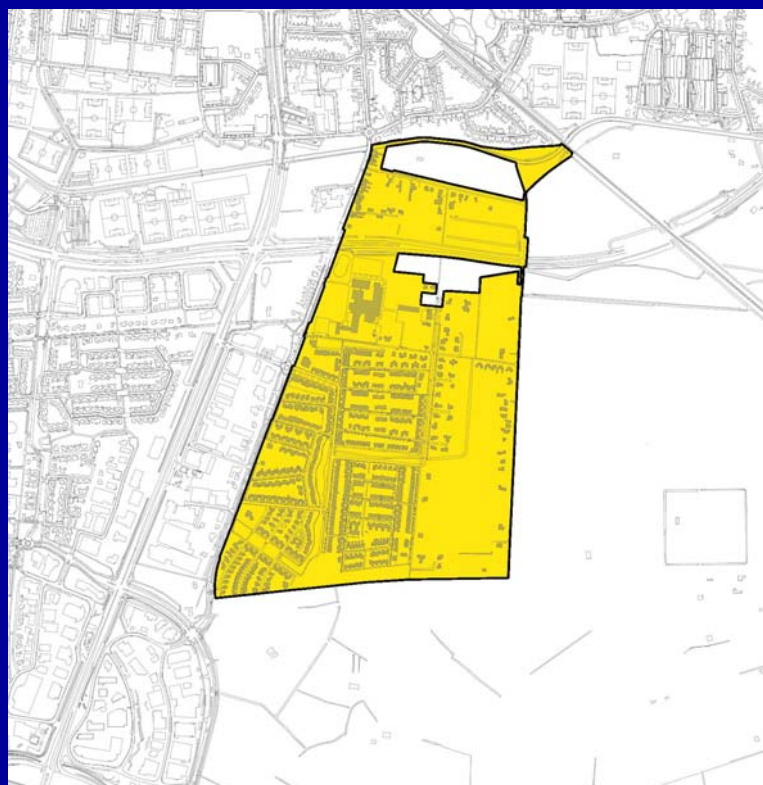




# Bestemmingsplan

## Nijrees

NL.IMRO.0141.BP00005-0401



**VASTSTELLING**

# Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Huidige planologische situatie	3
1.5 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 De huidige situatie	5
2.1 Functionele structuur	5
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Verkeersstructuur	6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	8
HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten	11
4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten	11
4.2 Fysieke veiligheid	12
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Groepsrisico	19
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Geluid	23
4.7 Bodemkwaliteit	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Archeologie	25
HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf	27
5.1 Europees- en Rijksbeleid	27
5.2 Provinciaal en Regionaal beleid	27
5.3 Gemeentelijk beleid	28
HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten	30
HOOFDSTUK 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Juridische systematiek	32
7.3 Beschrijving per bestemming	33
HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid	37
HOOFDSTUK 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	38
Bijlage I Inspraakverslag/verslag vooroverleg	
Bijlage II Zienswijzenverslag	
Bijlage III Locatie Nije Allee 9 - 13	
Bijlage IV Locaties Nijreesweg	

# Toelichting

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. Aanleiding hiervoor is de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen binnen de wijk Nijrees. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden grotendeels gehandhaafd blijft. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Daar waar mogelijk zijn afwijkingen uit bestemmingsplanvoorschriften van de oude bestemmingsplannen omgezet naar bij recht toegestane mogelijkheden.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nijrees" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlage Inspraakverslag/verslag vooroverleg
4. bijlage Zienswijzenverslag
5. bijlage Locatie Nije Allee 9 - 13;
6. bijlage Locatie Nijreesweg.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken in verwerkt.

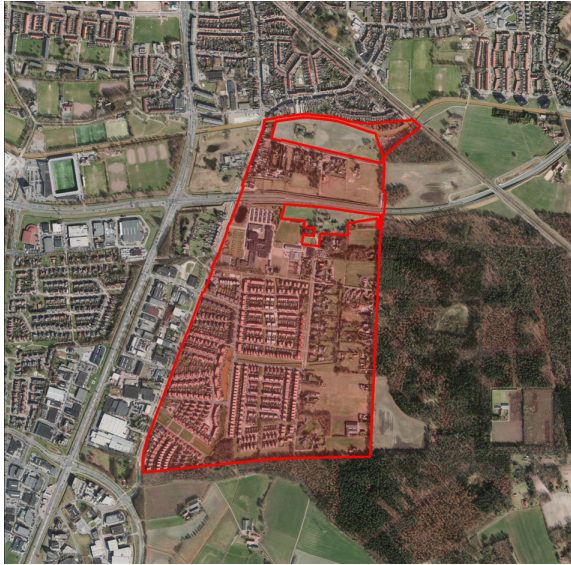
In de bijlage is een nadere toelichting te vinden over een ruimtelijk plan aan de Nije Allee 9 - 13 en de Nijreesweg. Voor deze locaties is de planontwikkeling dusdanig vergesorderd dat deze in het bestemmingsplan worden meegenomen. Een korte beschrijving van deze ontwikkelingen is in deze bijlage uiteengezet.

### 1.3 Ligging van het plangebied

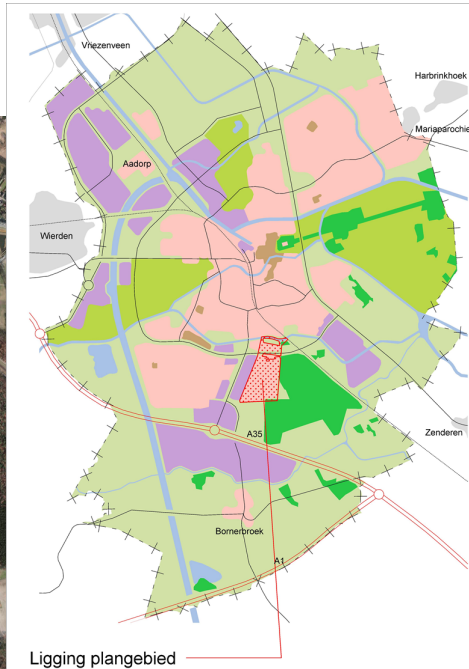
Het plangebied is gelegen in het zuiden van Almelo. Wanneer men Almelo binnen komt vanaf de Rijksweg A35 wordt de wijk al direct aangegeven. Ten noorden van Nijrees ligt de wijk Boomsplaats. Hier wordt het plangebied begrensd door de Weezebeek. Aan de oostkant wordt het gebied begrensd door de Nijreesweg. Deze weg valt nog binnen het plangebied, maar daarna begint het Nijreesbos, dat buiten het plangebied ligt. Ten zuiden van Nijrees ligt nog een strook buitengebied. Tenslotte ligt ten westen de wijk Windmolenbroek. Tussen Nijrees en Windmolenbroek ligt nog een uitloper van het bedrijventerrein Twentepoort. Dit bedrijventerrein behoort niet tot het plangebied. De contour aan de westzijde stopt aan de Bornerbroeksestraat. Deze straat valt dus buiten het plangebied. In het plangebied liggen twee deelgebieden die niet meegenomen worden in dit actualisatieplan. Het betreft hier het gebied tussen de Weezebeek en de Nijreesweg en het gebied ten zuiden van de Nijreessingel, zoals ook op onderstaande kaart "begrenzing plangebied" is weergegeven.

Voor deze twee gebieden vindt ten tijde van het opstellen van dit plan ontwikkelingen plaats. Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend plan is, is ervoor gekozen deze ontwikkelingen niet mee te nemen. Voor de gebieden die niet in dit plan zijn verwerkt zal te zijner tijd een bestemmingsplan worden vastgesteld.

Als laatste dienen de percelen aan de Nije Allee 9 - 13 en Nijreesweg genoemd te worden. Voor het perceel aan de Nije Allee is een plan opgesteld om 3 nieuwe woningen te bouwen. Deze komen in de plaats van de twee woningen die er reeds staan. Voor de percelen aan de Nijreesweg is een plan opgesteld om 2 nieuwe 2<sup>e</sup>1-kap of 2 vrijstaande woningen te bouwen. Voor deze locaties is de planontwikkeling dusdanig vergesorderd dat ze in het bestemmingsplan worden meegenomen. Een korte beschrijving van de ontwikkelingen staat in de bijlagen. Voor deze locatie is een specifieke onderbouwing bijgevoegd waarin onder meer ingegaan wordt op de relevante milieu- en omgevingsaspecten.



Afbeelding: begrenzing plangebied



Afbeelding: ligging plangebied

## 1.4 Huidige planologische situatie

Het grootste deel van het plangebied wordt geregeld in het bestemmingsplan "*Nijrees I*". Dit is een bestemmingsplan uit de jaren '90 waarin de nieuwbouwwijk Nijrees mogelijk werd gemaakt. Het ontwerp is afgeleid van een landgoed waar het thema 'Buitenplaats' de belangrijkste rol speelde. Dit is verder uitgewerkt in het ontwerp en de verschillende delen van Nijrees zijn hiernaar vernoemd: de 'Bomenbuurt', de 'Hagenbuurt', 'Het Midden' en de 'Villarand'. Nijrees is een wijk gebouwd naar aanleiding van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. Het was destijds een uitbreidingswijk (Vinexwijk) van Almelo van in totaal 660 woningen.

Het noordelijk deel van het huidige plangebied valt in het bestemmingsplan "*Buitengebied Almelo*" van 1984 en kent diverse bestemmingen waaronder: 'Pluimveevakschool', 'Kwekerij' en 'Concentratie van bebouwing'.

Door het plangebied loopt nog een verbindingssas die in een eigen bestemmingsplan is geregeld, de Nijreessingel. Verder zijn er nog een wijzigingsplan en een partiële herziening voor een woonperceel van kracht.

Voor het plangebied gelden, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, de volgende plannen:

- Plan in hoofdzaak, vastgesteld op 19 november 1953, goedgekeurd op 4 december 1954;
- Bestemmingsplan Buitengebied Almelo, vastgesteld op 11 oktober 1984, goedgekeurd op 25 maart 1986;
- Bestemmingsplan "West" De Riet Zuid, vastgesteld op 6 december 2005, goedgekeurd op 18 juli 2006;
- Bestemmingsplan "Zuid" Nijrees I, vastgesteld op 4 juni 1998, goedgekeurd op 5 januari 1999;
- Bestemmingsplan "Zuid" Nijrees I, wijziging ex. art. 11 WRO, vastgesteld op 28 september 2004 en goedgekeurd op 2 december 2004;
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Nijreesweg 23, vastgesteld op 27 oktober 2009;
- Bestemmingsplan Nijreessingel, vastgesteld op 8 juli 2004, vastgesteld op 22 maart 2005.

Voor alle bestemmingsplannen van Almelo is op 15 juli 1999 een nieuw standaardvoorschrift voor de bestemming 'Erf' opgesteld. Deze vervangt dus ook de verschillende bestaande regelingen in de hiervoor genoemde bestemmingsplannen.

In zijn algemeenheid mag worden gesteld dat de bestemming 'woondoeleinden' in het gebied centraal staat. Daarnaast zijn de volgende bestemmingen het meest voorkomend: 'tuin', 'maatschappelijke doeleinden', 'groen' en 'verkeersdoeleinden'. Door dit bestemmingsplan komen al de hiervoor aangegeven bestemmingsplannen (deels) te vervallen.

## **1.5 Leeswijzer**

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan waaraan juridische consequenties zijn verbonden. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

[Hoofdstuk 1 Inleiding](#)

[Hoofdstuk 2 De huidige situatie](#)

[Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)

[Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten](#)

[Hoofdstuk 5 Waterparagraaf](#)

[Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten](#)

[Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten](#)

[Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid](#)

[Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijzen](#)

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven (functionele, stedenbouwkundige en verkeerstructuur). Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) de wijk Nijrees al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 De huidige situatie

### 2.1 Functionele structuur

Het grootste deel van Nijrees is rond het jaar 2000 gebouwd. Het gebied bestond toen nog uit weilanden met her en der een woning. Met de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening als uitgangspunt is de wijk Nijrees opgezet.

Het gebied is primair een woonwijk. Er zijn een beperkt aantal voorzieningen zoals een kinderdagverblijf in de wijk, maar geen voorzieningen zoals detailhandel, basisschool of huisarts. In het plangebied zijn ook geen bedrijven aanwezig. Beroepen aan huis zijn wel toegestaan, maar zijn in beperkte mate aanwezig. Voor deze voorzieningen is de wijk aangewezen op het wijkcentrum van Windmolenbroek. De enige maatschappelijke instelling in het gebied is het AOC Groene Lyceum.

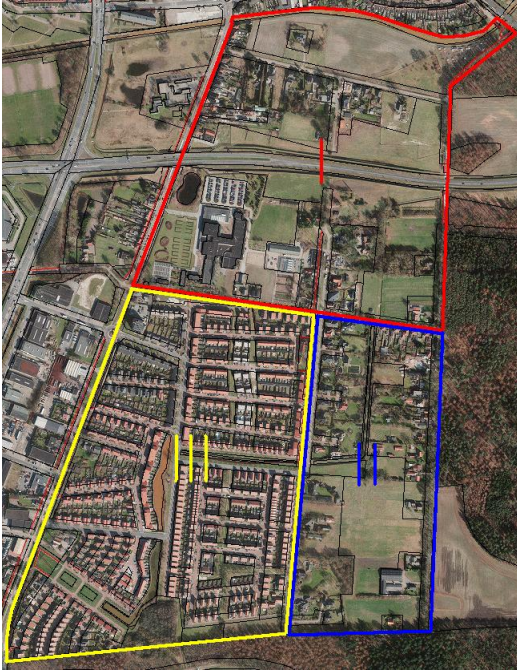
Tussen de woningen door lopen een aantal groene gebieden. Deze zijn vanuit het oogpunt 'Landgoed Nijrees' destijds in het plan verwerkt. Er is geen sprake van parken, maar van groenstroken waar met regelmaat een speelgelegenheid is geplaatst.

### 2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is op te delen in drie gebieden, die ieder een eigen structuur kennen. Ten eerste kan de noordzijde van het gebied gezien worden als buffer tussen de wijk en de stad. Aan de noordzijde van dit deelgebied zijn enkele vrijstaande woningen gebouwd. Door de relatief grote percelen is er veel groen en is er over het algemeen sprake van een open karakter. De Nijreesingel snijdt het gebiedje in tweeën, maar doet geen afbreuk aan de bereikbaarheid van en naar de stad, voor langzaam verkeer, door de fietstunnel die een paar jaar geleden gerealiseerd is.

Het tweede gebied kan getypeerd worden als de 'stadsrand'. Dit deel van Nijrees ligt tegen het Nijreesbos, ook bekend als de zuidelijke groene long. De kavelstructuur is hier ruim van opzet. Doorgaans staan hier vrijstaande woningen die in de afgelopen jaren op een organische manier gegroeid zijn; de Nijreesweg is een uitloper van Almelo waar langs door de jaren heen woningbouw is gepleegd. De aanwezigheid van het Nijreesbos en de open structuur van de bebouwing zorgen voor een rustig en door groen gedomineerde aanblik.

Het (zuid)westelijk deel van Nijrees wordt gedomineerd door planmatige woningbouw. Dit is de typerende Vinexwijk Nijrees. Gekenmerkt door een strakke verkaveling zijn voornamelijk rijwoningen, geschakelde en twee-onder-één kap woningen gebouwd. Tussendoor zijn een aantal vrijstaande woningen gebouwd. De structuur van dit gebied is oorspronkelijk geënt op de uitstraling van een landgoed, maar dat is alleen van bovenaf zichtbaar. De woningen zijn gebouwd volgens de architectonische trends en uitgangspunten zoals deze rond 2000 gebruikelijk was. Het geheel heeft een warme uitstraling door het lichtrode kleurgebruik in bakstenen voor woningen en klinkers voor de wegen. Dit wordt aangevuld met smalle groenstroken en snippergroen langs de kant van de wegen waarin bomen zijn gepland. Door de wijk loopt een groenstructuur aangevuld met een groot open water in het midden van de wijk. Dit breekt de enigszins monotone structuur van het geheel, wat de uitstraling ten goede komt.



Schema: stedenbouwkundige opzet plangebied

## 2.3 Verkeersstructuur

### Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

Het plangebied wordt in oostwestrichting doorsneden door de Nijreessingel, een onderdeel van de stedelijke hoofdontsluitingsring.

De Nijreessingel heeft geen directe ontsluitingsfunctie voor Nijrees.

Wel kent de Nijreesweg een fietstunnel onder de Nijreessingel, die het centrum van Almelo verbindt met het zuidelijk deel.

De hoofdontsluiting van het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de Nijreessingel wordt gevormd door de Bornerbroeksestraat, die langs de westelijke grens van het plangebied ligt. Via deze Bornerbroeksestraat is er in noordelijke richting een verbinding met enkele andere wijken ten zuiden van het Almelse stadscentrum, via een tunnel onder de Nijreessingel (30 km/uurregime en hoogtebeperking).

Ook rijdt men vanaf de Bornerbroeksestraat via de Kleine Bunder naar de Henriëtte Roland Holstlaan, een stedelijke hoofdontsluitingsweg, tussen het stadscentrum en de A35.

Het noordelijk deel van de Bornerbroeksestraat, tussen de Betuining en de Weezebeek, kent een 30 kilometerregime, maar ten zuiden van de Betuining mag men maximaal 50 km/uur rijden.

Vanaf de Bornerbroeksestraat kan men via twee wegen het zuidelijke plangebied in: De Betuining en de Avenue (beide oostwestverbindingen). Deze wegen komen allebei uit op de Grand Canal (noordzuidverbinding). Via de Grand Canal kan men de Bassin (oostwestverbinding) in rijden om vervolgens via de Nije Allee (noordzuidverbinding) in het noordelijke of het oostelijke deel van het plangebied te komen.

De wegen Betuining, Avenue, Grand Canal, Bassin en Nije Allee hebben allemaal een 50 kilometerregime. Alle overige straten en wegen in het plangebied vallen binnen een 30 kilometerzone of hebben de status van woonerf.

De hoofdontsluiting van het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de Nijreessingel) wordt gevormd door de Nijreesweg, een oostwestverbinding binnen een 30 kilometerzone.

Deze weg eindigt in de Steffensweg en een ander deel van de Nijreesweg, dat in noordwestrichting loopt. Deze twee laatst genoemde wegen zijn fietsroutes.

### Fiets

Dwars door de wijk loopt een "drager" in het stedelijke fietsnetwerk: de Leemslagenroute (oostwest).

Vanaf de Leemslagenweg volgt deze de Nijreesmiddenweg en de Nije Allee en kruist via een fietstunnel in de Nijreesweg de Nijreessingel.



Een andere drager in het stedelijke fietsnetwerk is de Bornerbroekroute (noordzuid). Deze loopt in de vorm van een vrijliggend fietspad parallel aan de Bornerbroeksestraat langs de westelijke grens van het plangebied.

#### Openbaar vervoer

In het plangebied is een stedelijke buslijn aanwezig: lijn 28, die via de Betuining, Grand Canal en de Avenue een vervolg heeft op de Bornerbroeksestraat.

Aan de rand van het plangebied volgt buslijn 92 de Bornerbroeksestraat.

Beide buslijnen vervolgen hun route via de Ambachtstraat en de Henriëtte Roland Holstlaan in de richting van het stadscentrum.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Voor het plangebied zijn geen veranderingen op korte termijn voorzien. Er is om die reden binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Dit blijkt mede uit de samenvatting en benoeming van relevante beleidsvisies in de onderstaande opsomming. In verschillende beleidsstukken is wel aangegeven welke positie het gebied Nijrees binnen de stad Almelo heeft.

### Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één [Omgevingsvisie](#). Dit is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hiermee heeft de provincie voor ogen een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap.

### Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat de ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten benoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*



### Omgevingsvisie in relatie tot Nijrees

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Nijrees belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Nijrees is in kaart en tekst weergegeven. Het gehele gebied is aangemerkt als woonwijk met uitzondering van een stukje rondom de Nijreessingel dat gekenmerkt wordt als stadsrandgebied. Nijrees is een bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Een stadsrandgebied duidt op een overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving en is zowel de entree van de stad als de verbinding met het buitengebied. Hier liggen kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon-werklandschappen.



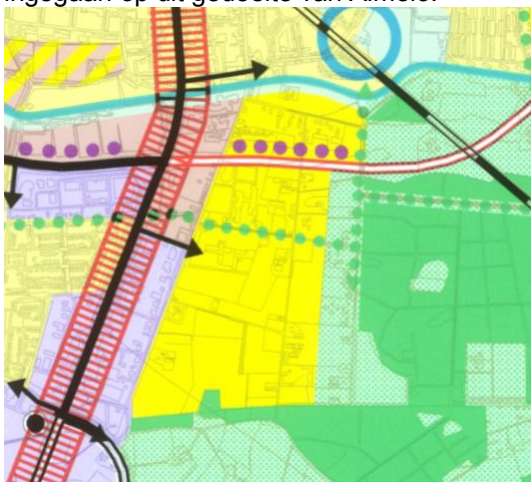
Figuur: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

Voor de wijk Nijrees zijn er in de Omgevingsvisie Overijssel dus geen wijzigingen of ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

### Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het [structuurplan](#), vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006 is een partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die betrekking heeft op de wijk Waterrijk, de Bedrijfslocatie N36 en Noorderpark. In 2008 is nog een aanvulling toegevoegd die betrekking heeft op Buitenhaven West. Beide toevoegingen hebben geen betrekking op het plangebied en worden daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.

Het structuurplan uit 2003 ging uit van het realiseren van meerdere kleine woonlocaties langs de randen van de stad. Daartoe behoorde ook Nijrees. In 2003 was het grootste deel van de wijk al gerealiseerd. De planvorming was al gestart in 1997. In de structuurvisie wordt daarom verder niet ingegaan op dit gedeelte van Almelo.



Figuur: Uitsnede structuurplan Almelo

### Masterplan Almelo

In het [Masterplan](#) wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren

wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen.

Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. Nijrees is een bestaande wijk met weinig toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is dan ook geen specifiek beleid opgenomen. Wel is er aandacht voor de voorzieningen binnen de wijk. Het Masterplan geeft aan dat in wijken locaties gewenst zijn voor woonzorgzones, multifunctionele wijkaccomodaties, locaties voor huisartsen onder één dak en brede buurtscholen. De wijk Nijrees beschikt echter niet over deze functies. Op kleinere schaal zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen, die in het nieuwe bestemmingsplan mogen worden voortgezet.

#### **Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015**

Gezien de beperkte omvang van detailhandel in het plangebied kan gesteld worden dat deze visie niet van toepassing is voor Nijrees.

#### **Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang**

In het gemeentelijke beleidsstuk '[Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang](#)' (november 2009) worden de ruimtelijke toetsingscriteria gesteld voor de vestiging van kinderopvang. Kinderopvang kan voorkomen in twee vormen, als primaire activiteit of ondergeschikt aan het primaire gebruik. Voor beide gevallen worden verschillende voorwaarden gesteld waaraan een verzoek moet voldoen, voordat medewerking hieraan kan worden verleend.

In het voorliggende bestemmingsplan bestaat binnen enkele bestemmingen de mogelijkheid om bij recht kinderopvang te realiseren. Om ook de vestiging van kinderopvang te kunnen realiseren binnen een bestemming waarbij geen kinderopvang bij recht is toegestaan, bestaat de mogelijkheid om via de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan medewerking aan een verzoek te verlenen. Het verzoek wordt daarbij getoetst aan de ruimtelijke toetsingscriteria uit bovengenoemd beleid.

#### **Ontwikkelingen verkeersstructuur**

In de toekomst zullen voor de twee gebieden die nu buiten het plangebied (tussen de Weezebeek en de Nijreesweg en ten zuiden van de Nijreessingel) vallen een eigen bestemmingsplann worden vastgesteld. Gezien de nauwe relatie van deze twee gebieden met het plangebied is de ontwikkeling met betrekking tot de verkeersstructuur hier genoemd.

In het noordelijk deelgebied zal de Nijreesweg gaan dienen als hoofdontsluiting. De bedoeling is dit gebied op termijn te ontwikkelen voor woningbouw. Ofschoon deze weg zijn status als 30 kilometerweg behoudt, wordt hij wel enigszins aangepast met het oog op de toename van het aantal verkeersbewegingen.

In het gebied ten zuiden van de Nijreessingel blijft de bestaande verkeerstructuur behouden bij de ontwikkeling van dit gebied, maar de Nije Allee zal vanaf de Nijreesmiddenweg, in noordelijke richting de status van een 30 kilometerweg krijgen.

## HOOFDSTUK 4 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd daadwerkelijk gebruik van terreinen, nieuwe wetgeving en veranderde inzichten. Het plangebied betreft in hoofdzaak een woongebied. Op enkele locaties zijn maatschappelijke activiteiten, lichte bedrijfsactiviteiten (aan huis) en dienstverlening gevestigd. De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is het conserveren van de huidige bestemmingen.

### 4.1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, beschreven. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van bedrijvigheid en wonen, kan gewenst zijn voor zover dit niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving.

#### 4.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009) als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

#### 4.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

#### 4.1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo. De bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijven in bedrijf zijn en zich hebben gemeld of een vergunning hebben gekregen op basis van de Wet milieubeheer. Zowel een melding als een vergunning geeft rechten aan een bedrijf.

Kleinschalige activiteiten, zoals detailhandel en kantoor of bedrijven aan huis, leveren geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten.

De volgende activiteiten in het plangebied worden nader toegelicht:

1. Bornerbroeksestraat 346, (Brom-)fietshandel en reparatie. Deze bedrijvigheid valt in milieucategorie 1 en heeft in principe een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal wordt gehaald, is de bedrijfsvoering zodanig beperkt dat er geen hinder ontstaat bij naastgelegen woningen.

2. Bornerbroeksestraat 348, AOC Twente. Scholen vallen onder milieucategorie 2 en hebben een afstand nodig van 30 meter tot woonwijken. Deze afstand wordt niet overal gehaald, maar in casu betreft het een bestaande situatie.
3. Nijreesdwarsweg 1A en 1B, detailhandel. Deze detailhandel valt in milieucategorie 1 en heeft in principe een afstand van 10 meter nodig tot woonwijken. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal wordt gehaald, is de bedrijfsvoering zodanig beperkt dat er geen hinder ontstaat bij omliggende woningen.

In de omgeving van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bornerbroeksestraat. De afstand tot de woningen in het plangebied, maar ook de aard en de activiteiten van die bedrijven zijn zodanig dat er geen negatieve invloed is bij de woningen in het plangebied. De woningen worden ook per definitie beschermd op grond van de Wet milieubeheer.

De veiligheidsaspecten van een aantal tankstation wordt in de paragrafen over fysiek en externe veiligheid aanvullend beschreven.

In en om het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op woningen of de woonwijk.

## 4.2 Fysieke veiligheid

### 4.2.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke (Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR, september 2003), regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

Pro-actie: de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.

Preventie: voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.

Preparatie: voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.

Repressie: vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg: de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

De bedrijven die een zeker risico vormen voor de omgeving worden onder [4.2.7](#) behandeld.

Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Het uitgangspunt is dat ontwikkelingen/plannen dienen te voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003.

### 4.2.2 Bereikbaarheid

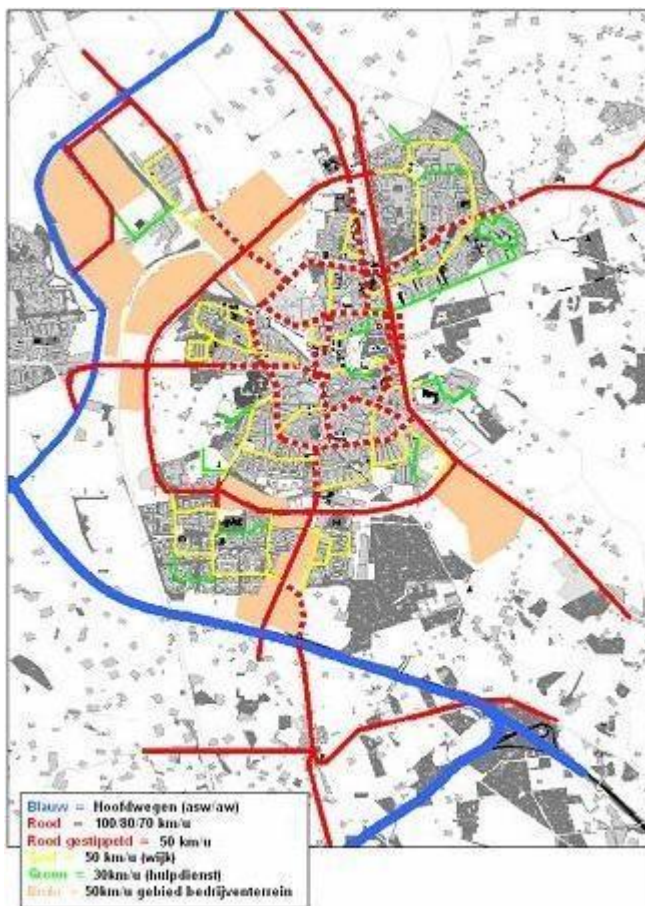
#### 4.2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

De bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers.

Het uitgangspunt is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden. De wegen dienen tevens geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Gedacht kan worden aan draaicirkels, aslasten en vrije hoogtes.

De inrichting van de ruimte kan de bestrijding van een incident beïnvloeden. De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. Verder staan er in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) richtlijnen beschreven. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Artikel 2.5.3 van de bouwverordening en de richtlijn Bluswatervoorziening en bereikbaarheid geldt daarbij als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, zijn er opstelplekken nodig die voldoen aan afmetingen van de brandweervoertuigen en opstelplekken. Deze opstelplekken dienen ook bereikbaar te zijn.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Figuur: Hoofdrijroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo.

#### 4.2.2 Bereikbaarheid Nijrees

Het gebied Nijrees is via meerdere toegangen bereikbaar, wel kunnen verkeerd geparkeerde auto's een belemmering vormen bij de straten met een smaller profiel.

#### 4.2.3 Opkomsttijd

##### 4.2.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft

om van de kazerne naar het plaats incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd.

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie in de dag, avond, nacht en het weekend. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf de kazerne in het Centrum (AMC) wordt uitgerukt en buiten kantooruren vanaf de posten Noord (AMN) en Zuid (AMZ). Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

#### 4.2.3.2 Opkomsttijd Nijrees

Over het algemeen zijn in het gebied woningen aanwezig. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Uit onderstaande tabel is op te maken dat dit overdag mogelijk, maar in het weekend van de post Noord overschreden wordt met een tiende minuut.

Vaknummer	TAS1*	Tijd TAS1
<b>Avond- en nachtsituatie en weekendsituatie</b>		
10.599	AMN	8,1
<b>Dagsituatie</b>		
10.599	AMC	8,0

\*TAS: tankautospuut

#### 4.2.4 Bluswatervoorziening

##### 4.2.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskennmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening  
Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening  
Als aanvullende bluswatervoorziening op de primaire voorziening, kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.
- De tertiaire bluswatervoorziening  
Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver.

Voor de specifieke eisen per bluswatervoorziening (primair, secundair en tertiair) wordt verwezen naar onderstaande tabel.



	<b>Bluswatervoorziening</b>		
<b>Parameters</b>	<i>Primair</i>	<i>Secundair</i>	<i>Tertiair</i>
<i>Capaciteit (in m<sup>3</sup>/uur)</i>	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)
<i>Afstand tot object</i>	40 meter	320 meter	2.500 meter
<i>Bereikbaarheid door brandweervoertuig</i>	Max. 15 meter	Max. 8 meter	Max. 50 meter

*Eisen bluswatervoorziening*

#### **4.2.4.2 Bluswatervoorziening Nijrees**

De wijk Nijrees bestaat uit woningbouw die is gebouwd na 1992. Volgens de richtlijn (NVBR, 2003) geldt een primaire bluswatervraag van 30m<sup>3</sup>/per uur. De dekking van de primaire bluswatervoorziening is in Nijrees toereikend.

In Nijrees bevinden zich enkele vijvers die geschikt zijn als secundaire bluswatervoorziening. Echter liggen niet alle objecten binnen 320 meter vanaf dit water. Dit is acceptabel omdat een secundaire voorziening voor deze woningen geen vereiste is (een secundaire en tertiaire voorziening is voor woningbouw na 1992 niet noodzakelijk).

De dichtstbijzijnde tertiaire bluswatervoorziening is de Weezebeek die op circa 1,5 kilometer afstand van de wijk ligt. Dit is voldoende.

#### **4.2.5 Zelfredzaamheid**

##### **4.2.5.1 Zelfredzaamheid algemeen**

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan hoofdzakelijk uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De ruimtelijke inrichting van het gebied kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

##### **4.2.5.2 Zelfredzaamheid specifiek**

Het gebied bestaat voornamelijk uit woningbouw, waarbij aangenomen kan worden dat deze groep mensen zelfredzaam is.

In het gebied is echter ook een kinderdagverblijf en een school (waar meer dan 500 personen kunnen verblijven) aanwezig. Aangezien nabij het gebied risicobronnen (twee LPG tankstations) zijn gelegen, is de zelfredzaamheid van de mensen van belang.

De school en het kinderdagverblijf vallen niet binnen het invloedsgebied van de risicobron. Er zijn voldoende mogelijkheden om van de risicobron weg te vluchten. Daar waar het om gebouwen gaat met minder zelfredzame mensen is een rol weggelegd voor de bedrijfshulpverleningsorganisatie.

In het geval dat bij toekomstige ontwikkelingen objecten voor minder zelfredzame personen worden gebouwd in de buurt van mogelijke risicobronnen zal dit bij wijze van verantwoording beoordeeld moeten worden.

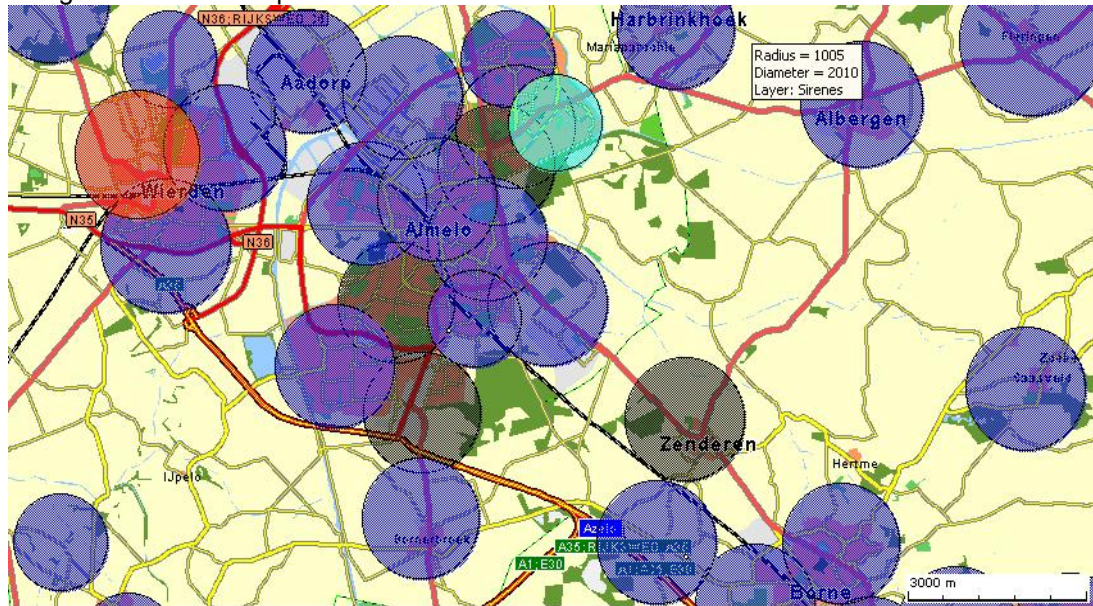
#### **4.2.6 Waarschuwings- en alarmeringssysteem**

##### **4.2.6.1 Sirenedekking algemeen**

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Dan

is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld.

De sirenes worden op de eerste maandag van de maand om 12:00 uur in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



Afbeelding: sirenedekking 'Almelo'

#### 4.6.2 Sirenedekking Nijrees

Aan de Ambachtstraat en aan de Rietstraat staan sirenes die dekkend zijn voor Nijrees.

#### 4.2.7 Risicobedrijven beoordeeld

In het bestemmingsplan vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats van het LPG tankstation Knol aan de Bornerbroeksestraat 455 en Shell Leus aan de Henriëtte Roland Holstlaan 80. Daar horen ook de mogelijkheden van de hulpdiensten bij om op te treden.

##### LPG tankstation Knol, Bornerbroeksestraat 455:

*De bereikbaarheid van risicobronnen:* Het tankstation is via twee zijden bereikbaar. Dat is voldoende.

*De opstelmogelijkheden bij de risicobronnen:* De Bornerbroeksestraat biedt voldoende mogelijkheden om de voertuigen op te stellen.

*De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen:* Uit capaciteitsmetingen van de drinkwatermaatschappij blijkt dat de brandkraan nabij het LPG tankstation niet de gevraagde 120 m<sup>3</sup>/per uur (volgens de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR) levert.

*Zelfredzaamheid bij de risicobron:* Net buiten het plangebied ligt aan de Bornerbroeksestraat het LPG tankstation. In het document "Groepsrisicoberekeningen LPG tankstations te Almelo" van Oranjewoud (162498, april 2008) staat de kans op slachtoffers beschreven bij een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). Wanneer er zich een Bleve voordoet dan wordt aangenomen dat binnen het invloedsgebied sprake is van 100% letaliteit. Bij een koude Bleve zal er geen tijd zijn om uit het gebied te vluchten.

In dit gebied staan voornamelijk woningen of gebouwen waarbij aangenomen kan worden dat het merendeel van de mensen zelfredzaam is. Wanneer er tijd is zullen ze mogelijk nog van de bron af kunnen vluchten. Bij een BLEVE kan het effectgebied tot 500 meter reiken.

##### Shell Leus, Henriëtte Roland Holstlaan 80:

*De bereikbaarheid van risicobronnen:* Het tankstation is via twee zijden bereikbaar en is daarmee voldoende.

*De opstelmogelijkheden bij de risicobronnen:* De Henriëtte Roland Holstlaan biedt voldoende mogelijkheden om de voertuigen op te stellen.

*De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen:* Uit capaciteitsmetingen van de drinkwatermaatschappij blijkt dat de brandkraan nabij het LPG tankstation niet de gevraagde 120 m<sup>3</sup>/per uur (volgens de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR) levert. Daarnaast is de aanwezige hoogspanningsleiding een aandachtspunt.

*Zelfredzaamheid bij de risicobron:* Buiten het plangebied ligt aan de Henriëtte Roland Holstlaan het LPG tankstation. In het document "Groepsrisicoberekeningen LPG tankstations te Almelo" van Oranjewoud (162498, april 2008) staat de kans op slachtoffers beschreven bij een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). De beschrijving staat hiervoor bij Knol Bornebroeksestraat 455.

### 4.3 Externe veiligheid

#### 4.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van de externe veiligheidsparagraaf is uitgegaan van de huidige wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Door de gemeente Almelo is tevens externe veiligheidsbeleid (Verantwoord evenwicht 2007) vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit externe veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

De risicobronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïventariseerd. Beoordeelde risicobronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling o.a. toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRG, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig ook meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RRG en het basisnet. Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) gebruikt.

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Dit plangebied bestaat uit een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

#### 4.3.2 Risicobronnen in het plangebied

##### Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRG) in het plangebied aanwezig. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn tevens geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRG) binnen het plangebied aanwezig.

##### Transportassen

Er zijn in het plangebied geen transportassen (spoor, weg, water, buisleidingen) aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nadere aandacht is daarom ook niet nodig.

#### 4.3.3 Risicobronnen in de omgeving

Buiten het plangebied liggen een aantal risicobronnen, die invloed hebben op het plangebied.

##### Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn twee LPG tankstations aanwezig. Het gaat om Shell Leus aan de Henriëtte Roland Holstlaan 80 en om Knol aan de Bornerbroeksestraat 455.

#### *Algemeen*

LPG tankstations zijn in het REVI (regeling externe veiligheid inrichtingen) benoemd als categoriale inrichtingen. Dit houdt in dat de vaste afstanden zoals neergelegd in deze regeling dienen te worden gehanteerd. Het Revi is een uitvoeringsregeling van het Bevi.

#### *Achtergrondinformatie:*

*In juni 2005 is een convenant gesloten met de LPG-branche waarin afspraken zijn vastgelegd voor het verbeteren van de veiligheid van LPG tankstations. De sector treft maatregelen en zorgt ervoor dat de daarna nog resterende veiligheidsknelpunten worden opgelost. Er zijn de volgende maatregelen getroffen:*

- *het toepassen van een verbeterde vulslang;*
- *het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG-autogastankauto's.*

*Het LPG convenant heeft geleid tot een aanpassing van de in de Revi genoemde afstanden. Door de maatregelen verminderden de risico's en daarmee wordt de contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar kleiner en het groepsrisico lager.*

*De wijzigingen in het Revi zijn gepubliceerd in Staatscourant 66 d.d. 3 april 2007 en op 1 juli 2007 in werking getreden. De derde wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi III) is op 13 februari 2009 in werking getreden.*

Vanaf 13 februari 2009 geldt krachtens de gewijzigde regeling een maximale veiligheidsafstand van 40 meter vanaf het LPG vulpunt bij een doorzet van meer dan 1000 m<sup>3</sup> LPG per jaar. Deze regel geldt voor een bestaande situatie, maar niet voor een nieuwe situatie.

Blijkens de nota van toelichting bij het Bevi valt het herzien van een bestemmingsplan onder het regime van een nieuwe situatie. Om deze reden wordt bij het herzien van dit bestemmingsplan nog gebruik gemaakt van de oude afstanden.

#### *LPG tankstation Shell Leus aan de Henriëtte Roland Holstlaan 80*

Tankstation Shell Leus ligt op circa 130 meter van het plangebied.

Gezien deze afstand is nadere aandacht voor het plaatsgebonden risico niet nodig.

Het invloedsgebied voor deze inrichting zoals verwoord in bijlage II van de regeling externe veiligheid inrichtingen bedraagt 150 meter. Met deze afstand heeft het LPG tankstation invloed op een zeer klein deel van het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico dient aan dit bedrijf wel nadere aandacht te worden geschonken.

#### *LPG tankstation Knol aan de Bornerbroeksestraat 455*

Tankstation Knol is een tankstation voor het wegverkeer met aflevering van LPG. De jaarlijkse doorzet aan LPG bedraagt minder dan 500 m<sup>3</sup>.

Bij een doorzet van minder dan 1000 m<sup>3</sup> bedraagt de plaatsgebonden risicocontour voor nieuwe situaties nog 45 meter. De doorzet van LPG is nog niet vastgelegd in de milieuvergunning van het desbetreffende tankstation. De procedure om de doorzet te begrenzen op minder dan 500 m<sup>3</sup> is echter al wel in gang gezet.

Voor dit tankstation betekent dit dus in de toekomst een maximale doorzet van 500 m<sup>3</sup> met een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter en in de toekomst (wanneer convenantmaatregelen definitief zijn wordt deze 25 meter). De plaatsgebonden risicocontour komt in beide situaties niet tot in het plangebied.

Het invloedsgebied voor deze inrichting zoals verwoord in bijlage II van de Regeling externe veiligheid inrichtingen bedraagt 150 meter. Met deze afstand heeft het LPG tankstation invloed op het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico is aan dit bedrijf daarom nadere aandacht geschonken in paragraaf [4.4](#).

#### Transport

In de directe omgeving van het plangebied is het doorgaand spoor Almelo - Hengelo gelegen. Slechts een klein noordelijk deel van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze transportas. Voor dit deel van het plangebied is echter in een eerder stadium al een verantwoording van het groepsrisico

uitgevoerd voor het bestemmingsplan Nijrees Noord (*rapport: 'Kwantitatieve risicoberekening (QRA) van het doorgaande railtransport op baanvak Almelo - Hengelo, docnr. 3318001, aug. 2008*).

Op dit noordelijke deel na, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van het doorgaand spoor. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

## 4.4 Groepsrisico

### 4.4.1 Algemeen

Het groepsrisico (GR) kent geen vaste norm, maar een oriënterende waarde die in acht moet worden genomen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) verandering van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft.

Van de beschouwde risicobronnen blijkt dat voor het LPG tankstation het groepsrisico nader onderzocht dient te worden.

De verantwoordingsplicht, die hoort bij het groepsrisico, behandelt de volgende factoren:

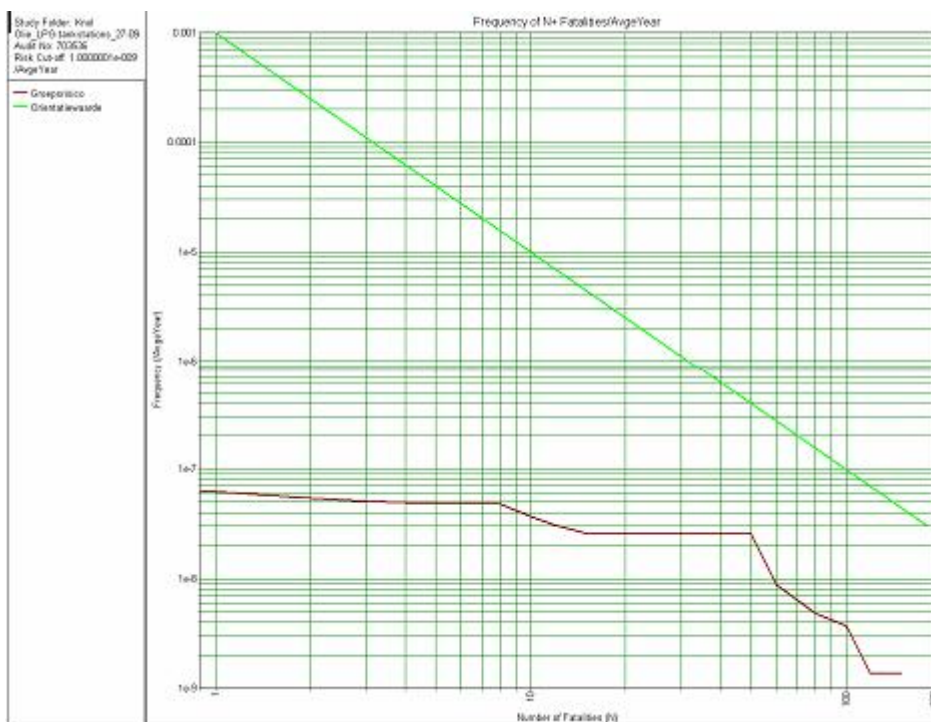
1. De aanwezigheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobronnen:
  - Functie-indeling;
  - Gemiddelde personendichtheid;
  - Verblijfsduur;
  - Verschil bestaande en toekomstige situatie.
2. De omvang van het groepsrisico:
  - De omvang voor het van kracht worden van dit plan;
  - De omvang na het van kracht worden van dit plan;
  - De verandering van het groepsrisico ten gevolge van dit plan;
  - De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriënterende waarde.
3. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de in dit plan betrokken risico-inrichtingen en/of transportroutes;
4. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit;
5. De mogelijkheden tot voorbereiding op, bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval:
  - Pro-actie;
  - Preventie;
  - Preparatie;
  - Repressie c.q. zelfredzaamheid.
6. De mogelijkheden van personen die zich binnen de toetsingsafstand van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen;
7. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
8. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

### 4.4.2 Groepsrisico LPG tankstation Knol Bornebroeksestraat 455

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation.

Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008).

In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft (zie figuur 1).



Figuur: Oriëntatiewaarde groepsrisico LPG tankstation Knol

Het plan veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee. Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.

#### *Nulsituatie gemiddelde personendichtheid*

Onder de nulsituatie wordt verstaan de actuele situatie zonder mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de (toekomstige) regels toestaan binnen de 150 meter van het invloedsgebied. In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 91 personen aanwezig. Een deel van deze personen bevinden zich binnen het plangebied.

#### *Verblijfsduur*

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico zijn in het plangebied veelal woningen gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen ligt zowel in de dag als in de nachtperiode.

#### *Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid*

Er is hoofdzakelijk sprake van een stationaire situatie, waar naar verwachting slechts zeer minimale mutaties zullen optreden. De toekomstige gemiddelde personendichtheid komt overeen met de huidige.

#### *De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit*

Maatregelen die getroffen zijn in dit plan zijn geregeld in de regels. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico zullen nieuwe activiteiten met een hoge personendichtheid zoals kantoren, onderwijs etc. niet worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied kunnen indien gewenst in een separate procedure worden beoordeeld op het invloed op het groepsrisico.

#### *De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten bij de hulpverlening die voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. De volgende onderdelen worden beoordeeld:

- De bereikbaarheid van risicobronnen;

- de opstelmogelijkheden bij risicobronnen;
- de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen;
- zelfredzaamheid bij de risicobron.

In het hoofdstuk fysieke veiligheid zijn bovenstaande onderdelen vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid reeds verwoord.

*De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico*

Er is sprake van een bestaande stationaire situatie. De huidige vorm van ruimtegebruik is vanuit risicoperspectief een van de meest gewenste vormen van gebruik.

*De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst*

Planregels zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor een afwijkingsprocedure wordt gevolgd dan zal bij deze afwijking het effect van deze ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.

#### **4.4.3 Groepsrisico LPG tankstation Shell Leus Henriëtte Roland Holstlaan 80**

Met inachtneming van de artikelen 12 en 13 van het Bevi is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het LPG tankstation.

Gemeente Almelo heeft in 2008 voor alle LPG tankstations het groepsrisico laten berekenen door Oranjewoud. (groepsrisicoberekening LPG tankstations te Almelo, 162498, april 2008)

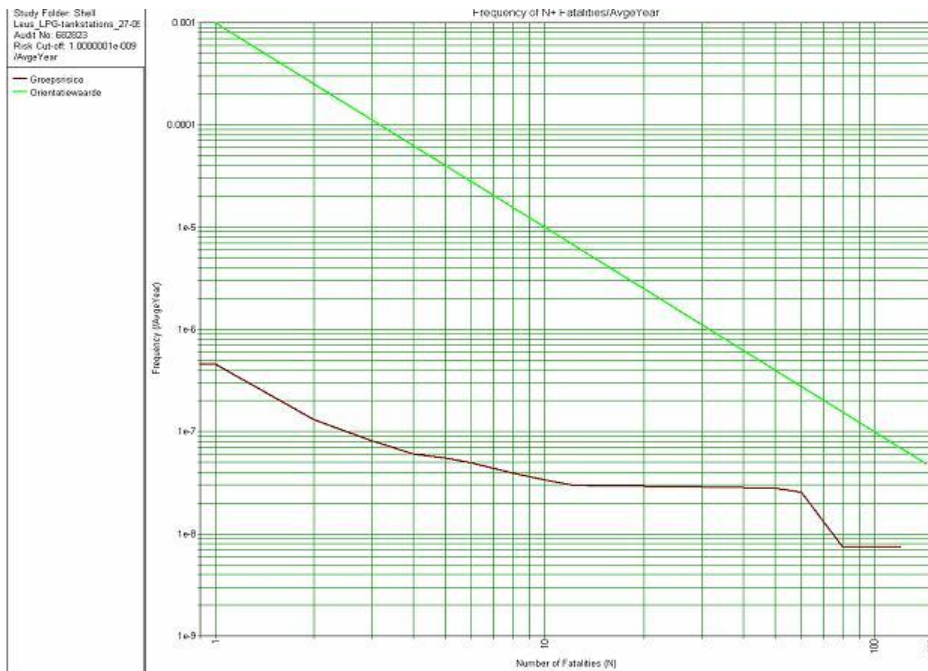
In de berekening voor dit LPG tankstation is tevens uitgegaan van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat bij dit LPG tankstation het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft (zie figuur 2).

Het plan ligt slechts voor een zeer klein deel binnen het invloedsgebied van dit tankstation (invloedsgebied van het tankstation is 150 meter en het plangebied ligt op circa 135 meter).

Het plan veroorzaakt geen wijzigingen in de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied en brengt daarmee geen onevenredige risico's voor de omgeving met zich mee.

Slechts drie woningen in het plangebied vallen binnen het invloedsgebied van dit LPG tankstation. Dit beperkte aantal, plus het feit dat het plan zich op dermate grote afstand van het LPG tankstation bevindt, betekent dat de aanwezigheid van het plangebied op die afstand geen significante bijdrage levert aan het berekende groepsrisico.

Door bovenstaande kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven.



Figuur: Oriëntatiewaarde groepsrisico LPG tankstation Leus

#### *Nulsituatie gemiddelde personendichtheid*

Onder de nulsituatie wordt verstaan de actuele situatie zonder mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de (toekomstige) regels toestaan binnen de 150 meter van het invloedsgebied.

In de actuele situatie zijn binnen de rekenafstand van 150 meter, zo blijkt uit de het rapport van Oranjewoud maximaal 142 personen aanwezig. Slechts een heel klein deel van het plangebied (3 woningen) bevindt zich binnen het plangebied.

#### *Verblijfsduur*

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico zijn in het plangebied drie woningen gelegen. De verblijfsduur van de aanwezige personen ligt zowel in de dag als in de nachtperiode.

#### *Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid*

Er is hoofdzakelijk sprake van een stationaire situatie, waar naar verwachting slechts zeer minimale mutaties zullen optreden. De toekomstige gemiddelde personendichtheid komt overeen met de huidige.

#### *De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit bestemmingsplan*

Maatregelen die getroffen zijn in dit plan zijn vastgelegd in de regels. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico zullen nieuwe activiteiten met een hoge personendichtheid zoals kantoren, onderwijs etc. niet worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied kunnen indien gewenst in een separate procedure worden beoordeeld op het invloed op het groepsrisico.

#### *De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. De volgende onderdelen worden beoordeeld:

- De bereikbaarheid van risicobronnen;
- de opstel mogelijkheden bij de risicobronnen;
- de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen;
- zelfredzaamheid bij de risicobron.



In het hoofdstuk fysieke veiligheid zijn bovenstaande onderdelen vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid reeds verwoord.

*De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico*

Er is sprake van een bestaande stationaire situatie. De huidige vorm van ruimtegebruik is vanuit risicoperspectief een van de meest gewenste vormen van gebruik.

*De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst*

Planregels zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognoseerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor een afwijkingsprocedure moet worden gevolgd dan zal bij deze afwijking het effect van de ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.

#### **4.4.4 Conclusie**

Als gekeken wordt naar de wet- en regelgeving en het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo (Verantwoord evenwicht 2007), wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige risico's voor de omgeving worden veroorzaakt.

Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat het voldoen aan de wettelijke eisen en normen niet betekent dat zich geen calamiteiten kunnen voordoen en er geen slachtoffers kunnen vallen in het plangebied. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Gelet op bovenstaande overwegingen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, wordt echter gesteld dat onderhavige situatie acceptabel is.

Indien middels afwijking of anderszins, medewerking wordt verleend aan een functiewijziging of een nadere uitwerking van het bestemmingsplan plaatsvindt, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid en het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid moeten worden voldaan en m.b.t. "een goede ruimtelijke ordening" een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip "Niet in betekenende mate" (NIBM) zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig.

Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de "Wet Luchtkwaliteit" (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

## **4.6 Geluid**

Het Bestemmingsplan Nijrees ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Henriëtte Roland Holstlaan, de Nijreessingel, de Bornebroeksestraat, de Kleine Bunder en de Ambachtstraat. Binnen het plangebied liggen geen geluidzones van een industrieterrein of spoorlijnen.

In artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat het akoestische onderzoek, de toetsing aan de geluidsnormen en daarmee samenhangende procedures niet van toepassing zijn, indien op het tijdstip van vaststelling van een bestemmingsplan sprake is van:

- Al aanwezige of in aanleg zijnde wegen of spoorwegen; en
- Reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

Gezien het feit dat de bestaande situatie niet wijzigt, wordt gesteld dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen bij woningen en andere geluidsgevoelige objecten op dit moment niet nodig is.

Langs de Bornebroeksestraat staan een tiental woningen, die genoemd worden op de zogenaamde B-lijst. Die woningen komen nog voor geluidsnering in aanmerking. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidisolerende maatregelen worden getroffen.



Figuur: Woningen met oranje stippen staan op de B-lijst

#### 4.7 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Nijrees is een conserverend bestemmingsplan. De wijk Nijrees ten zuiden van de Nijreessingel is medio jaren '90 gerealiseerd als een zogenaamde VINEX-locatie waarbij bestaande bebouwing (o.a. langs de Nijreesweg) is ingepast in het plangebied. Destijds is vooruitlopend medewerking verleend aan diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 WRO.

In het gebied zijn voorafgaand aan de ontwikkeling van de Vinex-wijk de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. In een 3-tal gevallen heeft dat geleid tot een bodemsanering (zie bijgevoegde kaart). Hiervoor zijn destijds Vinex bodemsaneringsmiddelen ingezet. Daarnaast is door het Waterschap Regge en Dinkel de waterbodem van de Weezebeek (noordzijde plangebied) gesaneerd door middel van baggeren.

Ten behoeve van de uitbreiding van woningen en andere gebouwen zoals het AOC zijn in voorkomende gevallen eveneens bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook ten behoeve van de realisatie van de Nijreessingel, die van oost naar west dwars door het plangebied loopt is uitgebreid onderzoek verricht.

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegdheid dienen alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn wanneer met het wijzigings- of afwijkingsplan begonnen wordt. Wel zal via een op te nemen voorwaarde in de regels worden geregeld dat ten behoeve van de wijziging of afwijking gegevens omtrent de bodem zijn vereist voordat de procedure wordt gestart. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer of ontwikkelaar.

In dit plan zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen hierover is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (BOR) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR). Hiervoor is gekozen omdat niet bekend is of, en zo ja wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en omdat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/ of saneringen in de loop der jaren (kunnen) wijzigen.

Onderzoeken, in het kader van de omgevingsvergunning (aspect ruimtelijke ordening, bouw en of sloop), hebben een beperkte geldigheidsduur van maximaal 5 jaar. Daarnaast heeft de gemeente in een beleidsregel vastgesteld dat deze termijn met ten hoogste 5 jaar kan worden verlengd indien de initiatiefnemer kan aantonen (bijvoorbeeld door historisch onderzoek) dat de omstandigheden in die laatste 5 jaar niet zijn gewijzigd dan wel dat er geen nadelige beïnvloeding van de bodem is geweest.

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de indeling wordt de bodemkwaliteit van de bovengrond in het gebied gekwalificeerd als wonen met tuin en schoon voor de ondergrond. De kaart biedt mogelijkheden tot het verlenen van afwijking van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

De grondeigenaar of ontwikkelaar is in voorkomende gevallen verantwoordelijk voor noodzakelijke onderzoeken en eventuele saneringen. Uitgangspunt is dan ook dat deze kosten conform de wettelijke eisen ten laste van de eigenaar komen. De kosten worden dan ook betrokken bij een sluitende exploitatieopzet/overeenkomst.

## 4.8 Flora en fauna

### Onderzoek naar flora en fauna

De wetgeving op het gebied van flora en fauna beschermt aanwezige flora en fauna tegen verstoring en bedreiging in hun voortbestaan. De flora en faunawetgeving is ook van toepassing op bestaand stedelijk gebied.

In de Flora- en faunawet worden de beschermde soorten planten en dieren met name benoemd. Deze mogen niet opzettelijk worden verwijderd, verstoord of in hun bestaan worden bedreigd. Dit heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere sloop en aanpassingen aan (oude) gebouwen die mogelijk nest- of overwinteringsplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De aanwezige houtopstanden kunnen eveneens beschermde flora en fauna bevatten of van levensbelang zijn in het voortbestaan.

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestiging van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaanmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van ontheffingen geregeld moeten worden. Daarvoor moet eerst onderzocht worden welke flora en fauna precies aanwezig zijn. Hierbij zal in veel gevallen sprake zijn van compenserende maatregelen die vóór de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen wijzigingen plaats in de bestaande bebouwingsstructuur en groenstructuur. Een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten.

### Bescherming van flora en fauna

De aanwezige ecologische waarden in de openbare ruimte worden voldoende beschermd, doordat de belangrijkste bestaande groen- en waterstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemmingen Groen (G) en Water (Wa). Daarnaast is via de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' (WR-WM) een beschermingsregime voor de aanwezige waardevolle bomen opgenomen. Er zijn binnen deze bestemming verbodsbepalingen opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waardoor schade zou kunnen worden aangebracht aan de waardevolle bomen.

De initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, groenelementen en waterelementen, na te gaan in hoeverre beschermde flora en fauna in het geding is. Nader onderzoek en/of ontheffingsaanvragen in het kader van de flora en fauna wetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een ontheffing of vrijstelling kan worden aangevraagd op basis van Artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de Flora- en fauna wet.

## 4.9 Archeologie

### Archeologische waarden

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) wordt bij een bestemmingsplanprocedure naast ander omgevingsaspecten ook rekening te houden met archeologische waarden. Deze vormen een onderdeel van de cultuurhistorische waarden. Verder kunnen burgemeester en wethouders van een aanvrager van een afwijking (van het

bestemmingsplan) of een projectbesluit een archeologisch onderzoek verlangen. De gemeente zal dan wel moeten motiveren waarom dit onderzoek nodig is in het kader van de aanvraag.

### **Beoordeling archeologische verwachtingswaarden**

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt het gehele plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting.

Op basis van geomorfologische informatie ligt het grootste deel van het plangebied in een zone die is aangeduid als een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Dit zijn doorgaans laag gelegen gronden die van nature geen goede condities voor bewoning en landbouw boden. Het zuidoostelijke deel van het plangebied bestaat op de geomorfologische kaart uit een dekzandrug. In het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN) is deze echter niet als een hoger liggend deel in het plangebied herkenbaar. Dit mag ook blijken uit historische kaarten. Op de kadastrale minuutplan uit circa 1827 zijn de gronden aangeduid als 'broekweilanden' en 'heide'. Ook in 1848 is het gebied aangeduid als 'Nijreesveld', volgens de inkleuring op de kaart, een nat heide- en veldgebied. Hieruit mag in ieder geval worden afgeleid dat het lage natte graslanden en heide waren. Op historische kaarten blijkt verder niet dat er in het gebied herkenbare dekzandhoogten aanwezig waren.

In het begin van de 19e eeuw zijn er nog geen erven en gebouwen aanwezig. Pas eind 19e eeuw zijn er in het plangebied enkele boerderijen opgericht en is een groot deel ontgonnen.

Op grond van de oorspronkelijke landschapskenmerken kan worden geconcludeerd dat het plangebied ligt in een gebied dat geen gunstige condities voor bewoning en landbouw bood. De archeologische verwachtingswaarde is daarom laag.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er geen archeologische waarden te worden aangeduid in de verbeelding en beschreven in de regels. Bij eventuele ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan is geen archeologisch onderzoek nodig.

## HOOFDSTUK 5 Waterparagraaf

### 5.1 Europees- en Rijksbeleid

#### Kaderrichtlijn Water

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht. De Kaderrichtlijn Water zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moeten voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben. Deze doelstelling is verplicht, maar de weg ernaar toe wordt niet centraal gestuurd en wordt overgelaten aan de Lidstaten.

#### Waterwet en Nationaal Waterplan

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

Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is.

#### Consequenties voor het plan(gebied)

Voor het plangebied is dit globale Europees en Rijksbeleid niet rechtstreeks van toepassing. De doelstellingen zijn namelijk verwerkt in het provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid, waarop aangesloten is.

### 5.2 Provinciaal en Regionaal beleid

#### Regionaal Waterplan

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de Ontwikkelingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van de ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewateren en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd en onderscheiden naar gebruiks- en gebiedsfuncties.

#### Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Voor het watersysteembeheer zijn twee hoofdoopgaven geformuleerd. Namelijk in de eerste plaats het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologisch en chemisch goed functionerend watersysteem; in de tweede plaats het zo goed mogelijk bedienen van de functies in het betreffende gebied.

Om aan deze doelen structureel te kunnen voldoen, moet het watersysteem robuust en veerkrachtig worden gemaakt. Dit betekent vooral dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor het oppervlaktewater en dat de natuurlijke veerkracht van het grond- en oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk moet worden hersteld. Daarnaast is er vanuit de ecologie van het oppervlaktewater verbetering nodig op de aspecten watervoering, morfologie, fysisch-chemische toestand, bereikbaarheid en passeerbaarheid voor waterorganismen en beheer en onderhoud.

### **Consequentie voor het plan(gebied)**

De doelstellingen van het provinciaal- en waterschapsbeleid zijn opgenomen in diverse gemeentelijke beleidsdocumenten. De andere uitwerking daarvan is terug te vinden in [paragraaf 5.3 Gemeentelijk beleid](#).

## **5.3 Gemeentelijk beleid**

### **Waterplan Almelo**

De gidsprincipes voor het waterplan en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven "end-of-pipe"-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd.

In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

### **Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015**

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van riolering, grondwater en waterkwaliteit staan in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2006-2010. Relevante doelstellingen zijn:

- Doelmatige inzameling van het afvalwater. Bijvoorbeeld door het aanleggen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied;
- Doelmatige inzameling van hemelwater, oa:
  - zo min mogelijk hemelwater op de riolering door afkoppelen van verhard oppervlak;
  - geen afvoer van oppervlaktewater of drainage op de riolering.
- Doelmatig transport van afvalwater (zowel afstroming als capaciteit);
- Voorkomen van vuiluitworp (verontreiniging) naar bodem-, grond- en oppervlaktewater (bijvoorbeeld door het toepassen van materialen die niet uitlogen);
- Minimale overlast voor de omgeving (oa grond- en oppervlaktewater en stank);
- Effectief rioleringsbeheer;
- Goede waterkwaliteit door baggeren.

Mede om de realisatie van dit beleid mogelijk te maken is in nagenoeg alle bestemmingen de mogelijkheid opgenomen voor waterbeheersing in de vorm van bijvoorbeeld waterpartijen, waterbergingen, riolering en civiele kunstwerken.

#### *Gebiedsaspecten mbt riolering:*

In het plangebied ligt grotendeels een gescheiden stelsel wat aan het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw is aangelegd. Het vuilwatergedeelte van dat stelsel voert onder vrijerval af naar het rioolgemaal 'Betuining'. Het hemelwaterdeel voert het verhard oppervlak van de openbare ruimte via een Infiltratie-Transport-riool af naar het oppervlaktewater. Het riool ten noorden van de Nijreesdwarsweg en in de Nijreesweg is een gemengd stelsel wat vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is aangelegd. Aan de rand van het plangebied, noordwestzijde bij de Weezebeek, bevinden zich een 2-tal overstorten van het gemengde rioolstelsel.

In het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van het RTC en er zijn ook geen interne overstorten aanwezig.

In het buitengebied van Almelo ligt een drukrioolstelsel welke op meerdere locaties op het rioolstelsel van Almelo inprikt. Vanuit het buitengebied wordt er op een 2-tal plekken aan de zuidzijde ingeprikt op het rioolstelsel in het plangebied.

### **Gevolgen voor de waterhuishouding**

#### Oppervlaktewater:

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Weezebeek welke in beheer is bij het waterschap Regge en Dinkel. In het plangebied liggen vijverpartijen en watergangen. De vijverpartijen zijn in beheer en onderhoud bij de gemeente Almelo, de watergangen bij het waterschap.

Door het waterschap Regge en Dinkel is aangegeven dat de watergangen naar verwachting in goed hydraulisch contact staan met het grondwatersysteem.

De gemeente is met het waterschap in overleg om het beheer van stedelijk water over te dragen. Nieuw stedelijk water moet qua beheer zowel aan de eisen van de gemeente als het waterschap voldoen. In het plangebied staan de vijverpartijen op de nominatie om overgedragen te worden.

Samen met het waterschap Regge en Dinkel is er een Twents Kansendoek Ketenoptimalisatie gemaakt. In dit boek staan kansen genoemd die het afvalwatersysteem kunnen optimaliseren. Op 10 september 2009 heeft de gemeente de intentie uitgesproken tot nadere uitwerking van deze kansen. Specifiek voor het plangebied zijn er geen kansen herkend.

#### Grondwater:

Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontworpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen) volgens de voorkeursstrategie:

1. Ophogen;
2. Aanleggen extra oppervlaktewater;
3. Aanleggen grondwatertechnische maatregelen.

Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen zoals drainages, in beeld.

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn voorzien of mogelijk worden gemaakt, wordt hierop verder niet ingegaan.

## HOOFDSTUK 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten die ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen, aan de orde.

### Actualisatie

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de actualisatieslag van alle bestemmingsplannen, is aangehaakt bij de algemene wijze bestemmen. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker (zowel de plantoetsers vanuit de gemeente, als ook de inwoners van Almelo) wat de mogelijkheden zijn voor gebruik en bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat er sprake is van een uniforme bestemmingswijze, er altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen en zullen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Het doel van het bestemmingsplan is het huidige gebruik van gronden te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en ontwikkelingen die overeenstemmen met de uitgangspunten worden gestimuleerd.

Voor het bestemmingsplan "Nijrees" zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige (milieu)regelgeving en (eventuele) veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds de opstelling van het vigerende bestemmingsplan. Daar waar flexibiliteit in de regelgeving mogelijk is, is dit toegepast.

### Gebruik van afwijkingsmogelijkheden

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het nog wenselijk is de veelheid van afwijkingsbepalingen, zoals deze in de oude bestemmingsplannen waren opgenomen, opnieuw in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (die in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan. Dit heeft geleid tot de volgende belangrijke wijzigingen:

#### *Standaard diepere bouwvlakken*

De diepte van bouwstroken en bouwvlakken is afgestemd op de diepte van het perceel en de reeds bestaande planologische rechten. Daarbij wordt ook nog enige extra ruimte geboden om toekomstige uitbreidingen direct mogelijk te maken en onnodige procedures te voorkomen. De standaard diepte van bouwstroken voor rijtes en twee-aan-een (geschakelde) woningen bedraagt 12 meter. Daarbij is het de regel dat deze bouwstrookdieptes alleen worden toegepast indien achter de bouwstrook/-vlak nog 5 meter achtertuin overblijft. Voor vrijstaande woningen kan in afwijking hierop de diepte van een bouwvlak 15 en in enkele gevallen 18 meter bedragen. Dit is afhankelijk van de oppervlakte van het kavel, de situering van het hoofdgebouw op het kavel en de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk. De karakteristiek van een wijk geldt als belangrijkste toetsing. Bestaande rechten zullen behouden blijven. Indien bouwstroken reeds dieper zijn dan bovenstaande maten zal dat als uitgangspunt worden gehanteerd.

#### *Geen kappen op bijbehorende bouwwerken*

Om ervoor zorg te dragen dat er voldoende openheid in de bebouwing blijft bestaan, wordt het bij recht toestaan van een kap op bijbehorende bouwwerken niet meer wenselijk bevonden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels dan ook zo opgesteld, dat het realiseren van een kap alleen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recht wordt toegestaan. Er is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, indien wenselijk, realisatie van een kap op aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Hierbij is het belangrijk dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Dit wordt afgedwongen doordat de goot- en nokhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw moet blijven.

#### *Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten*

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of een vrijstaand bijbehorend



bouwwerk worden uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden en de desbetreffende activiteit moet een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria die golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten.

*Standaard extra oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Doorgaans is er in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is verdwenen. Extra oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt nu bij rechte toegestaan. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (buiten het bouwvlak), is verhoogd met 25 m<sup>2</sup>. Het vereiste dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt moet blijven blijft gehandhaaft. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.

In het plangebied zijn een aantal straten waar zich met betrekking tot bijbehorende bouwwerken een bijzondere situatie voordoet. Er is sprake van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen die voor de voorgevel zijn gebouwd. Dit doet zich voornamelijk voor aan het Grand Canal. Bij de stedenbouwkundige opzet van deze straten en het ontwerp van de woningen is hier destijds bewust voor gekozen. Deze bouwwerken zijn met de woning mee ontworpen. De standaardregeling in het voorliggende bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken is voor deze situatie niet toereikend. Deze regeling ziet niet toe op het toestaan van dergelijke bouwwerken die voor de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak zijn gelegen. Om recht te doen aan deze situatie is hiervoor een aparte bestemming in het plan opgenomen; de bestemming "Tuin - 2". Deze bestemming staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel toe. Het bebouwingspercentage is gelimiteerd tot 25% van het deel van het perceel waarop de aanduiding van toepassing.

## HOOFDSTUK 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

### 7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Nijrees" bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

### 7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

#### Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- *Bestemmingsregels*: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruik(s)on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;

- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat de volgende artikelen:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

### **Verbeelding**

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

### **Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan**

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

## **7.3 Beschrijving per bestemming**

### **7.3.1 Bestemmingsregels**

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Agrarisch, Bos, Groen, Detailhandel, Maatschappelijk 1 en 2, Tuin 1 en 2, Verkeer, Verkeer - Railverkeer, Water, Wonen, Wonen - Gestapeld wonen, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Water en Waarde - Waardevolle bomen.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

#### **Agrarisch**

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarisch gebruik, groenvoorzieningen en de versterking van landschapswaarden. Ook is extensieve dagrecreatie toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar sleufsilo's, silo's, mestopslagplaatsen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor gronden binnen deze bestemming is een vergunningsstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### **Bos**

Gronden met de bestemming Bos zijn bestemd voor bos, bebossing en de bescherming van natuurwaarden. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor gronden binnen deze bestemming is een vergunningstelsel

voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

### **Detailhandel**

Het plan kent één perceel met de bestemming Detailhandel. Aan de Nijreesdwarsweg zit een detailhandel in woondecoratie, voornamelijk gordijnen. De onderneming zit al geruime tijd op deze locatie en het pand is in 2006, door middel van een artikel 19.2 WRO procedure, vernieuwd. In dit plan wordt het perceel met de huidige functie vastgelegd. Het specifiek vastleggen van detailhandel voor woondecoratie is gedaan, omdat op deze plek detailhandel in andere goederen onwenselijk is.

### **Groen**

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn op enkele percelen door middel van een aanduiding volkstuinten toegestaan.

Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden is 36 m<sup>3</sup>, met uitzondering van een gebouwtje van Cogas aan de Bornerbroeksestraat dat reeds een grotere inhoudsmaat kent. Daarnaast zijn in de bestemming Groen regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Maatschappelijk 1 en 2**

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies. De gronden bestemd voor:

- Maatschappelijk - 1 betreft het AOC en is daarom bestemd voor onderwijsdoeleinden;
- Maatschappelijk - 2 is bestemd voor maatschappelijke kantoorvoorzieningen en kinderopvang.

Bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken waarbij een maximumbebouwingspercentage is gegeven. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel hoofdbebouwing als voor bijbehorende bouwwerken. Voor bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m<sup>2</sup> bebouwing gegeven.

### **Tuin - 1**

Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd voor woningen en vormt veelal de voortuin. Er zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen.

### **Tuin - 2**

Deze bestemming kent in afwijking van Tuin - 1 wel bebouwingsmogelijkheden. Het betreft hier bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Er is sprake van een bijzondere situatie. Er zijn bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd. In veel gevallen zijn deze bouwwerken met de woning mee ontworpen. De standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken voor woningen is hier niet toereikend. Deze regeling ziet namelijk niet toe op het toestaan van dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak. Om recht te doen aan de bijzondere situatie is voor deze woningen een aparte regeling in het plan opgenomen. Deze regeling (vallend onder de bestemming Tuin - 2) staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak toe. Het bebouwingspercentage is gelimiteerd tot 25% van het voorerf.

### **Verkeer**

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m<sup>3</sup> zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Verkeer - Railverkeer**

Binnen deze bestemming zijn railverkeer en voorzieningen t.b.v. het weren van spoorweglawaaï toegestaan. Er mogen binnen deze bestemming enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht.

### **Water**

Deze bestemming is bedoeld voor structurele waterhuishoudkundige elementen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Wonen en Wonen - Gestapeld wonen**

Gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld wonen' zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen en appartementwoningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en op verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent maximale bouwhoogtes, de maximaal (aaneen) te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor hoofdbebouwing. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing: de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

75 m<sup>2</sup>;

100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;

125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

Een eis hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden. De desbetreffende activiteit moet wel een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Aan het toestaan van een activiteit aan huis zijn regels verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast.

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water**

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen en de hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming in eerste instantie op. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze dubbelbestemming te bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding of verbinding niet in het geding komt.

Door Nijrees loopt de 110 kV-hoogspanningsverbinding. Door omwonenden is in het kader van gezondheid in oktober 2011 een petitie ingediend om de hoogspanningsverbinding te verkabelen. Er is een brief verstuurd aan de ministers van het ministerie van Economische zaken, landbouw en innovatie en van Infrastructuur en milieu om het verkabelen van deze lijn een hoge prioriteit toe te kennen.

Aangezien het hier een bestaande situatie betreft wordt het briefadvies van Staatssecretaris Van Geel (VROM) met betrekking tot hoogspanningslijnen uit 2005 gevolgd en worden geen nieuwe situaties gecreëerd waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetzone).

### **Waarde - Waardevolle bomen**

In het plangebied komen bomen voor die vanwege hun ligging en verschijning op de verbeelding als waardevol zijn aangeduid. Deze waardevolle bomen zijn gelegen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Er zijn beperkingen voor het bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken. Daarnaast zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

## **7.3.2 Overige regels**

### **Inleidende regels / begrippen**

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

#### **Inleidende regels / wijze van meten**

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

#### **Anti-dubbeltelregel**

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

#### **Algemene gebruiksregel**

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

#### **Algemene afwijkingsregel**

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

#### **Algemene procedureregels**

Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

#### **Overgangsrecht**

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

#### **Slotregel**

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

## **HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen.

Wat betreft de ontwikkeling aan de Nije Allee 9 - 13 en Nijreesweg wordt verwezen naar de bijlagen "Locatie Nijee Allee 9 - 13" en "Locaties Nijreesweg". Deze bijlagen geven de volledige verantwoording van de ontwikkeling inclusief de economische uitvoerbaarheid.

## **HOOFDSTUK 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze**

### **Vooroverleg**

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie zijn in het inspraakverslag/verslag voorontwerp.

### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijrees heeft van 7 september 2011 tot en met 18 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van ter inzagelegging zijn 4 inspraakreacties kenbaar gemaakt. De reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan Nijrees verwerkt dan wel zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende inspraakverslag/verslag voorontwerp.

### **Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan Nijrees heeft van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen kenbaar gemaakt. Op de zienswijzen is een reactie gegeven die is opgenomen in het zienswijzenverslag. Daar waar een zienswijze aanleiding heeft gegeven het plan te wijzigen is dit aangegeven.



## **Bijlage I**

# **Inspraakverslag/verslag vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Nijrees**

## **Bijlage II**

# Zienswijzenverslag

## Ontwerpbestemmingsplan Nijrees

## **Bijlage III**

# Locatie Nije Allee 9 - 13

## **Bijlage IV**

# Locaties Nijreesweg