

# **BESTEMMINGSPLAN DE WHEE E.O.**

**Bestemmingsplan De Whee e.o.**

**Code 0914503 / 08-02-11**

**GEMEENTE HOF VAN TWENTE 0914503 / 08-02-11  
BESTEMMINGSPLAN DE WHEE E.O.**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing bestemmingplan	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Aard van het bestemmingsplan	2
1. 5. Opbouw van de toelichting	3
<b>2. BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2. 1. Ruimtelijke structuur	4
2. 2. Functionele aspecten	5
<b>3. INVENTARISATIE RELEVANT BELEID</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
3. 4. Conclusie	11
<b>4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK</b>	<b>12</b>
4. 1. Inleiding	12
4. 2. Verkeer	12
4. 3. Geluid	13
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	13
4. 5. Luchtkwaliteit	14
4. 6. Externe veiligheid	15
4. 7. Bodem- en grondwaterkwaliteit	16
4. 8. Water	16
4. 9. Ecologie	19
4. 10. Archeologie en cultuurhistorie	20
4. 11. Kabels en leidingen	21
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>22</b>
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	22
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	22
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>27</b>
6. 1. Exploitatieplan	27
6. 2. Planschade	27
<b>7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>28</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* geldt dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar moeten worden herzien. Bij deze actualisering dienen bestemmingsplan digitaal beschikbaar te worden gesteld en wordt gebruik gemaakt van een uniforme bestemmingslegging die is vastgelegd Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De gemeente Hof van Twente heeft zich voorgenomen haar bestemmingsplannen in komende jaren conform de landelijke doelstellingen te actualiseren.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de actualisatie van de Whee en omstreken. Omdat er in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is het bestemmingsplan voornamelijk conserverend van aard.

### 1. 2. Ligging en begrenzing bestemmingplan

Het plangebied beslaat een aantal woonwijken, waaronder de Whee en Hiltjesdamweide, met bijbehorende voorzieningen en een aantal bovenwijkse of regionale voorzieningen (zie figuur 1). De woonwijk beslaat een aantal verschillende buurten en ligt aan de westzijde van de kern Goor.



Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied (Bron: Google Earth)

Aan de westzijde en zuidzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Aan de noordzijde ligt het industrieterrein de Whee. Aan de oostzijde tusslotte, wordt het plangebied begrensd door de van Kollaan en de Hogenkamp.

Het fabriekscomplex en de groene gebieden en sportvelden aan de noord-oostzijde van het plangebied worden niet meegenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft het voormalige TSB-terrein, waarvoor een aparte juridisch-planologische regeling opgesteld wordt.

### **1. 3. Vigerende bestemmingsplannen**

Op het plangebied zijn een aantal planologische regelingen van toepassing, te weten:

- De Whee (vastgesteld 26 februari 1998, goedgekeurd 29 september 1998);
- De Whee 1994, Uitwerking Hogenkamp, herziening 2000-1 (vastgesteld 5 september 2000, goedgekeurd 8 december 2000);
- De Whee 1994, herziening Rembrandtstraat 38 (vastgesteld 9 september 2003, goedgekeurd 17 november 2003);
- De Whee 1994, partiële herziening Scherpenzeelseweg 5 (vastgesteld 9 november 2004, goedgekeurd 13 januari 2005);
- De Whee 1994, partiële herziening Merelstraat 2 (vastgesteld 28 september 2004, goedgekeurd 7 maart 2005);
- Hiltjesdamweide (vastgesteld 28 september 2004, goedgekeurd 12 april 2005);
- Kerkstraat/Markeloseweg (vastgesteld 27 januari 1983, goedgekeurd 15 oktober 1983);
- Kerkstraat/Markeloseweg (vastgesteld 21 december 2004, goedgekeurd 13 juni 2005);
- Omgeving Centrum (vastgesteld 28 juni 1979, goedgekeurd 12 augustus 1980);
- Omgeving Centrum 1993-1 (vastgesteld 20 oktober 1994, goedgekeurd 30 januari 1995).

Bovenstaande bestemmingsplannen worden integraal vervangen door een nieuw bestemmingsplan. Dit plan zal worden aangeduid als bestemmingsplan De Whee e.o.

### **1. 4. Aard van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Dit betekent dat, waar mogelijk, de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. In het bestemmingsplan worden, behoudens een aantal beperkte ontheffingsmogelijkheden, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van een andere benaming van de bestemming als in de vigerende bestemmingsplannen. Hierbij is aangesloten op het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen.

## **1. 5. Opbouw van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze Inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hof van Twente uiteen gezet. In hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) wordt het bestemmingsplan getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van verkeer, milieu, ecologie, water en archeologie. Met de randvoorwaarden vanuit het beleid en de sectorale toetsing wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) de juridische regeling van de bestemmingen toegelicht. In hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tenslotte gaat hoofdstuk 7 (Inspraak en overleg) in op de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg.

## **2. BESCHRIJVING PLANGEBIED**

De huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied vormen samen met het geformuleerde beleid en de functies die zijn gelegen in de omgeving van het plangebied het kader voor de mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Hieronder volgt een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied.

### **2. 1. Ruimtelijke structuur**

#### **2.1.1. Algemeen**

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Goor. Het gebied bestaat voornamelijk uit een aantal woonbuurten, met daarin verspreid een aantal voorzieningen. Een aantal voorzieningen is van bovenwijkse aard (zie paragraaf 2.2.3.) Binnen het plangebied komen een aantal bedrijven voor. Daarnaast is aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan bedrijventerrein De Whee, ruimte voor de realisatie van (kleinschalige) bedrijvigheid. Deze ontwikkeling is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Hiltjesdamweide.

Het plangebied heeft op hoofdlijnen de volgende kenmerken:

- een relatief lage woningdichtheid, met eengezinswoningen als meest voorkomende woningtype;
- ruimtelijke scheiding tussen woon- en werkgebieden (voorzieningen liggen wel verspreid door het gehele gebied);
- relatief groene uitstraling, met name langs de randen van het plangebied.

#### **2.1.2. Stedenbouwkundige structuur**

Het plangebied van De Whee en omgeving is opgebouwd uit verschillende woonbuurten. Het betreft voornamelijk woningen uit de naoorlogse periode. Daarbij zijn de buurten rondom de Gruttostraat grotendeels in de jaren '50 en '60 gerealiseerd. De schrijversbuurt (aan de westzijde) is in de jaren '60 en '70 ontwikkeld. De woongebieden rondom de Spreeuwenstraat zijn voornamelijk gebouwd in de jaren '70 en '80. Het meest recent ontwikkeld zijn de Hogenkamp (tussen 1995 en 2000) en Hiltjesdamweide (2005 tot nu).

Het plangebied bestaat uit verschillende soorten woningen. In het zuidwesten van het plangebied komen vrijstaande woningen in een groene setting voor. Daarnaast zijn er twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen aanwezig.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied vrij scherp begrensd door de Marke-loseweg/Kerkstraat. De woningen aan de zuidzijde van deze weg, maken deel uit van het plangebied. Deze woningen maken deel uit van het oude lint. In het oosten loopt het plangebied geleidelijk over in de oudere woongebieden van Goor. Ten noorden en noordoosten van het plangebied bevindt zich het industriegebied de Whee en de Spechthorst. Ook bevinden zich hier een aantal sportvoorzieningen.

Deze functies zijn ruimtelijk gescheiden van de woongebieden door middel van beplanting en een aantal groenstroken.

Stedenbouwkundig gezien vormen de Scherpenzeelseweg en de Spreeuwenstraat de belangrijkste assen binnen het plangebied. Langs deze ontsluitingswegen bevinden zich de meeste voorzieningen zoals een scholengemeenschap, sportvelden en groenvoorzieningen. Ook de Bovenregge vormt een duidelijk herkenbare as binnen het plangebied.

### 2.1.3. Wegenstructuur

De wijk wordt voornamelijk ontsloten door de Scherpenzeelseweg die aansluit op de Kerkstraat (N753). Richting het noorden zijn de Gruttostraat en de Spreeuwenstraat de belangrijkste verbindingen. De Kievitstraat en het verlengde daarvan (de Putterstraat) vormt een directe fietsroute naar het stadscentrum. Autoverkeer kan via de Scherpenzeelseweg en respectievelijk de Kerkstraat en de Patrijzenstraat richting het centrum rijden. Verder bestaat het plangebied voornamelijk uit erfontsluitingswegen.

### 2.1.4. Groen- en waterstructuur

Ten aanzien van de groen- en waterstructuur kan worden gesteld dat de Bovenregge van oorsprong een belangrijk element vormt binnen het plangebied. Deze beekloop is in de loop van de tijd enigszins beknelde geraakt tussen de aangebouwde woningen. Op grond van het gemeentelijk Groenstructuurplan en het Waterplan wordt ernaar gestreefd de beekloop weer zoveel mogelijk zichtbaar te maken.

Zoals eerder reeds is opgemerkt zijn de ontsluitingswegen (bijvoorbeeld de Scherpenzeelseweg) van het plangebied redelijk groen van karakter. Ook de randen van het plangebied zijn groen te noemen. In de schrijversbuurt (zuidwesten van het plangebied) bevindt zich veel groen op particulier terrein.

## **2. 2. Functionele aspecten**

### 2.2.1. Wonen

Het plangebied kan worden aangemerkt als woonwijk en kent een verscheidenheid aan verschillende woningtypen. In het plangebied komen zowel rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap woningen als ook riante vrijstaande woningen en appartementen voor. Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van lokale en regionale infrastructuur is het gebied geschikt voor mensen die in de kern Goor werken, maar ook op grotere afstand.

### 2.2.2. Bedrijven

Binnen het plangebied komen verschillende bedrijfsmatige activiteiten voor. In het oosten van het plangebied komen verschillende vormen van bedrijvigheid aan de Patrijzenstraat, Van Kollaan en de Roerdompstraat voor. Aan de noordzijde van het plangebied is een bedrijventerrein beschikbaar voor wonen in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten.



De overige bedrijvigheid in het plangebied betreft voornamelijk beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De hinderaspecten van bedrijven komen aan de orde in paragraaf 4.3

### 2.2.3. Voorzieningen

Het plangebied kan worden gezien als een op zich zelfstaande woonwijk, met een daarbij behorend voorzieningenniveau.

#### *Onderwijs*

Binnen het plangebied komen verschillende onderwijsinstellingen voor. Het gaat om basisscholen aan de P. Langendijkstraat en de Kievitstraat. Daarnaast bevindt zich op de hoek van de Gruttostraat en de Scherpenzeelseweg een scholengemeenschap, die kan worden aangemerkt als een bovenwijkse of regionale voorziening.

#### *Zorgvoorzieningen*

Aan de Stoevelaar 1 ligt het woon- en zorgcentrum De Stoevelaar. Aan de Markeloseweg bevindt zich Huize Scherpenzeel. Daarnaast komen binnen het plangebied een aantal kleinere zorgvoorzieningen voor.

#### *Sportvoorzieningen*

Tevens zijn er in het gebied een aantal sportvoorzieningen gelegen. Het gaat daarbij om zwembad de Whee aan de Gruttostraat. Daarnaast bevindt zich aan de noordwestzijde voetbalvereniging S.V. Hector. Midden in het plangebied ligt het terrein van de Goorse Mixed Hockey Club (GMHC).

#### *Horeca en detailhandel*

Op het gebied van detailhandel en horeca tenslotte, kan worden vermeld dat aan de da Costastraat een supermarkt is gelegen welke duidelijk een wijkgerichte functie heeft. Direct naast deze winkelgelegenheid is café de Whee gelegen. Tot slot is aan de Kievitstraat een cafetaria aanwezig.

### 3. INVENTARISATIE RELEVANT BELEID

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte (2006)**

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeenteoverstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

Belangrijke doelen zijn de verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden, de verbetering van de bereikbaarheid en een goede afstemming tussen infrastructuur en verstedelijking. De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijkste elementen van zijn.

##### **AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)**

Als gevolg van de *Wet ruimtelijke ordening* werkt het rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. In het besluit zijn onder andere regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzone, Nationale Landschappen en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk ‘beleidsneutraal’ wordt voortgezet. Verschillende regelingen zijn ‘getrapt’ vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. De eerste tranche van deze AMvB treed naar verwachting begin 2011 in werking.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### **Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel (2009)**

Om invulling te geven aan de vernieuwde bevoegdheden uit *Wet ruimtelijke ordening* heeft de Provincie Overijssel in juli 2009 een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan 2000+ en bevat een omschrijving van provinciale ruimtelijke belangen en de richting van het te voeren ruimtelijk beleid. In de Omgevingsverordening is de verwezenlijking van dit beleid juridisch gewaarborgd. In deze verordening wordt onder andere voorgeschreven aan welke inhoudsvereisten een gemeentelijk bestemmingsplan dient te voldoen.

##### *Ontwikkelingsperspectief*

Op de kaart met ontwikkelingsperspectieven is het plangebied aangeduid als een woonwijk. Hiervoor geldt dat een diversiteit aan woonmilieus moet worden nagestreefd. Deze doelstelling is met de flexibiliteit in het bestemmingsplan gewaarborgd.

De Bovenregge is aangeduid als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone en als onderdeel van een 'continu en herkenbaar watersysteem'. Plannen hiervoor moeten nog verder worden uitgewerkt.

Tot slot is het plangebied (deels) gelegen in een waterwingebied en een in-trekgebied voor waterwinning. Hierbij wordt het stand-still principe gehanteerd. Dit houdt in dat er binnen deze gebieden geen functies mogen komen die van invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit. In voorkomende gevallen mag een functie gerealiseerd worden die eventueel van invloed kan zijn op de waterkwaliteit, mits op gebiedsniveau verbetering plaatsvindt.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Gemeentelijk mobiliteitsplan (2007)**

In de raadsvergadering van 18 december 2007 heeft de gemeente Hof van Twente het Gemeentelijk Mobiliteitsplan vastgesteld. Dit plan benoemt het te voeren beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Daarnaast vormt het plan een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunten van het mobiliteitsplan zijn:

- vergroten van de verkeersveiligheid door relatief onveilige locaties in te richten volgens het concept 'duurzaam veilig' en het categoriseren van wegen;
- het bevorderen van fietsverkeer;
- gebruik van een mobiliteits- en parkeertoets bij nieuwe ontwikkelingen;
- veiliger maken van schoolomgevingen in samenspraak met VVN, ouders en buurtbewoners;

Bovenstaande beleidsuitgangspunten krijgen vorm in een aantal concrete projecten. Ten behoeve van deze projecten is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan is ruimte om aan de genoemde uitgangspunten te voldoen.

#### **Woonvisie**

In de *Woonvisie 2009 - 2013* gaat de gemeente in op ontwikkelingen die van invloed zijn op de ingeslagen koers uit eerdere woonvisies. Het doel van de gemeente is een zo goed mogelijk woonklimaat te bieden, om zoveel mogelijk inwoners aan de gemeente te binden. De gemeente wil dit bereiken door in te zetten op een aantrekkelijke omgeving voor jongeren en gezinnen. Daarnaast zet de gemeente in op aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar senioren lang thuis kunnen wonen met de zorg die daarbij past.

Concreet wordt ingezet op het bouwen voor de eigen woningbouwbehoefte, namelijk 340 woningen voor de periode 2009 tot 2013. Hiervan zal het grootste deel in Goor gerealiseerd worden, namelijk 140.

Voor dit bestemmingsplan heeft de Woonvisie geen concrete uitgangspunten. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Wel is er binnen de grenzen van het bestemmingsplan ruimte voor een eventuele gewenste kwaliteitsverbetering.

## **Waterplan**

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan (2004). In samenwerking met de Waterschappen Regge en Dinkel enerzijds en Rijn en IJssel anderzijds, is deze opgesteld. Het doel is om de verschillende taken van de gemeente en de waterschappen op elkaar af te stemmen. Daarnaast zijn verschillende betrokken instanties bij het opstellen van het Waterplan betrokken.

Een belangrijk aandachtsgebied in het Waterplan is het meer zichtbaar en beleefbaar maken van beken. Door het plangebied loopt de Boven Regge. In het Waterplan wordt aan de beek de titel 'blauwe slagader' toegekend. Deze titel benadrukt het belang van de beek, niet alleen voor de afvoer van overtollig regen- en grondwater, maar komt ook het belang van de Boven Regge als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur tot uitdrukking. De Boven Regge biedt bovendien mogelijkheden voor het verder afkoppelen van verharde oppervlakken en de afvoer van regenwater dat hier op valt. In de Kader Richtlijn Water is de Boven Regge een "waterlichaam" waar eisen aan de waterkwaliteit worden gesteld. Dit betekent dat er naast het afkoppelen van verharde oppervlakken ook aandacht moet zijn voor "duurzaam bouwen" (geen uitlogende bouwmaterialen toepassen), onkruidbestrijding, lozingsgedrag van burgers en het beperken van schadelijke onderhoudsmiddelen.

De gemeente Hof van Twente heeft samen met het waterschap Regge en Dinkel een studie uitgevoerd naar mogelijkheden om de Boven Regge beter zichtbaar te maken. De bewoners van de wijk zijn hierover geïnformeerd. In 2011 wordt gestart met het beter zichtbaar maken van de Boven Regge.

Naast de loop van de Regge wordt in het Waterplan ingegaan op de waterwingebieden in de gemeente. De stopzetting van industriële winningen heeft in De Whee geleid tot problemen met het grondwater. Een van de oplossingen die aangedragen is het vergroten van de winningscapaciteit. Inmiddels heeft de grondwaterstand zich genormaliseerd. De grondwaterproblemen in De Whee zijn minder manifest.

## **Bodembeleidsplan**

De gemeente heeft in het Bodembeleidsplan (2007) haar beleid ten aanzien van bodemverontreiniging uiteengezet. De ambitie van de gemeente is om bodemverontreinigingen te voorkomen en de bodem geschikt te houden voor toekomstige ontwikkelingen. Ten tweede heeft de gemeente de ambitie om de bodemverontreinigingen te saneren om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen stagneren. Tot slot wil de gemeente prioriteit geven aan het opheffen van bodemverontreinigingen actuele risico's opleveren voor mensen of ecosystemen. Door het aanschaffen van een Bodem Informatie Systeem (BIS) en het opstellen van een bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente een stap gezet in het beheersbaar maken van bodemverontreinigingen. Daarnaast is, onder meer door de asbestproblematiek bij de aanleg van Hogenkamp, een asbestsignaleringskaart opgesteld. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit.

### **Nota Externe veiligheid**

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de *Nota externe veiligheid (2007)*. Uit de inventarisatie die is uitgevoerd, blijkt dat er binnen de gemeente een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Dit zijn enkele LPG-stations, ammoniakinstallaties en buisleidingen. De LPG-stations leveren, na sanering, geen problemen meer op. De buisleidingen liggen voornamelijk in het buitengebied. Tevens zijn er met betrekking tot de buisleidingen geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden en het groepsrisico bekend. Ten aanzien van nieuwvestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid stelt de gemeente zich terughoudend op. In paragraaf 4.3.4 'Externe veiligheid' wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

### **Welstandsnota**

In de *Welstandsnota (2007)* geeft de gemeente de criteria voor de welstandstoets. De gemeente bestaat uit meerdere typen landschap en een zestal kernen waarbinnen onderling verschillende gebieden waarneembaar zijn. De landschapstypen en de verschillende gebieden binnen de kernen vormen de basis voor een per deelgebied verschillend welstandbeleid.

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt binnen het deelgebied "Buurten". De buurten binnen de gemeente zijn allemaal uit de naoorlogse periode en liggen veelal achter en/of tussen de linten. Het deelgebied "Buurten" kent een grote verscheidenheid aan woningtypen. Voor dit deelgebied is het beleid er op gericht de bestaande rustige uitstraling te behouden.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Markeloseweg/Kerkstraat valt binnen een ander welstandsgebied, namelijk "Linten: los op de kavel". Deze linten liggen vaak aan de rand van de kernen en kenmerken zich door de bebouwing die los op de kavel staat. Vaak zijn deze linten de eerste kernismaking met een kern. Het beleid is er op gericht de uitstraling van de linten te behouden.

### **Groenstructuurplan Hof van Twente (2003)**

Het gemeentelijk groenstructuurplan voorziet in een lange termijnvisie voor de inrichting en beheer van het groen binnen de gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat waardevolle groenelementen worden behouden en dat de onderliggende landschappelijke structuur waar mogelijk zichtbaar wordt gemaakt en versterkt. Op het onderhavig plangebied is het volgende van toepassing:

- dat de oude laanstructuur langs de Markeloseweg in stand moet worden gehouden;
- met groen accentueren van onduidelijke knooppunten zoals de Spreeuwenstraat/Scherpenzeelseweg;
- het zichtbaar maken van de Bovenregge (zie ook Waterplan);
- handhaven van de uitgebreide groenstructuur en de verweving met het naastgelegen bosgebied in het zuiden en oosten van het plangebied;
- behouden van zicht op het omringend landschap aan de dorpsrand.

### **3. 4. Conclusie**

Uit het rijksbeleid vloeien geen concrete uitgangspunten voort voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid. In het bestemmingsplan wordt voldoende ruimte geboden om de Bovenregge weer zichtbaar te maken en de uitgangspunten van het gemeentelijk verkeersbeleid te realiseren. Verder betreft het voornamelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin met name perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

## 4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK

### 4. 1. Inleiding

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het onder andere van belang dat verschillende functies goed op elkaar zijn afgestemd. Onderstaand wordt voor wat betreft de aspecten verkeer, milieu, water, ecologie, landschap en archeologie onderzocht of het plan voldoet aan de vigerende milieuwetgeving. Deze toetsing levert vervolgens de randvoorwaarden voor de uiteindelijke juridische regeling (zie hoofdstuk 5).

### 4. 2. Verkeer

#### 4.2.1. Bereikbaarheid en ontsluiting

Gelet op de nabijgelegen Markeloseweg/Kerkstraat (N753) kan worden gesteld dat het plangebied redelijk goed bereikbaar is met de auto. Het plangebied zelf wordt voornamelijk ontsloten via de Scherpenzeelseweg, waarna auto's zich in oostelijke of zuidelijke richting kunnen afwikkelen via de Markeloseweg/Kerkstraat. In noordelijke richting worden voornamelijk de Spreeuwenstraat en de Gruttostraat gebruikt voor het afwikkelen van het verkeer. Met betrekking tot de bereikbaarheid en ontsluiting zijn geen knelpunten bekend.

#### 4.2.2. Verkeersveiligheid

Ook op het gebied van verkeersveiligheid zijn momenteel geen knelpunten bekend. Uit het gemeentelijk mobiliteitsplan blijkt dat de wijk zal worden ingericht conform het concept Duurzaam Veilig. Daarbij wordt gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer zoveel mogelijk gescheiden. Een groot deel van de wijk wordt daarbij een 30 km-zone. Delen van de wijk zijn reeds in overeenstemming met Duurzaam Veilig ingericht.

#### 4.2.3. Openbaar vervoer

Langs de Scherpenzeelseweg stoppen de bussen van Goor naar Borculo (lijn 95), van Goor naar Haaksbergen (lijn 97) en van Goor naar Hengelo (lijn 99). Langs de Markeloseweg stopt de busverbinding tussen Rijssen en Holten (lijn 91). Al deze bussen stoppen bij het treinstation van Goor die vervolgens weer verbinding geeft met Hengelo en Zutphen.

#### 4.2.4. Langzaam verkeer

Ten aanzien van het langzaam verkeer valt op te merken dat langs nagenoeg alle straten voetpaden zijn aangelegd. In het noord-westelijke deel, de omgeving van de Pieter Langendijkstraat, is een deel ingericht als erf. In het plangebied hebben de Scherpenzeelseweg en een deel van de Kerkstraat fietssuggestiestroken. De Markeloseweg heeft vrijliggende fietspaden en is onderdeel van het Hoogwaardig Fietsnetwerk Twente.

Vanaf de Spreeuwenstraat loopt een vrijliggend fietspad naar de Gruttostraat. Dit fietspad zal via het TSB complex worden doorgetrokken naar de Hogenkamp en de Bunschotenstraat. Hierdoor ontstaat een rechtstreekse fietsverbinding met de wijken De Whee, Hiltjesdamweide, De Hogenkamp en de toekomstige woningbouwlocatie TSB met het centrum.

#### 4.2.5. Parkeren

Parkeren vindt in de buurten met rijwoningen voornamelijk in openbaar gebied plaats. Het gebied dat is ontwikkeld in de jaren 1950 tot 1960 en gelegen is ten noordoosten van de Scherpenzeelsterweg, kenmerkt zich door een hoge woningdichtheid met krappe wegprofielen. Parkeren is slechts éézijdig op de rijbaan mogelijk. De parkeercapaciteit is onvoldoende. De overige buurten kennen geen knelpunten. In de buurten met vrijstaande woningen gebeurt parkeren op eigen terrein.

Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied dan dient, conform het gemeentelijke mobiliteitsbeleid, een parkeerplaats te vinden. Hierbij wordt uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Ontwikkelingen die niet aan de parkeernorm kunnen voldoen, moeten een bijdrage leveren aan het parkeerfonds, omdat de gemeente in dat geval extra parkeerplaatsen op openbare grond zal moeten realiseren.

### 4. 3. Geluid

#### *Normstelling en beleid*

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rondom inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, wegen van meer dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag – in de meeste gevallen de gemeente – hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In en om het plangebied liggen verschillende wegen waarvoor een geluidzone van kracht is. Het betreft onder andere de Markeloseweg. In het plangebied worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Zodoende hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

### 4. 4. Bedrijven en milieuzonering

#### *Normstelling en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dienen milieuhinderlijke functies en gevoelige functies op elkaar te worden afgestemd. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.



Voor de afstemming van hinderlijke en gevoelige functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009). Deze publicatie bevat een lijst met bedrijfsactiviteiten die zijn ingedeeld in een bepaalde milieucategorie. De milieucategorie is gekoppeld aan een richtafstanden die tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen ten minste dient te worden aangehouden om een relevante hindersituatie te voorkomen. Daarbij is rekening gehouden met de hinderaspecten geluid, geur, stof en gevaar. In een gebieden waar functies gemengd voorkomen wordt met een kleinere richtafstand gewerkt. Ook kan er gemotiveerd worden afgeweken van de beschreven afstanden.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen het plangebied komen naast woningen voornamelijk functies voor die slechts in beperkte mate milieuhinder kunnen veroorzaken. Dit betreft binnen het plangebied voornamelijk maatschappelijke instellingen en bedrijfsfuncties. Deze functies vallen allemaal binnen milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst. Dit geldt ook voor de bedrijfscategorieën die mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied. De verschillende functies aan de Van Kollaan zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Deze functies worden binnen het plangebied algemeen toelaatbaar geacht.

De gemeentewerf in het zuidoosten van het plangebied is de enige functie die valt in milieucategorie 3.2. Voor dit bedrijf worden de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan door middel van een specifieke regeling.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt die zouden kunnen leiden tot een nieuwe hindersituatie.

## **4. 5. Luchtkwaliteit**

### *Normstelling en beleid*

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* van belang. In de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Bij toetsing aan de wet is een flexibele koppeling gelegd tussen ruimtelijke ontwikkelingen en milieugevolgen. Kleine ontwikkelingen zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* vrijgesteld van toetsing.

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden gecompenseerd door generieke en lokale maatregelen die zijn vastgelegd in het inmiddels vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden afgewogen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een relevante bijdrage leveren aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Zodoende is het plan vrijgesteld van toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de *Wet milieubeheer*.

In de omgeving van het plangebied vinden overigens geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats, zodat wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4. 6. Externe veiligheid

##### *Normstelling en beleid*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Het beleid ten aanzien van risicovolle activiteiten is vastgelegd in een drietal verschillende toetsingskaders, die hieronder zullen worden besproken. Hierbij is ook rekening gehouden met de Nota Externe Veiligheid van de gemeente Hof van Twente.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Op grond van het Bevi geldt een grenswaarden van  $10^{-6}$  ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR)<sup>1)</sup>. Ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als een richtwaarde. Ten aanzien van het groepsrisico (GR), de kans dat grotere groepen mensen overlijden als gevolg van een ongeval, geldt een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het PR en een oriënterende waarde voor het GR.

In geval van aardgastransportleidingen en vervoer van brandbare vloeistoffen gelden de zoneringsafstanden uit de *Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"* en de *Circulaire "Brandbare Vloeistoffen uit de K1-, K2- en K3-categorie"*. Er geldt zowel een toetsingsafstand waarbinnen de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden afgewogen, als een bebouwingsafstand waarbinnen de realisatie van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

Overigens wordt op het moment van schrijven het *Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen* voorbereid waarin de normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vergelijkbaar worden met de normen uit het Bevi. Tot aan de vaststelling van het besluit blijft de circulaire van toepassing.

##### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit gegevens van de Provinciale Risicokaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen inrichtingen voorkomen die vallen onder het Bevi of anderszins als risicovol zijn aan te merken. Daarnaast worden er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water en het spoor.

Net ten westen van het plangebied loopt wel een buisleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie (DPO) waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De leiding van 8 inch en 80 bar loopt vlak langs de Holtdijkdwarsweg en buigt ter hoogte van de sportvelden af in zuidwestelijke richting.

---

<sup>1)</sup> Dit betekent dat de kans dat iemand, die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, overlijdt als gevolg van een ongeval gelijk is aan eens in de miljoen jaar.

Ten opzichte van deze leiding geldt een PR  $10^{-6}$ -contour van 12 meter. Aangezien woningen in het plangebied op circa 200 meter van de leiding zijn gelegen, heeft de DPO-leiding geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevaarzettende inrichtingen of functies mogelijk gemaakt, die van invloed zijn op het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op het punt van externe veiligheid uitvoerbaar kan worden geacht.

#### **4. 7. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

##### *Normstelling en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

##### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die afhankelijk zijn van de bodemkwaliteit in het plangebied of die gevolgen hebben voor deze kwaliteit. Zodoende is het uitvoeren van bodemonderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

#### **4. 8. Water**

##### *Watertoets*

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de Watertoets, die wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte Watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

##### *Beleid rijk en provincie*

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie.

Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden haalbare doelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Advies Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw. In de provincie Overijssel is het waterbeleid neergelegd in de Omgevingsvisie 2009.

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, valt het plangebied in een intrekkinggebied en een waterwingebied. Dit houdt in dat het stand-still principe gehanteerd wordt.

#### *Beleid Waterschap Regge en Dinkel*

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het vigerende Waterbeheerplan. Diverse aspecten van het waterbeleid zijn verder uitgediept in aparte beleidsnota's. Voor het ruimtelijk relevante thema vasthouden en bergen van water, is de Beleidsnota Retentie opgesteld. De uitgangspunten en wensen voor de inrichting en het beheer van beken en overige waterlopen zijn verwoord in de Stroomgebied Actie Plannen (STAP). De notitie Afkoppelen / niet aankoppelen geeft de visie van het Waterschap Regge en Dinkel weer over de wijze waarop met hemelwater moet worden omgegaan en bevat een beslissboom voor de juiste keuze van hemelwaterafvoer in verschillende situaties. De uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert voor het toetsen van de basisinspanning en het ontwerp van rioolstelsels in samenhang met het oppervlaktewatersysteem, zijn opgenomen in de nota Actualisering Rioleringsbeleid. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

#### *Gemeentelijk beleid Hof van Twente*

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan (2004). In samenwerking met de Waterschappen Regge en Dinkel enerzijds en Rijn en IJssel anderzijds, is deze opgesteld. Het doel is om de verschillende taken van de gemeente en de waterschappen op elkaar af te stemmen. Daarnaast zijn verschillende betrokken instanties bij het opstellen van het Waterplan betrokken.

Een van de aandachtsgebieden die het Waterplan aangeeft, is de Regge als blauwe slagader. Deze beek is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur. Er zijn plannen om de beek weer meer zichtbaar te maken. Dit voornemen sluit aan bij de wens om water in de kernen meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Mogelijk kan dit gecombineerd worden met het afkoppelen van de afvoer van hemelwater. Hierbij moet wel aandacht zijn voor de waterkwaliteit, onder andere door te letten op het gebruik van bouwmaterialen en onderhoudsmiddelen.

Er is een voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de Boven Regge opgesteld. Het ontwerp wordt in 2011 ter inzage gelegd en met belanghebbenden besproken. Om de herinrichting van de beek mogelijk te maken, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk de loop van de Boven Regge op de verbeelding te verleggen. In het bevoegdheid is opgenomen dat de betreffende bestemmingen onderling uitwisselbaar zijn. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de groenbestemming naar een waterbestemming gewijzigd kan worden om de herinrichting mogelijk te maken.

Naast de loop van de Regge wordt in het Waterplan ingegaan op de waterwingebieden in de gemeente.

De stopzetting van industriële winningen heeft in De Whee geleid tot problemen met het grondwater. Een van de oplossingen die aangedragen is het vergroten van de winningscapaciteit. Inmiddels zijn de grondwaterproblemen in De Whee opgelost.

#### *Watersysteem*

In het waterbeheer van de 21<sup>e</sup> eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd.

Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend.

#### *Hemelwater en afvalwater*

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit.

Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem.

Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

#### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plan ligt in bestaand stedelijk gebied en voorziet niet in ontwikkelingen die het verhard oppervlak doen toenemen of de waterhuishoudkundige functie van de waterloop negatief kunnen beïnvloeden. Door het plangebied ligt de waterloop Bovenregge. Deze waterloop krijgt de bestemming 'Water', waardoor deze functie ook in de toekomst blijft gewaarborgd.

Afvalwater en hemelwater worden tot op heden voornamelijk gezamenlijk afgevoerd. In de wijk Hiltjesdamweide is een verbeterd gescheiden systeem aangelegd. In de Hogenkamp wordt het regenwater oppervlakkig afgevoerd naar wadi's, waarna infiltratie kan plaatsvinden. Voor toekomstige ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat deze waterstromen gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient daarbij in de bodem te worden geïnfiltreerd, tenzij de waterdoorlatendheid van de bodem hier niet geschikt voor is. In dergelijke gevallen wordt het water opgevangen in retentievoorzieningen.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding.

## 4. 9. Ecologie

### *Normstelling en beleid*

#### Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet* 1998 in werking getreden.

In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000) geregeld. Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: beschermde natuurmonumenten. Activiteiten in de omgeving van deze gebieden, die de natuurlijke kenmerken ervan kunnen aantasten, dienen op grond van de *Natuurbeschermingswet* een vergunning aan te vragen. Aan deze vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden geldt het "nootenzij principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaats vindt, dient ten allen tijde compensatie plaats te vinden.

#### Soortenbescherming

De *Flora- en Faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing.

### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

#### Gebiedsbescherming

Ten zuiden van het Twentekanaal, op circa 1,8 km van het plangebied bevindt zich het Beschermd Natuurmonument Weldom. Op circa 4 km ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Borkeld. Ten westen van het plangebied ligt de Herikerberg. Een groot deel van dit gebied is aangewezen als onderdeel van de EHS. De begrenzing van de EHS ligt op de Stoevelaarsweg, aan de westzijde van het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen die negatieve gevolgen kunnen hebben voor deze natuurgebieden, staat het beleid ten aanzien van gebiedsbescherming de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### Soortenbescherming

Met het voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke gevolgen hebben voor beschermde plant- en diersoorten in of nabij het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan de *Flora- en faunawet*. Het plan wordt daardoor ook op het punt van soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

#### 4. 10. Archeologie en cultuurhistorie

##### *Normstelling en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden.

Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

De gemeente Hof van Twente heeft bij raadsbesluit van 15 december 2009 een eigen archeologisch beleid vast gesteld. Basis van het beleid vormt de archeologische verwachtingswaarde. Op grond van onderzoek is aan gebieden binnen de gemeente een archeologische verwachtingswaarde toegewezen. In geval van ontwikkelingen moet, afhankelijk van de verwachtingswaarde, de oppervlakte van het bouwplan en de diepte van de eventuele grondverstoring nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Daarbij worden de onderstaande drempelwaarden gehanteerd.

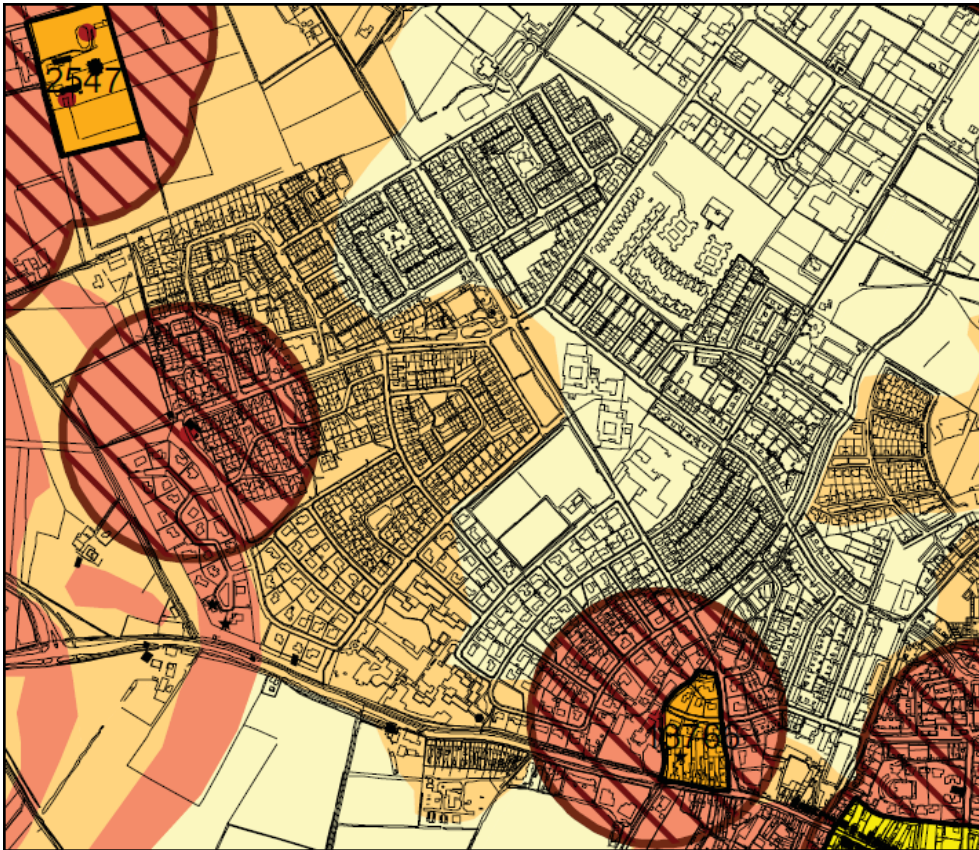
- historische kern: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of meer;
- hoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> of meer;
- middelhoge verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of meer;
- lage verwachting: bij verstoringen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van 10 ha of meer.

##### *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied komen verschillende typen archeologisch waardevol gebied voor (zie figuur 2).

In het zuidoosten van het plangebied - nabij de Fazantenstraat en de Kerkstraat - bevindt zich een gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als terrein van hoge archeologische waarde is aangeduid (oranje vlak op de onderstaande afbeeldingen). Hier bevinden zich de overblijfselen van de havezate Scherpenzeel (hoge waarde). Deze vesting dateert uit de twaalfde eeuw.

Naast het AMK-terrein bevinden zich verspreid door het plangebied een aantal kleine vindplaatsen, waaronder een vindplaats uit het neolithische nederzetting (zeer hoge verwachtingswaarde). Rondom deze vindplaatsen geldt een zonering met een hoge verwachtingswaarde (zie arceringen en rode kleur). Ten slotte ligt een groot deel van het plangebied in een zone met de aanduiding middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 2. Fragment archeologische beleidsadvieskaart

In de regels en op de verbeelding zijn aan het AMK-terrein en de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dubbelbestemmingen toegekend, zodat het bodemarchief is beschermd tegen grootschalige bodemingrepen. Op deze gronden is de zogenaamde reparatieregeling van toepassing. De van toepassing zijnde regels worden in paragraaf 5.2.2. beschreven.

Voor de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is geen dubbelbestemming opgenomen. Enerzijds omdat, ondanks de middelhoge verwachtingswaarde, de kans op waardevolle archeologische resten klein is. Anderzijds omdat, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, ingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> niet of nauwelijks verwacht worden. Daarom is afgeweken van het gemeentelijk beleid om voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming op te nemen.

#### 4. 11. Kabels en leidingen

Naast de bovengenoemde DPO-leiding bevinden zich in of nabij het plangebied geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven.



## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan wordt volgens de nieuwe eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008). Daarnaast heeft de gemeente een handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen opgesteld. Hierin is de systematiek en woordkeuze voor de bestemmingsplannen vastgelegd. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij het gemeentelijke handboek.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot *onthefving van de bestemmingsregels* opgenomen. De afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde onthefvingen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende ontheffingsregels opgenomen.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### 5.2.1. Bestemmingen

In het plan is gebruik gemaakt van de onderstaande bestemmingen. Per bestemming zal worden gemotiveerd welke regeling is toegepast.

#### **Bedrijf**

In het plangebied zijn een aantal locaties waarop een bedrijfsbestemming is gelegd. Gelet op het feit dat het plangebied overwegend een woonfunctie heeft, zijn in de bestemming "Bedrijf" slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn de categorieën die in een woonwijk algemeen toelaatbaar worden geacht. Op plaatsen waar in de huidige situatie een hogere bedrijfscategorie voorkomt, wordt een specifieke bedrijfsbestemming toegepast.

Op die manier kunnen bij uittreding van het bedrijf slechts vergelijkbare bedrijfsactiviteiten of activiteiten uit de algemeen toelaatbare categorieën worden uitgeoefend. Zo kan onaanvaardbare milieuhinder worden uitgesloten.

Gebouwen zijn gebonden aan een maximale bouw- en goothoogte. Hetzelfde geldt voor bedrijfswoningen. Deze zijn overigens slechts ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” toegestaan.

De gemeentewerf in het zuiden van het plangebied is opgenomen in de bijlage bij de regels. Op deze locatie zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan en daarnaast de bestaande gemeentewerf. Hierdoor is de bestaande milieusituatie vastgelegd en kunnen er geen andere categorie 3 bedrijven zich op deze locatie vestigen.

### **Bedrijventerrein**

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een straat waar lichte bedrijven zijn voorzien, maar waar de verkaveling nog niet is vastgesteld. Deze ontwikkeling is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Hiltjesdamweide. Teneinde de nadere inrichting van dit gebied flexibel te laten is voor het gebied de bestemming “Bedrijventerrein” gebruikt.

Verschil met de bestemming “Bedrijf” is dat deze bestemming uit een globaal vlak bestaat. Wel geldt er langs de randen van de bestemming de “specifieke bouwaanduiding uitgesloten bedrijfsgebouw”, zodat gebouwen niet te dicht op de weg kunnen worden gebouwd. Binnen deze strook mogen wel bedrijfswoningen worden gebouwd. In totaal kunnen maximaal 11 bedrijfswoningen worden gebouwd. In verband met woningen in de omgeving van worden binnen de bestemming slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Tot slot is binnen de bestemming dienstverlening toegestaan. Dit wordt ruimtelijk inpasbaar geacht, aangezien het hier een overgangszone betreft van bedrijventerreinen naar woongebieden. Dit is conform het gemeentelijk beleid in dergelijke woon-werk-zones.

### **Detailhandel**

In het plangebied is een (nieuw) winkelcentrum gelegen. Deze heeft de bestemming “Detailhandel”. In het winkelcentrum is een horecazaak gelegen, die de aanduiding “horeca van categorie 2” heeft gekregen. Binnen deze aanduiding is dus alleen horeca van deze categorie toegestaan. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is het maximale bebouwingspercentage aangegeven. Gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden.

### **Dienstverlening**

Aan de Kerkstraat/Markeloseweg is een kantoor gelegen. Deze heeft de bestemming “Dienstverlening” gekregen. Hetzelfde geldt voor een fotozaak aan de Scherpenzeelseweg. Binnen deze bestemming zijn kantoren en andere dienstverlenende instellingen toegestaan. Tevens is wonen vanaf de eerste verdieping toegestaan. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven.

### **Groen**

Binnen het plangebied komt relatief veel groen voor. Publieke groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming “Groen”. Binnen deze bestemming kunnen voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming kunnen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn tot een hoogte van 3m toegestaan. Groen op eigen terrein valt onder de woonbestemming. Gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn specifiek beschermd voor landschapswaarden.

### **Maatschappelijk**

Binnen het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Het betreft een viertal scholen, twee woon-/zorgcomplexen, een buurtgebouw en een postduivenvereniging. Deze voorzieningen liggen binnen de bestemming "Maatschappelijk". De maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

### **Sport**

Ten aanzien van sportvoorzieningen, namelijk de voetbalvelden, het hockeyveld en het zwembad, geldt de bestemming "Sport". Behoudens sportvoorzieningen zijn in deze bestemming groenvoorzieningen en water, en fiets- en voetpaden toegestaan. Op de verbeelding is via een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte de maatvoering vastgelegd binnen deze bestemming.

### **Verkeer**

De doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". Het betreft de Scherpenzeelseweg, de Markeloseweg, de Gruttostraat en de Spreuwenstraat. In deze bestemming zijn naast wegen voor verkeer met een doorgaand karakter, tevens parkeerterreinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

### **Water**

Ter plaatse van de Bovenregge geldt de bestemming "Water". Daarmee is de waterhuishoudkundige functie van deze waterloop gewaarborgd. Tevens is in het noorden, binnen het groene gebied nabij de sportvelden, het bestaande water met deze bestemming weergegeven. Ter plaatse van de bestemming worden tevens verkeersvoorzieningen in- en over het water (bruggen) mogelijk gemaakt. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitgesloten.

### **Woongebied**

Aan de meeste gronden in het plangebied is de bestemming "Woongebied" toegekend. Binnen deze bestemming zijn woningen, erfonthoudingswegen, parkeervoorzieningen en kleinere groenelementen opgenomen.

De grotere groenelementen en de doorgaande wegen zijn niet in de bestemming "Woongebied" opgenomen.

De bouwmogelijkheden voor woningen zijn relatief globaal vastgelegd. Per bestemmingsvlak is één groot bouwvlak opgenomen, waardoor de achtertuin kan worden benut voor uitbreiding van de woning of de bouw van aan- en bijgebouwen. Aan de voorzijde dienen woningen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, waardoor een strakke rooilijn in stand wordt gehouden.

Wel worden aan de voorgevel de bouw van een erker toegestaan, zij het dat een dergelijke aanbouw aan een maximale afmetingen is gekoppeld. Ook de bouw- en goothoogte zijn vastgelegd. Daarbij zijn de hoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen.

Naast de woonfunctie, worden binnen de bestemming aan-huis-verbonden mogelijk gemaakt.

### **Woongebied - 1**

Aan de Sperwerstraat is de mogelijkheid om drie woningen te realiseren mogelijk gemaakt door middel van de bestemming "Woongebied - 1". Op deze bestemming is in beginsel dezelfde regeling van toepassing als bij de bestemming "Woongebied". Wel is er rekening gehouden met de reeds verleende bouwvergunning en vrijstelling voor deze woningen. Het maximaal aantal woningen is aangegeven op de verbeelding. De regeling is afgestemd op de verleende vrijstelling en bouwvergunning voor deze woningen.

#### **5.2.2. Dubbelbestemmingen**

### **Waarde - Archeologie 1 en 2**

Voor de verschillende archeologisch waardevolle gebieden binnen het plangebied zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. Binnen het plangebied is één AMK-terrein met een hoge waarde gelegen. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Voor ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek vanaf 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Dit zijn gebieden met een hoge verwachtingswaarde of zones met een hoge verwachtingswaarde die gelegen zijn rond een historisch element. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is vanwege het conserverende karakter en de kans op waardevolle archeologisch waardevolle vondsten, geen dubbelbestemming opgenomen.

### **Waarde - Boom**

De waardevolle bomen in plangebied zijn aangeduid met de aanduiding "Waarde - Boom". Binnen deze aanduiding zijn geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor een aantal werkzaamheden, zoals het afgraven van grond, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

### **Waterstaat - Bebouwingsvrij**

Voor de bescherming van de op de verbeelding aangegeven watergang, is de dubbelbestemming "Waterstaat – Bebouwingsvrij" opgenomen. Binnen gronden met deze dubbelbestemming mag niet gebouwd worden. Met goedkeuring van het waterschap kan hier middels een omgevingsvergunning van afgeweken worden.

**Vrijwaringszone - Straalpad**

In het noorden, op de grens met het industrieterrein De Whee, is een straalpad gelegen. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte opgenomen. Hier mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan deze bouwhoogte gerealiseerd worden.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Exploitatieplan**

Sinds juli 2008 zijn nieuwe regels ten aanzien van grondexploitatie opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening*. Dit deel van de Wro wordt de grondexploitiewet (GREX) genoemd. Op grond van de GREX moet bij verschillende soorten bouwplannen een exploitatieplan te worden opgesteld. Welke ontwikkelingen worden aangemerkt als 'bouwplan' is verder uitgewerkt in artikel 6.2.1. van het Bro.

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

### **6. 2. Planschade**

Bij ontwikkelingen die kunnen leiden tot planschadeclaims dient de gemeente een afweging te maken ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid. In het voorliggend plan worden echter geen directe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die kunnen leiden tot planschadeclaims. Zodoende is een nadere afweging ten aanzien van dit aspect niet aan de orde.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de wettelijk aangewezen adviespartners. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 juli 2010 aan verschillende instanties toegestuurd. Daarnaast is het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 15 juli 2010 6 weken ter inzage gelegd voor een ieder.

De ingekomen Overleg- en inspraakreacties zijn door de gemeente beantwoord in de "Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan De Whee e.o. (Goor)". Waar nodig zijn de reacties verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan is vanaf 21 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gebracht zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en afgewogen in de "Zienswijzennotitie bestemmingsplan De Whee e.o."

===