of meer.

9.2 Agrarische bedrijfsactiviteit

Volgens de milieuvergunning heeft het meest nabij het plangebied gelegen pluimveehouderij Vriezenveenseweg 46 een hindercirkel van 211 meter. Dit bedrijf verhuist op korte termijn.

Een andere pluimveehouderij (vergunning voor 53.300 mestkuikens, wat overeenkomt met 533 mestvarkenseenheden)

heeft een hindercirkel van minder dan 200 meter. Deze hindercirkel is wel gelegen binnen het plangebied, daar waar de oostelijke Randweg loopt. De woonbebouwing komt niet binnen deze hindercirkel te liggen.

9.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Langs de Tonnendijk, Oranjestraat, Vriezenveenseweg en de Kalkwijk zijn enkele bedrijfsactiviteiten gelegen (zie paragraaf 2.2.1)

De hinder ten gevolge van deze bedrijfsactiviteiten is dermate gering dan wel zo ver van het plangebied gelegen dat deze geen invloed heeft op de nieuwe woongebied. Enkel hinder ten gevolge van het plein van de basisschool is voor het plangebied van belang. De afstand tussen dit schoolplein en de woningen dient 30 meter te bedragen.

9.4 Wegverkeerslawaaï

9.4.1 Inleiding

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van:

- de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg;
- de reconstructie van de Tonnendijk;
- de reconstructie van de Vriezenveenseweg;
- de reconstructie van de Puntbrug/Zwolsekanaal-Noord.

De geluidbelasting op de woningen binnen de zone van de desbetreffende wegvakken is getoetst aan de normstelling nieuwe aanleg dan wel reconstructie uit de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

9.4.2 Resultaten onderzoek

Aanleg oostelijke Randweg

Voor de geluidbelasting van de ontsluitingsweg op het nieuwbouwplan geldt, dat de 50 dB(A)-contour bepaald is, uitgaande van een SMA (Steenmastiëk asfalt) wegdek. De contour aan de westzijde van de weg kan gezien worden als uiterste rooilijn van het woongebied. Deze contour wordt op de plankaart opgenomen.

Reconstructie Tonnendijk

Voor de geluidbelasting van de oostelijke Randweg op de bestaande woningen Tonnendijk geldt, dat ter plaatse van de woningen Tonnendijk 56, 58/58a en 66 sprake is van een overschrijding van 1 tot 2 dB(A) van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), ondanks de SMA-wegdekverharding.

Vervolgens zijn schermafmetingen bepaald die nodig zijn om de overschrijding weg te nemen. Gezien het geringe effect van de schermen en vanwege landschappelijke bezwaren wordt voorgesteld niet tot schermplaatsing over te gaan en hogere grenswaarden aan te vragen.

Voor de Tonnendijk geldt, dat bij geen van de woningen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Reconstructie Vriezenveenseweg

Bij de reconstructie van de Vriezenveenseweg blijkt bij één woning, Vriezenveenseweg 3, sprake te zijn van een reconstructie effect. Door het aanbrengen van SMA op het te reconstrueren wegvak wordt de toename beperkt tot 5 dB(A).

Vervolgens zijn schermafmetingen bepaald die nodig zijn om de overschrijding weg te nemen. Vanwege landschappelijke en verkeerskundige

bezwaren wordt voorgesteld niet tot schermplaatsing over te gaan en een hogere grenswaarde aan te vragen.

Reconstructie Puntbrug/Zwolsekanaal-Noord

Voor de reconstructie van de Puntbrug/Zwolsekanaal-Noord blijkt geen sprake te zijn van een reconstructie indien de Puntbrug en het te reconstrueren gedeelte van het Zwolsekanaal-Noord uitgevoerd worden in SMA.

9.4.3 Conclusie

Ten behoeve van de aanleg van de oostelijke Randweg met de daarbij behorende reconstructies van de Tonnendijk, Vriezenveenseweg en Puntbrug/Zwolsekanaal-Noord dient een aantal hogere grenswaarden te worden verleend.

Adres	waarneemhoogte	hogere waarde in dB(A)	wegvak
Tonnendijk 56	4,5	51	ontsluitingsweg
Tonnendijk 58/58a	1,8	51	ontsluitingsweg
	4,5	52	
Tonnendijk 66	1,5	52	ontsluitingsweg
Vriezenveenseweg 3	1,8	55	Vriezenveenseweg
	4,5	55	

Tabel 4 : te verlenen hogere grenswaarden

9.5 Milieukundig onderzoek bodem

9.5.1 Onderzoek

In het kader van eerdere plannen en dit bestemmingsplan hebben verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden naar de bodemgesteldheid en grondwater in het rondom het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in:

- Indicatief bodemonderzoek locatie Tonnendijk te Vroomshoop (Grontmij, februari 1993, doc. nr. 4571.bwt);
- Verkennend bodemonderzoek "Tonnendijk - Zuid Vroomshoop" (Grontmij, mei 1998, doc. nr. 11/98519);
- Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel Consult,
- Bodemkundig/hydrologisch en grondmechanisch onderzoek industrieterrein Tonnendijk te Vroomshoop (Grontmij, februari 1993, doc. nr. 4575.bwt/bs);
- Geotechnisch onderzoek "Bedrijventerrein Tonnendijk te Vroomshoop (Grontmij, maart 1997, doc. nr. 97000806.wp5/lba);
- PM: aanvullend bodemonderzoek

9.5.2 Resultaten bodemonderzoeken

Met betrekking tot de terreinen, onderdeel uitmakende van het plangebied, kan het volgende worden opgemerkt.

De oorspronkelijke landbouwgebieden (gras- en bouwland) blijken niet door externe invloeden verontreinigd te zijn.

Waar menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden is wel sprake van verontreiniging.

Op het terrein bij de woning Vriezenveenseweg 14 worden (lichte) verontreinigingen met olie, PAK's, zware metalen en EOX aangetroffen. Een nader onderzoek is noodzakelijk.

Ook bij de voormalige stortplaats/brandplaats is sprake van een verontreiniging met PAK's en zware metalen. Het betreft waarschijnlijk een restverontreiniging achtergebleven na sluiting van de stortplaats. Om inzage

te krijgen in de (exacte) hoeveelheid verontreiniging dient een aanvullend bodemonderzoek te worden verricht.

De bovengrond nabij de Kalkwijk blijkt zeer licht verontreinigd te zijn met diverse stoffen (zware metalen en PAK's). Verder zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en EOX aangetroffen.

In de ondergrond van het plangebied zijn de onderzochte stoffen niet in verhoogde gehalte aangetroffen.

Inmiddels heeft de eigenaar van de grond opdracht gegeven tot het verrichten van nader onderzoek aan het bureau van der Poel Consult b.v. te Laren. Voorhands worden de resultaten van dit onderzoek afgewacht.

Grondwater

Op de gehele lokatie is sprake van zware metalengehalten in het grondwater. Dit fenomeen komt vaker voor in Vroomshoop. Daarnaast valt het grote verschil in zuurgraad tussen de noordelijke kavels en de zuidelijke kavels op. Het waarom van deze verschillen is niet duidelijk. Mogelijk dat door zware bemesting van dit maïsland extra verzuring is opgetreden.

Conclusie

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is voldoende informatie verkregen. Behoudens de huiskavel en de stortlokatie bestaan op het onderzochte terrein geen ingrijpende beperkingen t.a.v. de ontwikkeling voor bedrijfsbouw en woningbouw.

9.5.3 Resultaten geotechnisch onderzoek

Door Grontmij (concept-rapport GLD5280, 1999) is geotechnisch (hydrologisch) onderzoek verricht. Tevens is op basis van het onderzoek de opgestelde inrichtingsschets onderzocht. De resultaten en conclusies zijn als volgt.

In de huidige situatie heeft de grond een agrarische bestemming. In deze situatie stroomt het neerslagoverschot enerzijds via het oppervlak naar de sloten en anderzijds infiltreert het in de bodem. In verband met de inrichting van het bedrijventerrein en woongebied neemt het verhard oppervlakte (wegen en daken) toe. Dit betekent dat minder water in de bodem infiltreert en dat het neerslagoverschot versneld tot afstroming komt waardoor afvoerpieken ontstaan.

Omdat aanpassing van het waterhuishoudkundig systeem buiten het plangebied als ongewenst wordt beschouwd, moeten afvoerpieken afkomstig van verhard oppervlak binnen het bestemmingsplan worden opgevangen. Gebruikelijk is het aanleggen van retentievijvers- en bekkens. Daartoe moet binnen het bestemmingsplan ruimte gereserveerd worden voor de aanleg van open water.

Naast het beperken van afvoerpieken wordt het vasthouden van water nagestreefd, om in droge perioden de grondwaterstanden te kunnen voeden met gebiedseigen water. De watersystemen van de Linderbeek en de bouwlokaties worden gescheiden, met als uitzondering de inlaat van de kwalitatief vergelijkbaar water uit de Linderbeek in perioden met peilonderschreiding.

Op basis van grondwater- en oppervlaktewaterpeilen zal het huidige maaiveld moeten worden opgehoogd. Ophoging varieert van 0,1 tot 0,5 meter (afhankelijk van de plaatselijk maaiveldhoogte). Voor het aanleggen van de bebouwing wordt een gesloten grondbalans nagestreefd.

Conclusie

Ten aanzien van de situering van het open water gaat de voorkeur uit naar topografisch laag gelegen terreingedeelten en plaatsen waar bodemopbouw en grondwater beperkingen opleggen aan de bebouwing. Geadviseerd wordt om bij het terrein rondom de Linderbeek te reserveren voor de aanleg van open water.

De oppervlakte aan waterberging bedraagt 0,75 ha en 0,9 ha voor respectievelijk het woongebied en bedrijventerrein. Op grond van de beschikbare gegevens is dit voldoende om het regenwater afkomstig uit de lokaties te bergen.

10 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd in samenwerking met private partijen. De daartoe strekkende overeenkomst wordt uiterlijk voor de vaststelling van dit bestemmingsplan als bijlage aan dit plan toegevoegd. De financiële uitvoerbaarheid van dit plan zal daaruit blijken.

11 Juridische planopzet

11.1 Inleiding

Het bestemmingsplan valt voor wat betreft het nieuwe bedrijventerrein en woongebied te typeren als een zogenaamd 'globaal eindplan'. Dit houdt in dat de uitvoering direct kan plaats vinden van het bedrijventerrein en het eerste gedeelte van het woongebied Vroomshoop-Oost binnen de ruimte die de voorschriften bieden. De voorschriften zelf regelen daarbij het minimale noodzakelijke. Op deze wijze wordt flexibiliteit gecreëerd ten aanzien van de planontwikkeling.

Daarnaast zijn enkele gedetailleerde bestemmingen opgenomen ten behoeve van de oostelijke Randweg en belangrijke groen- en waterstructuren. De bebouwing in het gebied Zwolsekanaal-Noord, de Linderbeek en andere watergangen, de spoorlijn en de weg Zwolsekanaal-Noord zijn bestemd, overeenkomstig het huidig gebruik.

Het voor de overheid en burgers juridisch bindende deel van het plan bestaat uit de planvoorschriften en de plankaart. Een toelichting is wel wettelijk voorgeschreven, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan zelf.

Alleen de op de kaart aangegeven vlakken en dikkere lijnen waarvan de betekenis verklaard is op het renvooi van de kaart, hebben een bindende betekenis. De dunnere lijnen en overige aanduidingen uit de topografische ondergrond hebben slechts een oriënterende functie. De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de plankaart krijgen in combinatie met de planvoorschriften de precieze juridische betekenis

11.2 Opzet bestemmingsplan

De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in drie paragrafen.

De eerste paragraaf bevat inleidende bepalingen.

De eigenlijke kern van bepalingen wordt gevormd door paragraaf 2 van de voorschriften. In de paragraaf "Bestemmingsbepalingen", wordt in artikel 4 tot en met 11 een nadere juridische uitwerking gegeven van de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en aanduidingen.

De laatste paragraaf bevat een aantal algemene en slotbepalingen. Zo regelt de gebruiksbepaling het gebruik van opstallen en onbebouwde grond. Tevens bieden de voorschriften van deze paragraaf de mogelijkheid middels vrijstelling gebouwtjes op te richten ten behoeve van het openbaar nut zoals telefooncellen, abri's en reclamevoorzieningen. Voor een dergelijke vrijstelling geldt een procedure. Regels voor deze procedure zijn apart vermeld. Daarnaast is ook beschreven wanneer Burgemeester en wethouders het plan op onderdelen kunnen wijzigen. Verder is in het zogenaamde overgangsrecht vastgelegd dat al bestaande gebouwen, ook al zijn die eigenlijk in strijd met dit nieuwe bestemmingsplan, toch in de huidige vorm mogen worden gehandhaafd. De overige artikelen in deze paragraaf bevatten onder meer een strafrechtelijke, dubbeltel- en citeerbepaling.

11.3 Bestemming "Bedrijven" (artikel 4)

Omdat nog niet bekend is, welke bedrijven zich gaan vestigen op het bedrijventerrein, is het ook niet mogelijk om het gebied zeer gedetailleerd te bestemmen. Gekozen is voor een bestemming "Bedrijven".

Aanduidingen op de plankaart

Binnen de bestemming "Bedrijven" komt een aantal aanduidingen op de plankaart voor.

Op de eerste plaats is globaal aangegeven waar het bedrijventerrein op twee plaatsen wordt ontsloten op de oostelijke Randweg. Verder wordt de bestaande woning Vriezenveenseweg 14 ingepast als dienstwoning behorend bij een nog te vestigen bedrijf. Handhaving van de woning ter plaatse wordt planologisch acceptabel geacht, mede omdat de woning achter de toekomstige bedrijfsbebouwing komt te liggen en in de zone waarin eventuele dienstwoning gevestigd moeten worden.

Verder is op de plankaart het maximum bebouwingspercentage opgenomen. Dit geldt voor ieder perceel.

Aan de zijde van de oostelijke Randweg is een aanduiding opgenomen "Zone representatief karakter". In deze zone geldt voor bedrijven extra eisen ten aanzien van de verschijningsvorm zoals vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde "Beeldkwaliteitsplan". In deze zone, de etalageplek van het bedrijventerrein, moet een bedrijf gevestigd worden die als 'vaandeldrager' gaat fungeren. Tevens heeft deze zone een uitstralingsfunctie naar het tegenoverliggende woongebied.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het wenselijk om de vestiging van continue bedrijven direct achter de percelen van de Vriezenveenseweg uit te sluiten. Op de plankaart is aangegeven in welke zone deze bedrijven zich niet kunnen vestigen. In deze zone kunnen eventuele bedrijfswoningen worden opgericht.

Bouwvoorschriften

De voorschriften geven aan tot welke hoogten bedrijfsbebouwing mogelijk is. Tevens is in de voorschriften voor het bouwen van bedrijven nog het volgende opgenomen:

- de afstand tussen de bebouwing en wegen dient minimaal 5 m te bedragen;
- de afstand tussen de bebouwing en zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen;
- de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor terreinafscheidingen, 3 m voor reclametekens en 9 m voor palen, masten, verkeerstekens en technische installaties.

Milieuzonering

In de regeling van bestemming "Bedrijven" is ten aanzien van de toegelaten bedrijven een bedrijvenlijst opgenomen, gebruikmakend van de lijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1992).

In die lijst is de categorie-indeling van de bedrijven verwerkt, welke uitgaat van de afstand welke bij vestiging van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht moet worden genomen.

Het begrip "rustige woonwijk" wordt toepasselijk beschouwd ten opzichte van de aanwezige woningen langs de Vriezenveenseweg. Uit wordt gegaan van de woning Vriezenveenseweg 19.

De bedrijven zijn ingedeeld in verschillende categorieën. Maatgevend is de grootste afstand, welke bij de situering van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht moet worden genomen. De verdeling is gemaakt voor afstanden van 0, 10, 30, 50, 100 en 200 m. De bijbehorende categorieën zijn B2 (30 m), B3a (50 m), B3b (100 m) en B4a (200 m). Bedrijven waarvoor een grotere afstand dan 300 m in acht moet worden genomen, zijn niet

toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor wel vrijstelling verlenen.

Ten opzichte van basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

Continue bedrijven

Het is niet wenselijk direct achter de woningen langs de Vriezenveenseweg bedrijven toe te laten die continue in bedrijf zijn. Op de plankaart is een gebied aangegeven waarin deze bedrijven zich niet kunnen vestigen.

Bedrijfswoningen

De vraag van het plaatselijk bedrijfsleven naar kavels met bedrijfswoningen is groot. Aan deze wens wil het gemeentebestuur tegemoet komen onder de volgende voorwaarden:

- maximaal gemiddeld 1 bedrijfswoning per hectare, gerekend over het gehele bedrijventerrein;
- de bedrijfswoningen dienen aan westkant van het bedrijventerrein gerealiseerd worden, in de strook waarin continue bedrijvigheid is uitgesloten;
- voorkomen moet worden dat bedrijfswoningen gesplitst worden van het bedrijf. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat de bedrijfswoning **in** dan wel **aan** het bedrijf gebouwd moet worden.

Alvorens een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden, dient een vrijstellingsprocedure doorlopen te worden. Hierdoor kan getoetst worden of een nieuwe bedrijfswoning geen negatieve gevolgen heeft voor reeds bestaande bedrijven.

Detailhandel

De vestiging van detailhandel op het bedrijventerrein is ongewenst en als zodanig uit de bedrijvenlijst weggelaten. Detailhandelsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk in het centrumgebied van Vroomshoop te worden gehuisvest. Wel kan detailhandel als inherent, ondergeschikt onderdeel van een bedrijf voorkomen. De voorschriften sluiten dit niet uit.

Verder wordt via een vrijstellingsprocedure de mogelijkheid geboden voor vestiging van detailhandelsbedrijven, waarvan de vestiging in winkelgebieden op problemen stuit, o.a. vanwege ruimtebeslag, parkeerbehoefte en milieuhinderlijkheid. Dit kan bijvoorbeeld detailhandel in volumineuze goederen zijn. Bij detailhandel in volumineuze goederen waarvan de verkoopvloeroppervlak groter is 1500 m² dient alvorens vrijstelling wordt verleend door GS een verklaring van geen bezwaar te worden afgegeven.

Kantoren

Zelfstandige kantoren dienen te worden gevestigd op lokaties die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer. Dit is bij het bedrijventerrein niet het geval. Kantoren zijn als zodanig uit de bedrijvenlijst weggelaten. Een kantoor als ondergeschikt deel van een bedrijf is wel toelaatbaar.

Geluidhinderlijke bedrijven

Bedrijven die behoren tot een, krachtens artikel 41 van de Wet geluidhinder, aangewezen categorie inrichting, welke in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zijn op het bedrijventerrein niet toegestaan.

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

De basislijst van de VNG bevat ook enkele bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard niet thuishoren op dit bedrijventerrein, zoals horeca, sportvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en land- en tuinbouwactiviteiten (met uitzondering van de meer industriële activiteiten).

Daarnaast zijn bedrijfsactiviteiten weggelaten die hier niet relevant zijn zoals zeevaart, binnenvaart, spoorwegen, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

In de Staat van Inrichtingen, onderdeel van dit bestemmingsplan, is aangegeven welke bedrijfstypen en -activiteiten zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein.

11.4 Bestemming "Woongebied Vroomshoop-Oost" (artikel 4)

Het woongebied Vroomshoop-Oost wordt in 2 fases gerealiseerd.

In de eerste fase kunnen 84 woningen worden gebouwd. De bouw vindt met name plaats in het westelijke en zuidelijk gedeelte van de lokatie.

De aanvang van de tweede fase wordt bepaald door de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in Vroomshoop met inachtneming van de uitgangspunten tot bevolkingsspreiding- en aanwas, zoals die voor Vroomshoop volgens het Streekplan (een uitwerking daaronder begrepen) gelden. Alvorens hier gebouwd kan worden dienen Burgemeester en wethouders het gebied nader uit te werken, conform het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Verkeer en parkeren

Belangrijke uitgangspunten van het woongebied zijn de ontsluitingen op de oostelijke Randweg. Dit is middels een aanduiding op de plankaart aangegeven.

De erftoegangswegen worden ingericht als een 30 km per uur gebied.

Op het eigen terrein dient één parkeerplaats aanwezig te zijn. De overige plaatsen worden aangelegd in de profielen van de erftoegangswegen.

Bouwvoorschriften

In de voorschriften is vastgelegd welke maten gelden voor een woning, bijgebouwen en ander bouwwerken. Gebouwen dienen te voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde "Beeldkwaliteitsplan".

Belangrijk gegeven is dat de woonbebouwing op minimaal 100 meter van het bedrijventerrein en buiten de 50 dB(A)-contour ten gevolge van de Randweg komt te liggen.

Ten aanzien van het gebruik van de woningen wordt opgemerkt dat gelet op het karakter van het nieuwe woongebied het niet wenselijk is bij de directe woonomgeving bedrijfsmatige activiteiten (schoonheidssalons, ambachtelijke bedrijfjes) toe te staan. Wel wordt, in lijn met de jurisprudentie, ruimte geschapen voor aan-huis-gebonden-beroepen zoals (tand)arts, fysiotherapie, advocaat, makelaar, notaris e.d.

Met betrekking tot het feitelijk gebruik van de grond aansluitend aan het perceel Vriezenveenseweg 19 wordt het volgende opgemerkt. De gronden die vallen binnen de cirkel met een doorsnede van 30 meter, die vanaf de achtergevel van de woning Vriezenveenseweg 19 is getrokken, hebben de bestemming onbebouwde gronden/dienen onbebouwd te worden.

11.5 Bestemming "Woongebied, Zwolsekanaal-Noord" (artikel 5)

De bestaande woningen langs Zwolsekanaal-Noord worden bestemd, overeenkomstig de huidige bebouwing en gebruik.

11.6 Bestemming "Horecabedrijf" (artikel 6)

Het artikel 'Horecabedrijf' is opgenomen ten behoeve van het bedrijf op de hoek Hoofdstraat/Zwolsekanaal-Noord.

11.7 Bestemming "Verkeer" (artikel 7)

De bestemming 'Verkeer' regelt de aanleg van de nieuwe oostelijke Randweg, met bijbehorende aansluitingen en nieuwe brug over het Kanaal Almelo - De Haandrik.

In het op 27 februari 1990 vastgestelde en op 2 oktober 1990 goedgekeurde bestemmingsplan "Vroomshoop-Zuidoost" werd echter uitgegaan van een ontsluitingsweg, gelegen achter de woningen Zwolsekanaal-Noord (daar waar de Linderbeek ligt). Nu gekozen is voor de bestaande weg als ontsluiting van het bedrijventerrein Linderflier naar de oostelijke Randweg dient het bestemmingsplan "Vroomshoop-Zuidoost" op dit punt te worden herzien.

Op de plankaart zijn voor de oostelijke Randweg en Zwolsekanaal-Noord de dwarsprofielen en de asligging van deze wegen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 15 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

11.8 Bestemming "Spoorweg" (artikel 8)

Een gedeelte van de bestaande spoorweg Almelo - Mariënberg is gelegen binnen het plangebied en wordt als zodanig bestemd.

11.9 Bestemming "Groendoeleinden" (artikel 9)

Ten behoeve van de gewenste afscheiding van het bedrijventerrein naar de woonbebouwing Vriezenveenseweg en Kalkwijk zijn groenstroken opgenomen. Deze worden bestemd. In het plangedeelte Zwolsekanaal-Noord wordt ook groen aangetroffen.

11.10 Bestemming "Water" (artikel 10)

Binnen het plangebied is het nodige water aanwezig. Een klein gedeelte van het Kanaal Almelo - De Haandrik maakt onderdeel uit van het plangebied. Verder wordt de Linderbeek en andere watergangen, gelegen op het bedrijventerrein en woongebied als zodanig bestemd. Tussen het bedrijventerrein en de oostelijke Randweg dienen ten behoeve van een adequate waterhuishouding retentievijvers te worden aangelegd.

12 Procedure, overleg en inspraak

12.1 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie Overijssel (art.10 Bro).
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (art.6a WRO)
2. Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art.23 WRO).
3. Horen van degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Den Ham
5. Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel.

12.2 Commissie ROV

In de openbare vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening, Openbare werken en Volkshuisvesting van 7 juni 1999 is het ontwerp van het bestemmingsplan besproken.

12.3 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Dit inspraakrapport zal afzonderlijk worden gepresenteerd.

12.4 Inspraak

Dit inspraakrapport zal afzonderlijk worden gepresenteerd.

12.5 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Aangezien de verhogingen, gecorrigeerd naar artikel 103 Wet geluidhinder en na het treffen van enige geluidwerende voorzieningen niet hoger zullen zijn dan 55 dB(A) is de gemeente zelf bevoegd gezag in het doorlopen van de procedure tot vaststelling van de hogere grenswaarden.